



GEWONE ZITTING 2021-2022

24 FEBRUARI 2022

---

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de Brusselse  
Huisvestingscode inzake het openbaar  
beheersrecht en leegstaande woningen**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting

door Mevr. 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. Ariane De Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

*Plaatsvervanger* : Mevr. Céline Fremault.

*Andere leden* : De heer Fouad Ahidar, mevr. Victoria Austraet, de heer Pepijn Kennis.

---

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

A-488/1 – 2021/2022 : Ontwerp van ordonnantie.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

24 FÉVRIER 2022

---

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

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant le Code bruxellois du  
Logement en matière de droit de gestion  
publique et de logements inoccupés**

---

**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 Ariane De Lobkowicz, Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

*Membre suppléant* : Mme Céline Fremault.

*Autres membres* : M. Fouad Ahidar, Mme Victoria Austraet M. Pepijn Kennis.

---

Voir :

**Document du Parlement :**

A-488/1 – 2021/2022 : Projet d'ordonnance.

## I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Nawal Ben Hamou

Staatssecretaris Nawal Ben Hamou heeft de volgende uiteenzetting voor de commissieleden gehouden :

«Het is mij een genoegen u namens de regering het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode met betrekking tot het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen te kunnen voorleggen.

We hebben reeds verschillende keren de gelegenheid gehad om deze onderwerpen te bespreken in deze Commissie. Zoals u weet, heeft de regering zich er in haar beleidsverklaring toe verbonden de strijd tegen de leegstand op te voeren. Dat is het doel van het ontwerp dat u wordt voorgelegd.

Jullie weten hoe ik te werk ga : een stand van zaken opmaken van de situatie, de instrumenten en de bestaande mechanismen. Een globale diagnose van het systeem om het nadien te verbeteren.

Tot nu toe werd de strijd tegen leegstand door verschillende actoren apart gevoerd.

Samengevat was dit beleid onderverdeeld in 4 pijlers :

- 1ste pijler : het opsporen van leegstaande woningen werd in de eerste plaats toevertrouwd aan de gemeenten, maar zonder enige systematische methode. Resultaat : het aantal vermoedelijk leegstaande woningen dat in 2019 door de gemeenten is vastgesteld, bedraagt slechts 657. Brussel Huisvesting vervult ook een deel van deze identificatieopdracht.
- 2de pijler : de sanctie. Brussel Huisvesting is verantwoordelijk voor het opleggen van geldboetes. De gemeenten die hun belastingreglement inzake leegstaande woningen hebben behouden, kunnen ook een gemeentebelasting heffen.
- 3de pijler : de begeleiding van de eigenaars : tot nu toe was geen enkele overheidsinstantie verantwoordelijk voor het uitvoeren van deze opdracht.
- 4de pijler : het gedwongen weer op de markt brengen van leegstaande woningen : voornamelijk gemeenten en OCMW's hebben de mogelijkheid om het openbaar beheersrecht en andere wettelijke instrumenten aan te wenden om onwillige eigenaars te dwingen leegstaande woningen weer op de markt te brengen.

## I. Exposé introductif de la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou

La secrétaire d'état Nawal Ben Hamou a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

«J'ai le plaisir de vous présenter au nom du Gouvernement, le projet d'ordonnance visant à modifier le Code du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

Nous avons eu l'occasion d'aborder ces sujets à de très nombreuses reprises au sein de cette commission. Comme vous le savez dans sa déclaration de politique, le Gouvernement s'était engagé à renforcer la lutte contre les logements inoccupés. C'est l'objet du projet qui vous est soumis.

Ma méthode vous la connaissez : faire un état des lieux de la situation, des outils et des mécanismes existants. Poser un diagnostic global du système pour ensuite l'améliorer.

Jusqu'à aujourd'hui la lutte contre les inoccupés était éclatée entre différents acteurs.

Pour résumer la situation, cette politique se déclinait autour de quatre axes :

- 1<sup>er</sup> axe : l'identification des logements inoccupés était confiée en priorité aux communes, mais sans méthode systématique. Résultat : le nombre de logements présumés inoccupés identifiés par les communes en 2019 est seulement de 657. Bruxelles Logement remplit également une partie de cette mission d'identification.
- 2<sup>e</sup> axe : la sanction. Bruxelles logement est chargé d'infliger les amendes. Les communes ayant conservé leur règlement taxe sur les inoccupés, peuvent en plus lever une taxe communale.
- 3<sup>e</sup> axe, l'accompagnement des propriétaires : jusqu'à aujourd'hui aucun acteur public n'était chargé de cette mission.
- 4<sup>e</sup> axe, la remise sur le marché forcée des logements inoccupés : les communes et CPAS principalement ont la possibilité d'utiliser le droit de gestion publique et d'autres outils légaux pour forcer les propriétaires récalcitrants à remettre les logements inoccupés sur le marché.

In het NPH beschreef ik mijn nieuwe strategie ter bestrijding van leegstaande woningen: voor elke fase van deze strategie werd duidelijk een speler aangewezen, alsook de voorziene middelen.

Voor het eerste luik van deze strategie, de identificatie, hebben we een ernstige beslissing genomen, het opstellen van een register van leegstaande woningen. U hebt dit vorige week in de commissie kunnen bespreken toen het Probit-instrument werd voorgesteld.

Voor het tweede luik met betrekking tot de sanctionering, kan ik u melden dat er vanaf dit jaar een uitbreiding van het aantal onderzoekers is voorzien, waardoor het mogelijk zal zijn iets meer dan 3.500 woningen per jaar te inspecteren.

Voor het derde luik, de begeleiding van gesanctioneerde eigenaars, zal één enkele methode worden toegepast op het hele grondgebied. Via het huisvestingscontract zal elke gemeente over een VTE kunnen beschikken. De voornaamste opdracht van deze VTE zal erin bestaan de eigenaars te helpen hun leegstaande pand weer op de markt te brengen.

Tot slot het vierde en laatste luik: de dwangmiddelen om de leegstand tegen te gaan, zoals het openbaar beheersrecht of de stakingsvordering, worden vereenvoudigd, beter gefinancierd en beter ondersteund dankzij de oprichting van een specifieke cel binnen Brussel Huisvesting.

De door de regering voorgestelde ordonnantiewijzigingen zijn onontbeerlijk voor een ambitieuze en efficiënte bestrijding van leegstaande woningen. Hoewel het openbaar beheersrecht al bijna 20 jaar bestaat, is geen enkele openbare vastgoedbeheerder erin geslaagd dit mechanisme op een gedwongen manier te gebruiken.

In 2020 hebben we samengezeten met de vastgoedbeheerders die houder zijn van het openbaar beheersrecht, om de zwakke punten van dit mechanisme in kaart te brengen. Vervolgens hebben we een aantal mogelijkheden tot verbetering aangegeven, die in dit ontwerp van ordonnantie zijn opgenomen. Laten we snel even de zwakke punten aanhalen: er is geen garantie dat de procedure succesvol is en dat het onroerend goed dus daadwerkelijk wordt verhuurd aan kwetsbare groepen. Daarnaast zijn er de te lage bedragen voor de werken die via het Fonds kunnen worden gefinancierd. Dit strookt niet met de realiteit van de leegstaande gebouwen, waarvoor het openbaar beheersrecht bedoeld is.

Dans le PUL, j'avais décrit ma nouvelle stratégie de lutte contre les logements inoccupés: à chaque étape de cette stratégie, un acteur a clairement été identifié ainsi que les moyens prévus.

Pour le premier volet de cette stratégie, l'identification: nous sortons du «bricolage» et avons créé un Registre des logements inoccupés, dont vous avez pu discuter en commission la semaine dernière lors de la présentation de l'outil Probit.

Pour le deuxième volet, celui de la sanction: un renforcement du nombre d'enquêteurs est prévu dès cette année, et permettra d'atteindre un peu plus de 3.500 logements inspectés par an.

Pour le troisième volet, l'accompagnement des propriétaires sanctionnés: une méthode unique sera appliquée sur tout le territoire. Via le Contrat logement, chaque commune pourra disposer d'un ETP dont la mission principale sera d'aider les propriétaires à remettre leur bien inoccupé sur le marché.

Finalement, pour le quatrième et dernier volet: les moyens coercitifs de lutte contre la vacance de logements, comme le droit de gestion publique ou l'action en cessation sont simplifiés, mieux financés et mieux soutenus grâce à la mise en place d'une cellule spécifique au sein de Bruxelles Logement.

Les modifications ordonnancielles proposées par le Gouvernement sont indispensables pour lutter de manière ambitieuse et efficace contre les logements inoccupés. Jusqu'ici, alors que le droit de gestion publique existe depuis près de vingt ans, aucun opérateur immobilier public n'a ainsi réussi à recourir à ce mécanisme de manière forcée.

En 2020, nous avons rencontré les opérateurs intéressés par le droit de gestion publique afin d'identifier les faiblesses de ce mécanisme. Des pistes ont ensuite été dégagées et traduites dans le présent projet d'ordonnance. Relevons rapidement, le manque de garantie quant au succès de la procédure et donc de la mise en location réelle du bien auprès des publics vulnérables ou encore les montants trop faibles des travaux finançables par le Fonds Droit de gestion publique, qui ne correspondent pas à la réalité de l'objet du droit de gestion publique c'est à dire les immeubles abandonnés.

Het doel van dit ontwerp is om deze zwakke punten te corrigeren en ervoor te zorgen dat deze leegstaande woningen weer ter beschikking worden gesteld van huurders tegen betaalbare huurprijzen.

Het ontwerp van ordonnantie voorziet ook in de uitbreiding van de opdrachten die momenteel aan Brussel Huisvesting zijn toegewezen. Haar dienst Leegstaande woningen zal voortaan een nieuwe cel omvatten die belast is met de concrete ondersteuning van de vastgoedoperatoren bij het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen, hetzij via openbare inbeheername, hetzij via stakingsvordering.

Deze nieuwe cel, bestaande uit architecten, juristen, werfleiders en dossierbeheerders, zal concrete steun verlenen aan de OVB's. Deze cel zal ook in opdracht van het Gewest diverse acties ter bestrijding van leegstand kunnen initiëren.

Tot slot het laatste punt van dit ontwerp van ordonnantie: de verduidelijking van de bepalingen inzake administratieve sancties. Er wordt een nieuw hoofdstuk van de Code opgesteld, dat specifiek gewijd is aan leegstaande woningen. In dit nieuwe hoofdstuk verduidelijken we zowel de wetgeving als het controlemechanisme. In het ontwerp kan er bijvoorbeeld een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de periode waarop de overtreding betrekking heeft en de periode die bedoeld is om een einde te maken aan de leegstand. Daarnaast kan het ontwerp de rechtvaardigingsgronden voor de leegstand verduidelijken.

Tot slot zou ik nog willen zeggen dat de verdeelsleutel voor de opbrengst van de geldboetes gewijzigd is. Op die manier kan het Fonds Openbaar Beheersrecht meer gespijsd worden. Dit Fonds zorgt voor de financiering van de oprisingswerken van in openbaar beheer genomen woningen.

Tot slot probeer ik het mechanisme van het openbaar beheersrecht zo begrijpelijk mogelijk uit te leggen:

Het openbaar beheersrecht is een zeer complex mechanisme dat nooit op dwingende wijze is gebruikt. Dat heeft verschillende redenen die ik zo dadelijk zal toelichten.

Zoals u weet, is het voortaan het Gewest dat de opsporing van leegstaande woningen doet en bevestigt dat een woning langer dan 12 maanden leegstaat, en dat de gegevens van de eigenaar doorgeeft aan de gemeenten. Het is pas wanneer de leegstand van de woning door middel van het bezoek van Brussel Huisvesting is bevestigd, dat de gegevens worden doorgegeven aan de gemeente.

Via de door ons gefinancierde VTE - die specifiek zal instaan voor het opnieuw op de markt brengen van

Le présent projet entend corriger ces faiblesses et garantir que les logements inoccupés soient remis à la disposition de locataires et ce, à des loyers abordables.

Le projet d'ordonnance prévoit également d'étendre les missions qui sont actuellement dévolues à Bruxelles Logement. Le service des logements inoccupés comptera désormais une nouvelle cellule chargée de soutenir concrètement les opérateurs immobiliers dans la remise sur le marché des logements inoccupés, que ce soit par la prise en gestion publique ou l'action en cessation.

Cette nouvelle cellule composée d'architectes, de juristes, de conducteurs de travaux et de gestionnaires de dossier apportera un soutien concret aux OIP. Cette cellule pourra également initier les différentes actions de lutte contre l'inoccupation pour le compte de la Région.

Enfin dernier point de ce projet d'ordonnance: la clarification des dispositions relatives aux sanctions administratives. Un nouveau chapitre du Code est créé, consacré spécifiquement aux logements inoccupés. Dans ce nouveau chapitre, nous clarifions tant la législation, que le dispositif de contrôle. Par exemple, le projet permet de faire clairement la distinction entre la période d'infraction et celle destinée à mettre fin à l'inoccupation ou précise encore les causes de justification de l'inoccupation.

J'ajoute enfin que la clé de répartition du produit des amendes a été modifiée afin de financer davantage le Fonds de gestion publique qui permet de financer les travaux de remise en état des logements pris en gestion publique.

Pour conclure, je vais tenter de vulgariser un maximum le mécanisme de droit de gestion publique:

Le droit de gestion publique est un mécanisme fort complexe jamais utilisé de manière coercitive pour plusieurs raisons que j'exposerai dans quelques instants.

Pour rappel, vous le savez, c'est la Région désormais qui identifie et confirme l'inoccupation du bien pendant plus de douze mois et transmet les coordonnées du propriétaire aux communes. Ce n'est que quand on a confirmé l'inoccupation du logement avec la visite de BL que l'on envoie les coordonnées à la commune.

Ensuite, la commune, à travers l'ETP que nous finançons, qui sera spécialement chargé de remettre sur

ongezonde en leegstaande woningen - zal de gemeente vervolgens contact opnemen met de eigenaar zodat de woning gerenoveerd en weer op de markt gebracht kan worden. We gaan de eigenaar daarvoor verschillende mogelijkheden aanbieden : beheer door een SVK, vrijwillig openbaar beheersrecht, verkoop, enz.

Eén van de voorstellen voor de renovatie van de woning zal uiteraard het openbaar beheersrecht zijn. Er moet worden opgemerkt dat de gemeente die het beheer van een ongezonde of leegstaande woning wenst over te nemen, zoals gezegd, in elke fase van de procedure zal worden bijgestaan door de ondersteuningscel van de DHLW (Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen), die bestaat uit 8 gespecialiseerde VTE's, waaronder een jurist en architecten... dit is de nieuwe cel die wij hebben opgericht.

Indien de eigenaar het voorstel tot openbare inbeheername weigert zonder een alternatieve oplossing voor te stellen, zoals het te koop stellen van de woning, of indien de eigenaar niet binnen de twee maanden reageert, stelt de vastgoedbeheerder de eigenaar in gebreke om zijn goed zelf te verhuren nadat hij de renovatiewerken heeft uitgevoerd. Indien er niets is veranderd, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden binnen een bijkomende termijn van twee maanden.

Hoe gaan we te werk :

1. Bezoek aan de woning door de vastgoedbeheerder
2. Voorstel tot overname van het beheer via een modelovereenkomst
  - 3.1. Positief antwoord : onderhandelingsprocedure : afsluiten van een beheersovereenkomst
  - 3.2. Negatief antwoord : ingebrekestelling om de woning binnen een termijn van 2 maanden te verhuren
4. Kennisgeving van de uitvoering van het openbaar beheersrecht na het verstrijken van de termijn van twee maanden die is vastgelegd in de ingebrekestelling.
5. Raming van de werken
6. Verzoek om financiering van de werken door het Fonds Openbaar Beheersrecht - Het plafond per eigendom werd verhoogd in het besluit dat zal worden aangenomen door de regering, waardoor de OVB's meer middelen krijgen om de eigendommen te renoveren
7. Renovatie van het goed
8. Verhuur van de woning tegen een SVK-huurprijs, in de eerste plaats aan gezinnen van wie de woning onbewoonbaar is verklaard door de DGHI, en vervolgens aan mensen die op de wachtlijst staan voor een gemeentelijke woning.

le marché les logements insalubres et inoccupés, prendra contact avec le propriétaire pour que le bien soit rénové et remis sur le marché, et on va lui proposer pour ce faire, plusieurs pistes : mise en gestion auprès d'une AIS, droit de gestion publique volontaire, vente, etc.

Parmi les propositions de réhabilitation du logement, figurera évidemment le droit de gestion publique. À noter que la commune qui souhaite prendre en gestion un logement insalubre ou inoccupé, comme je le disais, sera assistée à chaque étape de la procédure par la cellule de soutien de la Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés (DALLI) composée de huit ETP spécialisés dont un juriste et des architectes... c'est la nouvelle cellule que nous avons créée.

Si le propriétaire refuse la proposition de mise en gestion publique sans proposer de solution alternative comme la mise en vente du bien ou à défaut de réponse de sa part dans les deux mois, l'opérateur immobilier met le propriétaire en demeure de louer lui-même l'habitation après avoir procédé à la réhabilitation. Si aucun changement n'est intervenu, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre dans un délai supplémentaire de deux mois.

Comment on procède :

1. Visite du logement par l'opérateur immobilier
2. Proposition de prise en gestion via un contrat-type
  - 3.1. Réponse positive : procédure négociée : conclusion d'un contrat de gestion
  - 3.2. Réponse négative : mise en demeure de louer le logement endéans un délai de 2 mois
4. Notification de la mise en œuvre du droit de gestion publique après l'expiration du délai de 2 mois prévu dans la mise en demeure
5. Estimation des travaux
6. Demande de financement des travaux par le Fonds Droit de gestion publique - Le plafond par bien était augmenté dans l'arrêté qui sera adopté par le Gouvernement, on donne donc plus de moyens aux OIP pour rénover les biens
7. Rénovation du bien
8. Location du logement à un loyer AIS, en priorité aux ménages dont le logement a été déclaré inhabitable par la DIRL, puis aux personnes sur la liste d'attente pour un logement communal.

Met deze huurgelden kan het bedrag voor de werken dat door het Fonds Openbaar Beheersrecht werd voorgesloten, worden terugbetaald.

9. Na de periode van openbaar beheer die nodig is om het bedrag van de werken terug te betalen - of al eerder, als de eigenaar in staat is de kosten van de werken terug te betalen - krijgt de eigenaar zijn eigendom terug. Hij moet wel de duur en de voorwaarden van de huurovereenkomst tussen de gemeente en de huurders naleven.

10. Na afloop van de « huurovereenkomsten openbaar beheer » moet de eigenaar een SVK-huurprijs hanteren, en dit gedurende negen jaar, te tellen vanaf de inbeheername.

Al deze veranderingen zorgen voor meer stabiliteit en zekerheid voor de gemeenten : de rechten en plichten van de beheerder en de verhuurder zijn duidelijk omschreven, het goed kan niet meer gerecupereerd worden voordat het te huur gesteld is en de eigenaar - die zich moet houden aan de geplafonneerde SVK-huurprijs gedurende 9 jaar – mag het goed niet voortijdig terug nemen. Al deze tekortkomingen en onzekerheden die de gemeenten aanhaalden tijdens de raadpleging die wij hebben gehouden, ontmoedigden hen om gebruik te maken van het openbaar beheersrecht. »

## II. Algemene bespreking

De heer Mathias Vanden Borre uit zijn groeiende bezorgdheid over het huisvestingsbeleid. De protocommunistische visie die tijdens de bespreking van het voorstel over de paritaire huurcommissie naar voren is gekomen, is een echte communistische visie aan het worden en leidt tot teksten die het eigendomsrecht schenden. Dit leidt tot grote rechtsonzekerheid, waarbij de enige hoop is dat de rechtbanken en het Grondwettelijk Hof deze tekst zullen verworpen, gezien het advies van de Raad van State, dat hierover zeer duidelijk is : deze tekst is volledig in strijd met het eigendomsrecht. Het legt een zeer vergaande beperking van het eigendomsrecht vast die de spreker niet kan steunen.

Het debat over leegstaande woningen en het totale gebrek aan een echt kadaster om dit probleem in Brussel te meten, heeft regelmatig de kop opgestoken. Jarenlang heeft de linkse meerderheid die de hoofdstad beheert, geld uitgedeeld aan de negentien gemeenten alsook subsidies gegeven voor het opstellen van een plaatselijk register, maar niet geprobeerd een overzicht te krijgen. Dit vertegenwoordigt meer dan een miljoen vierkante meter huisvesting, maar het resultaat van deze subsidies is onbestaande. De staatssecretaris heeft het heft in eigen handen genomen en zich ertoe verbonden een mechanisme in te voeren dat er al lang had moeten zijn. Tot nu toe heeft de spreker haar gesteund. Het is echter duidelijk dat er momenteel geen

Ces loyers vont permettre alors de rembourser le montant des travaux avancés par le Fonds Droit de gestion publique.

9. À l'issue de la durée du droit de gestion publique nécessaire pour rembourser le montant des travaux ou avant, si le propriétaire a les moyens de rembourser le coût des travaux, le propriétaire récupère son bien tout en devant respecter la durée et les conditions des baux signés par la commune avec les locataires.

10. À la fin des « baux droit de gestion publique », le propriétaire sera tenu d'appliquer un loyer AIS pour une durée de neuf ans à dater de la prise en gestion.

Toutes ces modifications permettent une plus grande stabilité ou sécurité pour les communes : les droits et obligations de l'opérateur et du bailleur sont clairement définis, le bien ne peut plus être récupéré avant la mise en location et le propriétaire qui doit respecter un plafonnement du loyer AIS pendant neuf ans, n'a pas intérêt à reprendre le bien anticipativement. Toutes ces lacunes et insécurités par les communes lors de la consultation que nous avons menée décourageaient les communes de recourir au droit de gestion publique. »

## II. Discussion générale

M. Mathias Vanden Borre exprime son inquiétude grandissante en ce qui concerne la politique du logement. La vision protocommuniste qui se dessinait lors des discussions de la proposition concernant la commission paritaire locative devient véritablement une vision communiste et conduit à des textes qui violent le droit de propriété. Cela mène à énormément d'incertitude juridique, le seul espoir étant que les tribunaux et la Cour constitutionnelle recalent ce texte étant donné l'avis du Conseil d'État extrêmement clair en la matière : ce texte est tout à fait contraire au droit de propriété. Il consacre une limitation très poussée du droit de propriété que l'intervenant ne peut soutenir.

Le débat concernant les logements inoccupés et l'absence totale d'un réel cadastre pour mesurer ce problème à Bruxelles a eu régulièrement lieu. Pendant des années, la majorité de gauche qui gère la capitale, tout en donnant de l'argent aux dix-neuf communes et des subventions pour qu'un registre local soit dressé, n'a pas tenté d'avoir un aperçu. Cela représente plus d'un million de m<sup>2</sup> de logements mais le résultat de ces subsides est inexistant. La secrétaire d'État a pris les choses en main et s'est engagée à instaurer un mécanisme qui devrait exister depuis bien longtemps. Jusque-là, l'orateur l'a soutenue. Mais force est de constater qu'à présent il n'y a pas d'aperçu sur le problème des logements inoccupés alors que tous ceux qui

overzicht is van het probleem van de leegstaande woningen, hoewel iedereen die in het Gewest woont de omvang van het fenomeen kan zien.

De spreker is niet principieel gekant tegen het openbaar beheersrecht, dat bovendien sinds de jaren negentig in Vlaanderen bestaat. Van deze mogelijkheid werd nauwelijks gebruik gemaakt tot 2018, toen onder impuls van N-VA-minister Liesbeth Homans het openbaar beheersrecht werd gewijzigd en de procedure werd vereenvoudigd om het voor de lokale overheden, de gemeenten, gemakkelijker te maken om in te grijpen inzake leegstaande woningen door het beheer van deze gebouwen over te nemen en ze opnieuw op de markt te brengen. De spreker toont een exemplaar van het Vlaams Boek openbaar beheersrecht dat volgens hem een zeer gedetailleerd en duidelijk zestien bladzijden tellend document is waarin de procedure op een transparante en zeer nauwkeurige wijze wordt beschreven.

In Brussel werkt de staatssecretaris echter aan een instrument dat veel verder gaat dan wat in Vlaanderen bestaat en dat het grondrecht op eigendom schendt. De hervorming zal onzekerheid op de huurmarkt teweegbrengen en het vertrouwen van de eigenaars verminderen, zoals ook met andere instrumenten, zoals de paritaire huurcommissie, is gebeurd. Waar de staatssecretaris spreekt van « socialisatie », heeft de spreker het liever over een « communistische sturing » waarbij de overheid de woningmarkt volledig in handen wil krijgen, waardoor de woningmarkt zal wankelen, zoals blijkt uit het advies van de Raad van State over dit ontwerp.

In dit advies wordt er ook op gewezen dat het Grondwettelijk Hof in zijn arrest 69/2005 van 20 april 2005 heeft geoordeeld dat de beperking van het openbaar beheersrecht geen inbreuk vormt op het recht van de eigenaar, maar dat in het huidige ontwerp extra beperkingen op het eigendomsrecht worden ingevoerd die tot ongepaste gevolgen leiden. De eigenaar moet een aanvraag kunnen indienen om het beheer over te nemen zodra alle kosten zijn vergoed, zoals in Vlaanderen. Het is logisch dat de eigenaar altijd het recht moet hebben zijn gebouw terug te krijgen, zij het na vergoeding van de door de overheid gemaakte kosten, maar dit recht moet worden voorbehouden. Dit is niet het geval in het ontwerp. In het ontwerp staat dat de houder van een zakelijk recht niet kan vragen zijn eigendom terug te vorderen zolang het onroerend goed niet door het verhuurkantoor is verhuurd. Het is onbegrijpelijk dat een dergelijke buitensporige beperking van het eigendomsrecht, in strijd met de Grondwet, in een ordonnantie wordt vastgelegd.

Voorts bepaalt het ontwerp van ordonnantie dat wanneer de houder van een zakelijk recht zijn woning wenst terug te nemen, hij ze slechts opnieuw op de markt mag brengen en verhuren tegen de huurprijs die is vastgesteld in de door de regering bepaalde criteria voor een periode van ten minste negen jaar vanaf de datum van de overname. Indien

habitent la Région constatent l'ampleur du phénomène.

L'orateur n'est pas opposé par principe au droit de gestion publique, qui existe d'ailleurs en Flandre depuis les années 1990. Cette possibilité était très peu utilisée jusqu'en 2018 où, sous l'impulsion de la ministre N-VA Liesbeth Homans, le droit de gestion publique a été modifié et la procédure simplifiée afin de faciliter l'intervention des autorités locales, les communes, dans les logements inoccupés en prenant la gestion de ces bâtiments et en les remettant sur le marché. L'intervenant montre un exemplaire du livre du droit de gestion publique flamand, document, selon lui, très détaillé et très clair de seize pages où la procédure est décrite de façon transparente et très précise.

Toutefois, à Bruxelles, la secrétaire d'État est en train de développer un instrument qui dépasse de loin ce qui existe en Flandre et le droit fondamental de propriété s'en trouve violé. La réforme introduira de l'incertitude sur le marché locatif et réduira la confiance des propriétaires, à l'instar de ce qui s'est produit suite à l'adoption d'autres instruments, comme la CPL. Là où la secrétaire d'État parle de « socialisation », l'orateur préfère parler de « direction communiste » où les pouvoirs publics souhaitent acquérir le contrôle total du marché des logements, ce qui le déboussolera comme l'indique l'avis du Conseil d'État sur ce projet.

Cet avis rappelle d'ailleurs que la Cour constitutionnelle a jugé dans son arrêt 69/2005 du 20 avril 2005 que la limitation du droit de gestion publique n'enfreignait pas le droit du propriétaire mais que dans le projet actuel des limitations supplémentaires du droit de propriété sont introduites qui mènent à des conséquences inappropriées. Le propriétaire doit pouvoir postuler la reprise de la gestion dès que tous les frais ont été remboursés, comme en Flandre. Il est logique que le propriétaire puisse toujours avoir le droit de réacquérir son bâtiment, certes après remboursement des frais éventuellement exposés par les pouvoirs publics, mais ce droit devrait être réservé. Or, dans le projet, ce n'est pas le cas. Le projet dit que le titulaire d'un droit réel ne peut demander à récupérer son bien tant que l'agence immobilière ne l'a pas loué. C'est incompréhensible d'inscrire une telle limitation excessive du droit à la propriété dans une ordonnance, en violation de la Constitution.

Par ailleurs, le projet d'ordonnance dispose que lorsque le titulaire d'un droit réel souhaite reprendre son logement, il ne peut le remettre sur le marché et le louer qu'au loyer prévu aux critères établis par le Gouvernement pour une période minimum de neuf ans à partir de la prise en gestion. Si ces loyers ne sont pas respectés, une amende

deze huurprijzen niet worden gerespecteerd, wordt aan de huurder een administratieve boete van twee maanden huur opgelegd overeenkomstig de door de regering vastgestelde criteria inzake de huurprijs.

De Raad van State wijst erop dat gereguleerde huurprijzen aanvaardbaar zijn voor woningen die door openbare beheerders worden verhuurd op grond van het openbaar beheersrecht, maar niet voor woningen die door de houders van een zakelijk recht zelf worden verhuurd, aangezien het openbaar beheersrecht dan vervalt. De Raad van State heeft duidelijk gesteld dat dit opnieuw een onevenredige beperking van het eigendomsrecht is. Zodra de houder van het zakelijk recht zijn eigendom recupereert en terugneemt, moet hij de openbare beheerder of het sociaal verhuurkantoor vergoeden voor alle gemaakte kosten. Zoals de Raad van State opmerkt, is deze voorwaarde ongerechtvaardigd, omdat de houder van het zakelijk recht vanaf het uitdoven van het openbaar beheersrecht verplicht is het goed te verhuren tegen dezelfde huurprijs als die welke de openbare beheerder hanteert.

De door een hypotheek gedekte administratieve boete, die inhoudt dat indien de houder van het zakelijk recht de kosten niet vergoedt, de woning op een openbare veiling kan worden verkocht met een voorkeursrecht voor de huurder, doet vragen rijzen. De Raad van State beschouwt dit als een ernstige schending van het eigendomsrecht, die niet in verhouding lijkt te staan tot het nagestreefde doel, namelijk het ontbreken van een vergoeding van de gemaakte kosten. Administratieve boetes kunnen sterk variëren, afhankelijk van de omstandigheden. Dit is een derde duidelijke waarschuwing vanwege de Raad van State met betrekking tot dit ontwerp. De eigenaar verliest alle controle en wordt *de facto* beroofd van zijn eigendom. Als het beheer om diverse redenen niet werkt, wordt het eigendom openbaar verkocht zonder dat de eigenaar daartegen bezwaar kan maken.

Dit is zo'n communistische manier van doen dat men zich afvraagt wie dit ontwerp van ordonnantie heeft opgesteld, dat dicht in de buurt komt van het Communistisch Manifest. Het NPH voorzag in de inschakeling van verschillende instrumenten, bijvoorbeeld de expertise van de particuliere markt, waartegen de spreker geen bezwaar heeft, maar hier gaat hij te ver. Het eigendomsrecht wordt, met voeten getreden, de eigenaars worden permanent beroofd van hun eigendom.

Het feit dat het goed in openbaar beheer moet worden genomen, rechtvaardigt een dergelijke beperking van het eigendomsrecht niet. Een eigenaar moet altijd de mogelijkheid hebben om zijn eigendom terug te nemen door de gemaakte kosten terug te betalen, zoals in Vlaanderen het geval is ; het is problematisch dat de eigenaar dit in Brussel niet kan doen.

administrative est infligée à hauteur de deux mois du loyer demandé au locataire et ce conformément aux critères fixés par le Gouvernement en matière de loyer.

Le Conseil d'État souligne que des loyers réglementés sont acceptables pour des biens loués par des gestionnaires publics dans le cadre du droit de gestion publique mais pas pour des logements loués par des titulaires de droits réels eux-mêmes, étant donné que le droit de gestion publique est éteint. Le Conseil d'État a été clair : il s'agit à nouveau d'une limitation du droit de propriété tout à fait disproportionnée. Dès lors que le titulaire du droit réel récupère et reprend son bien, il doit rembourser au gestionnaire public ou à l'agence immobilière sociale tous les frais supportés. Comme le Conseil d'État le précise, cette condition est injustifiée parce qu'à partir du moment où le droit de gestion publique s'éteint, le titulaire du droit réel est obligé de louer le bien au même loyer que celui pratiqué par le gestionnaire public.

L'amende administrative couverte par une hypothèque entraînant que, lorsque le titulaire du droit réel ne parvient pas à rembourser les frais, le logement peut être vendu en vente publique avec un droit de préférence pour le locataire pose question. Le Conseil d'État y décèle une violation grave du droit de propriété qui ne semble pas proportionnée à l'objectif poursuivi, à savoir l'absence de remboursement des frais exposés. Les amendes administratives peuvent varier fortement en fonction des circonstances. Voilà un troisième avertissement clair de la part du Conseil d'État à l'égard de ce projet. Le propriétaire perd totalement le contrôle et se trouve *de facto* privé de son bien. Si, pour diverses raisons, la gestion ne fonctionne pas, il est procédé à la vente publique du bien sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer.

C'est une façon de faire à ce point communiste que c'est à se demander qui a rédigé ce projet d'ordonnance qui se rapproche du Manifeste communiste. Si le PUL prévoyait l'activation de plusieurs instruments, par exemple l'expertise du marché privé, à laquelle l'intervenant ne s'oppose pas, ici cela dépasse les bornes. Le droit de propriété est malmené, les propriétaires spoliés de leur bien de manière permanente.

Le fait qu'il faille passer par une prise en gestion publique ne justifie pas une telle limitation du droit de propriété. Un propriétaire doit toujours conserver la possibilité de reprendre son bien à n'importe quel moment en remboursant les frais supportés, comme en Flandre ; le fait qu'il ne puisse pas le faire à Bruxelles est problématique.



Ongeacht het tijdstip waarop de houder van het zakelijk recht het goed overneemt, zal hij het goed moeten verhuren tegen de SVK-huurprijs gedurende een periode van negen jaar vanaf het tijdstip van de eerste overname in openbaar beheer. Deze huur bedraagt ongeveer 500 euro voor een appartement met één slaapkamer en ongeveer 700 euro voor een appartement met vier slaapkamers. De staatssecretaris beschouwt dit als een garantie dat de investering van de openbare beheerder niet door de eigenaar kan worden gebruikt om zich te verrijken, maar dat het goed zal worden verhuurd. Vervolgens voert zij aan dat het gerenoveerde onroerend goed in waarde zal zijn gestegen. Aangezien het openbaar beheersrecht echter is uitgedoofd en de eigenaar alle kosten heeft vergoed, is de beperking van het eigendomsrecht onaanvaardbaar. Het is tegenstrijdig om te stellen dat de eigenaar kan genieten van de uitgevoerde renovatiewerkzaamheden terwijl hij anderzijds de kosten moet terugbetalen.

De spreker bracht een aantal punten naar voren, waaronder het feit dat de Raad van State een vernietigend advies had uitgebracht. Weliswaar heeft de staatssecretaris getracht de tekst aan te passen, maar haar argumenten zijn niet erg overtuigend. Zou het niet redelijker zijn geweest de Raad van State om een tweede advies over de wijzigingen te vragen, gezien de overblijvende juridische problemen? Het openbaar beheersrecht moet een evenwichtig instrument zijn.

In dit verband vraagt de spreker zich af waarom de staatssecretaris zich niet heeft laten inspireren door het instrument dat in Vlaanderen bestaat, waar het eigendomsrecht weliswaar beperkt wordt, maar op een evenwichtige manier. Als de eigenaar te goeder trouw is, betaalt hij de kosten en kan hij het goed vervolgens terugkrijgen, in tegenstelling tot in Brussel.

Concluderend kan worden gesteld dat dit ontwerp, naast een aantal positieve elementen van het openbaar beheer, een aantal problemen oplevert. De N-VA-fractie pleit voor de bestrijding van leegstand en vraagt de staatssecretaris om proactief op te treden. De overheid moet over verschillende instrumenten beschikken om dit aan te pakken en onwillige eigenaars te dwingen hun woningen te renoveren of op een andere manier te verhuren of, in laatste instantie, de woningen in beheer te geven. Met deze tekst neemt de regering echter een aantal onevenredige maatregelen, ongetwijfeld onder druk van de communisten, en ondermijnt daarmee het eigendomsrecht. De spreker kijkt uit naar een uitspraak van het Grondwettelijk Hof die de ordonnantie ongedaan zou maken. Zijn fractie zal tegen het ontwerp stemmen.

Mevrouw Joëlle Maison is ingenomen met de herziening en de in deze tekst aangebrachte wijzigingen. Tot nu toe heeft het identificeren van leegstaande woningen en het teruggeven ervan aan de markt, ongeacht de politieke kleur van de minister van Huisvesting, nooit gewerkt. In reactie op

Peu importe le moment de la reprise du logement par le titulaire du droit réel, celui-ci devra louer le bien au loyer AIS pendant une période de neuf ans à partir de la première prise en gestion publique. Ce loyer s'élève à environ 500 euros pour un appartement avec une chambre et à environ 700 euros pour un appartement avec quatre chambres. La secrétaire d'État y voit une garantie que l'investissement réalisé par le gestionnaire public ne pourra pas être utilisé par le propriétaire pour s'enrichir mais que le bien sera loué. Elle allègue ensuite que le bien rénové aura gagné en valeur. Il n'empêche que le droit de gestion publique étant éteint et le propriétaire ayant remboursé tous les frais, la limitation du droit de propriété est inacceptable. Il est contradictoire de soutenir que le propriétaire pourra jouir des travaux de rénovation effectués alors que, par ailleurs, il doit rembourser les frais.

L'orateur a souligné plusieurs points, notamment que le Conseil d'État a rendu un avis cinglant. Certes, la secrétaire d'État a tenté d'adapter le texte mais ses arguments ne sont guère convaincants. N'eut-il pas été plus raisonnable de demander un deuxième avis au Conseil d'État, sur les modifications, au vu des problèmes juridiques subsistants? Le droit de gestion publique doit être un instrument équilibré.

À cet égard, l'intervenant se demande pourquoi la secrétaire d'État ne s'est pas inspirée de l'instrument qui existe en Flandre où le droit de propriété est certes être limité mais de manière équilibrée. Lorsque le propriétaire agit de bonne foi, il rembourse les frais puis il peut récupérer son bien, contrairement à ce qui se passera à Bruxelles.

En conclusion, à côté de quelques éléments positifs de gestion publique, ce projet pose plusieurs problèmes. Le groupe N-VA milite en faveur de la lutte contre les logements inoccupés et demande à la secrétaire d'État d'être proactive. L'administration doit disposer de plusieurs instruments pour s'y attaquer et contraindre les propriétaires de mauvaise foi à rénover leurs logements, à les louer d'une autre manière ou, en dernier ressort, à les prendre en gestion. Cependant, par ce texte, le Gouvernement prend plusieurs mesures disproportionnées, sans doute sous la pression des communistes et, par conséquent, porte atteinte au droit de propriété. L'orateur attend avec impatience un arrêt de la Cour constitutionnelle qui annulera cette ordonnance. Son groupe votera contre ce projet.

Mme Joëlle Maison se réjouit de la mise à plat et des modifications apportées par ce texte. Jusqu'à présent, quelle que soit la couleur politique du ministre du Logement, l'identification des logements inoccupés et leur remise sur le marché n'a jamais fonctionné. En réaction à l'expression

de enigszins excessieve verwijzing door de vorige spreker naar deze tekst als een « Manifest van de Communistische Partij », zegt zij dat men ofwel principieel voorstander is van het openbaar beheersrecht, ofwel helemaal niet. Maar als men er voorstander van is, moet men de middelen inzetten om dit openbaar beheersrecht toe te passen. In dit verband zou zij graag meer informatie krijgen over het in Vlaanderen toegepaste openbaar beheersrecht, de doeltreffendheid ervan en de cijfers. Zij is zo goed te geloven dat het kabinet van de staatssecretaris alle mogelijkheden heeft onderzocht om het openbaar beheersrecht in Brussel zo doeltreffend mogelijk te maken. In de gewestelijke beleidsverklaring staat dat de regering voornemens is het openbaar beheersrecht te moderniseren en ten uitvoer te leggen om het doeltreffend te maken. Om het efficiënt te maken, zijn een aantal veranderingen nodig.

De spreekster verheugt zich over de uitbreiding van de opdrachten die zijn toevertrouwd aan de Gewestelijke Dienst voor leegstand. Tijdens hoorzittingen naar aanleiding van het onderzoek naar vermoedelijk leegstaande woningen op 10 februari hebben de onderzoekers hun nieuwe methodologie toegelicht, die doeltreffend lijkt te zijn om leegstaande woningen op te sporen. Uit de hoorzittingen is ook gebleken dat van de steekproef van 10.000 woningen, dat wil zeggen tussen 17.000 en 26.000 vermoedelijk leegstaande eenheden, 3.500 het voorwerp zullen uitmaken van meer concrete acties, zoals bezoeken om na te gaan of zij werkelijk leeg staan. De onderzoekers wezen er echter op dat de steekproef verder moet worden verfijnd, met name door 3.000 tot 5.000 extra woningen te bezoeken. Brussel Huisvesting zei niet over de middelen te beschikken om beide onderzoeken uit te voeren, het eerste vooraf en het onderzoek ter plaatse. De spreekster wenst te weten of de staatssecretaris zich enkel zal concentreren op de 3.500 prioritaire woningen die op basis van de indicatoren hoogstwaarschijnlijk leeg staan.

Deze tekst illustreert de intensivering van de samenwerking van het Gewest met de gemeenten, die worden bevrijd van de zware last van het opsporen van leegstaande woningen. Hierdoor kunnen zij zich concentreren op hun kerntaak, namelijk de leegstaande panden opnieuw op de markt brengen. De opdrachten van de Gewestelijke dienst leegstand, die van naam verandert, worden uitgebreid. De uitwisseling van gegevens tussen het Gewest en de gemeenten verloopt vlotter. Het was van essentieel belang de bevoegdheden van het Gewest en de gemeenten te ontkokeren en de samenwerking te intensiveren. Bovendien zal een ondersteunende cel de gemeenten veel steun verlenen (op juridisch, administratief, technisch, logistiek en financieel gebied). In dit verband wenst zij te vernemen hoeveel gemeenten reeds een huisvestingscontract hebben afgesloten en hoeveel referenten huisvesting er reeds in de gemeenten zijn aangesteld. De DÉFI-fractie verheugt zich ook over de verduidelijking van de regels.

un peu outrancière de l'orateur précédent qui traite ce texte de « Manifeste du parti communiste », l'intervenante estime que soit on est favorable au droit de gestion publique dans son principe, soit on ne l'est pas. Mais si l'on y est favorable, il faut mettre en œuvre les moyens qui permettent d'appliquer ce droit de gestion publique. À cet égard, l'intervenante souhaiterait davantage d'informations sur le droit de gestion publique appliqué en Flandre, son efficacité et des données chiffrées, en ayant la faiblesse de croire que le cabinet de la secrétaire d'État a étudié toutes les possibilités pour rendre le droit de gestion publique bruxellois le plus efficace possible. Dans la DPR, il est indiqué que le Gouvernement entend moderniser le droit de gestion publique et le mettre en œuvre pour le rendre efficace. Pour le rendre efficace, cela nécessite un certain nombre de renoncements.

L'oratrice se réjouit de l'élargissement des missions confiées au Service régional des logements inoccupés. Lors d'auditions suite à l'étude sur les logements présumés inoccupés réalisées le 10 février, les chercheurs ont expliqué leur nouvelle méthodologie qui semble efficace pour recenser ces logements inoccupés. Ces auditions ont aussi révélé que parmi l'échantillonnage de 10.000 logements, c'est-à-dire entre 17.000 à 26.000 unités présumées inoccupées, 3.500 feront l'objet d'actions plus concrètes, comme des visites pour vérifier s'ils sont réellement inoccupés. Cependant, les chercheurs ont mis en exergue le fait qu'il faudrait encore perfectionner l'échantillon, notamment en visitant entre 3.000 et 5.000 logements supplémentaires. Bruxelles Logement a déclaré ne pas disposer des ressources pour réaliser ces deux enquêtes, la première, préalable, et celle sur le terrain. L'oratrice souhaite savoir si la secrétaire d'État se concentrera uniquement sur les 3.500 prioritaires présentant des indices d'inoccupation particulièrement élevés.

Ce texte illustre l'intensification de la collaboration de la Région avec les communes qui se trouvent déchargées du lourd fardeau d'identifier les logements inoccupés. Elles peuvent ainsi se recentrer sur leur mission essentielle, la remise des biens inoccupés sur le marché. Les missions du Service régional des logements inoccupés, qui change de nom, sont étendues. Le partage des données entre la Région et les communes est fluidifié. Il était essentiel de décloisonner le périmètre de la Région et des communes et d'intensifier les collaborations. En outre, une cellule d'appui apportera beaucoup de soutien (juridique, administratif, technique, logistique, financier) aux communes. À cet égard, l'intervenante souhaite connaître le nombre de communes ayant déjà signé un contrat logement et le nombre de référents logement déjà engagés dans les communes. Le groupe DÉFI se réjouit aussi de la clarification des règles.

Indien men voorstander is van het openbaar beheersrecht, dat in laatste instantie moet worden uitgeoefend, moet men eerst alle pogingen tot verzoening en dialoog met de eigenaar of vruchtgebruiker proberen om het goed weer op de markt te brengen. Als wij ermee instemmen naar dit beleid van laatste redmiddel toe te werken, moeten wij onszelf de middelen daartoe geven. Volgens het advies van de Raad van State is het onevenredig om de eigenaar of vruchtgebruiker niet toe te staan het goed over te nemen voordat het voor het eerst wordt verhuurd in het kader van de uitoefening van het openbaar beheersrecht. Indien hij het goed echter mag terugnemen wanneer het nog niet op de verhuurmarkt is gebracht, kan hij zijn nonchalance telkens weer reproduceren. Wij hebben te maken met mensen, eigenaars of vruchtgebruikers, die hun eigendom maanden of jaren in verval of onbewoond hebben achtergelaten. Daar zijn vele redenen voor, maar indien zij zich niet hebben gerechtvaardigd, niet hebben geantwoord op brieven of ingebrekestellingen en, na al deze procedures, hun situatie niet hebben geregulariseerd binnen de in laatste instantie toegekende vier maanden waarom zou het dan ongerechtvaardigd zijn het openbaar beheersrecht ten uitvoer te leggen? De spreekster meent niet dat zij het Manifest van de Communistische Partij heeft geschreven noch dat ze van extreem link is. Als je een efficiënt beleid wilt, is dat de enige manier om het te doen. Het feit dat de eigenaar zijn eigendom vroeger te allen tijde kon terugnemen, had tot gevolg dat dit openbaar beheersrecht in de voorgaande jaren niet doeltreffend was of niet echt werd uitgeoefend. Zij is het dus niet eens met de Raad van State ter zake.

Een tweede opmerking van de Raad van State, over het plafond voor de huurprijzen, sprak de spreekster aan, zij het op een meer genuanceerde manier. De spreekster begrijpt dat het om een SVK-huurprijs gaat, maar er moest een onderscheid worden gemaakt tussen de SVK-huurprijs die aan de verhuurder wordt betaald en de SVK-huurprijs die door de huurder wordt betaald. De staatssecretaris heeft de ondergrens behouden, namelijk de door de huurder betaalde huurprijs. Wat zijn de redenen achter dit criterium? Een SVK-huurprijs vertegenwoordigt reeds gemiddeld een vermindering van 35 % in vergelijking met de normale huurprijs op de particuliere markt, hetgeen een aanzienlijke vermindering is. De door de huurder betaalde SVK-huurprijs wijkt ongeveer 100 euro af van de gemiddelde huur, wat niet verwaarloosbaar is. Dit betekent dat de huur gedurende negen jaar bijna gehalveerd wordt. De spreekster is het eens met deze opmerking van de Raad van State.

Wat de administratieve boetes betreft, is de spreekster bezorgd over de situatie van de eigenaar die in zijn flat een Airbnb-kamer verhuurt. Dit is een persoon die deze beschikbaarheid misschien niet heeft aangegeven op het Airbnb platform en één keer zal worden bestraft wegens overtreding van de ordonnantie betreffende het toeristische logies en een tweede keer wegens leegstand op grond van deze tekst. Waarom deze dubbele straf?

Si l'on est favorable au droit de gestion publique, qui doit être exercé en dernier ressort, on doit d'abord essayer toutes les tentatives de conciliation et de dialogue avec le propriétaire ou l'usufruitier pour remettre le bien sur le marché. Si l'on est d'accord d'œuvrer à cette politique du dernier ressort, il faut s'en donner les moyens. Or, l'avis du Conseil d'État estime qu'il est disproportionné de ne pas permettre au propriétaire ou à l'usufruitier de pouvoir reprendre son bien avant sa première mise en location dans le cadre de l'exercice du droit de gestion publique. Cependant, si on l'autorise à reprendre le bien alors que le bien n'est pas encore remis sur le marché locatif, il peut reproduire à l'envi sa désinvolture. On a affaire à des personnes, propriétaires ou usufruitiers, qui ont laissé leur bien pendant des mois, des années soit dans un état d'insalubrité, soit dans un état d'inoccupation. De nombreuses raisons peuvent l'expliquer, mais s'ils ne se sont pas justifiés, s'ils n'ont pas répondu aux courriers, ni aux mises en demeure et, si, après toutes ces procédures, ils n'ont pas régularisé leur situation dans les quatre mois octroyés en dernier recours, pourquoi serait-il illégitime de mettre en œuvre le droit de gestion publique? L'intervenante n'a pas l'impression d'avoir rédigé le Manifeste du parti communiste et d'être d'extrême-gauche. Si l'on désire une politique efficiente, on ne peut agir que comme cela. C'est d'ailleurs le fait que le propriétaire pouvait auparavant à tout moment reprendre son bien qui a fait en sorte que ce droit de gestion publique n'a pas été efficient ni exercé réellement durant les années précédentes. Elle ne partage par conséquent pas l'avis du Conseil d'État sur ce point.

Une deuxième remarque du Conseil d'État, concernant le plafond fixé pour les loyers, a interpellé l'intervenante, quoique de façon plus nuancée. L'intervenante comprend que ce soit un loyer AIS mais il faut distinguer le loyer AIS payé au propriétaire et le loyer AIS payé par le locataire. La secrétaire d'État a retenu le seuil plus bas qui est le loyer payé par le locataire. Quelles sont ses motivations par rapport à ce critère? Un loyer AIS représente déjà en moyenne une réduction de 35 % par rapport à la valeur locative normale sur le marché privé, ce qui en fait donc une restriction considérable. Le loyer AIS payé par le locataire diffère d'une centaine d'euros par rapport au loyer moyen, ce qui n'est pas négligeable. Par conséquent, on se trouve quasiment à un loyer inférieur de moitié pendant neuf ans. L'intervenante souscrit à cette remarque du Conseil d'État.

Par rapport aux amendes administratives, l'oratrice est interpellée par la situation du propriétaire qui met en location une chambre Airbnb dans leur appartement. Voilà une personne qui n'aura peut-être pas déclaré cette mise à disposition sur la plateforme Airbnb et qui sera sanctionnée une première fois en violation de l'ordonnance sur l'hébergement touristique et une deuxième fois pour inoccupation en vertu de ce texte. Pourquoi infliger cette double peine?

De Adviesraad voor Huisvesting had gewezen op de rol van verenigingen bij het signaleren van klachten. Is de staatssecretaris van plan om, zoals de ARH heeft gevraagd, op een later tijdstip terug te keren naar deze verenigingen om feedback of follow-up over de zaken te geven?

Wat de verdeelsleutel betreft, wordt het aandeel van de gemeenten teruggebracht van 85 % tot 25 %, en daar zijn zij misschien niet blij mee, maar tegelijkertijd worden zij ontlast van een aantal taken, waaronder de lastige taak om een kadaster van leegstaande woningen op te stellen. Deze wijziging lijkt dan ook vrij logisch.

Ten slotte is de spreker voorstander van een evaluatie in de vorm van een jaarlijks schriftelijk verslag door de gemeenten, ook al zou dit voor hen een aanzienlijke last kunnen betekenen.

De heer Vincent De Wolf heeft de verschillende versies van het openbaar beheersrecht meegemaakt, dat in de praktijk niet erg goed heeft gewerkt. De voorgestelde tekst is niet echt een hervorming, maar een aanpassing en versterking van de gewestelijke mechanismen. De opdrachten van de Gewestelijke Dienst Leegstand, die de belangrijkste actor wordt in de strijd tegen onbewoonde woningen, worden versterkt. De actie zal samen met de gemeenten worden uitgevoerd. Ter herinnering: de staatssecretaris kent een VTE toe voor het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen op hun grondgebied aan gemeenten die daarvoor kiezen in het kader van het contract met het Gewest.

De opdrachten van de Gewestelijke Dienst Leegstand zullen erin bestaan de identificatie van vermoedelijk onbewoonde woningen te centraliseren en een inventaris op te maken, de strijd tegen onbewoonde woningen te operationaliseren via de toepassing van het openbaar beheersrecht en de nieuwe stakingsvordering, en de operatoren van het openbaar beheer, dat wil zeggen de gemeenten, de autonome overheidsdiensten en het OCMW, bij hun acties te ondersteunen. De inventaris zal het ook mogelijk maken deze operatoren op de hoogte te brengen en te informeren. De spreker stelt in dit verband twee vragen: ten eerste, is het juist te denken dat op het grondgebied van een gemeente alleen de gemeente en/of het OCMW een actie ter bestrijding van leegstand kunnen ondernemen? Ten tweede, welke vorm zal de steun van de Gewestelijke Dienst Leegstand aan de openbaar beheerders? Als deze steun bestaat, is hij dan technisch, juridisch, administratief of alle bovengenoemde? Kan de uitvoering van leegstandscontroles volledig aan deze dienst worden gedelegeerd?

De spreker schetst het toepassingsgebied en de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht. Hoewel hij niet principieel tegen het beginsel op zich was, zat de duivel in de details en de vraag of de rechten van de mensen al dan niet werden geëerbiedigd. Hij merkt op dat de termijnen

Le Conseil Consultatif du Logement avait mis en exergue le rôle de l'associatif dans le repérage des plaintes. La secrétaire d'État a-t-elle l'intention, comme le demandait le CCL, de revenir ultérieurement vers ces associations pour assurer un feedback ou suivi sur les dossiers?

Concernant la clé de répartition, la part des communes diminuant de 85 % à 25 %, celles-ci ne seront peut-être pas contentes, mais, en même temps, elles sont déchargées d'une série de missions, notamment de la lourde mission de réaliser un cadastre des biens inoccupés. Dès lors, cette modification paraît assez logique.

Enfin, l'intervenante se déclare favorable à l'évaluation sous la forme d'un rapport écrit annuel des communes, même si cela peut représenter une charge importante pour elles.

M. Vincent De Wolf a vécu les différentes versions du droit de gestion publique qui n'a pas fort fonctionné sur le terrain. Le texte proposé ne constitue pas véritablement une réforme, mais une adaptation, un renforcement de dispositifs régionaux. Les missions du Service régional des logements inoccupés, qui devient l'acteur principal de la lutte contre les inoccupés, sont renforcées. Son action sera menée avec les communes. Pour rappel, la secrétaire d'État alloue aux communes qui en font le choix dans le cadre de la contractualisation avec la Région un ETP dédié à la remise en location de logements inoccupés sur leur territoire.

Les missions du Service régional des logements inoccupés seront de centraliser l'identification des logements présumés inoccupés et de mettre en place un inventaire, d'opérationnaliser la lutte contre les logements inoccupés par la mise en œuvre du droit de gestion publique et la nouvelle action en cessation, de soutenir les opérateurs de gestion publique que sont les communes, les régions autonomes, les CPAS dans leurs actions. L'inventaire permettra aussi d'avertir ces opérateurs et de les informer. L'orateur pose deux questions à cet égard: d'abord, sur le territoire d'une commune, est-il exact de penser que seule la commune et/ou le CPAS pourront initier une action de lutte contre l'inoccupation d'un logement? Ensuite, quelle forme prendra le soutien du Service régional des logements inoccupés envers les opérateurs de gestion publique? Si ce soutien existe, est-il technique, juridique, administratif ou tout à la fois? L'exercice des actions de lutte contre l'inoccupation pourront-elles être intégralement déléguées à ce service?

L'intervenant énonce le champ d'application et les modalités de mise en œuvre du droit de gestion publique. S'il n'est pas fondamentalement contre le principe en lui-même, le diable surgit des détails et du respect ou non des droits des personnes. Il relève que les délais sont

bijzonder kort zijn aangezien de bezichtiging binnen een maand moet plaatsvinden, gevolgd door twee maanden om over het contract te beslissen en vervolgens twee maanden om het goed te verhuren na de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht. Dit betekent dat de onderhandelingsstijd zeer kort is en dat de aan de gemeenten, de OCMW's en de betrokken eigenaars toevertrouwde opdracht zeer weinig tijd laat om te proberen een oplossing te vinden of een contract af te sluiten met het Gewest.

Er wordt kritiek geuit op zowel de duur als het feit dat deze termijnen niet kunnen worden verlengd of opgeschort om redenen van bijzondere omstandigheden. Hoe zit het bijvoorbeeld met onroerend goed dat geblokkeerd is in een onbeheerde nalatenschap of dat wordt vereffend? Wat met een onroerend goed waarvoor een verkoopprocedure aan de gang is? Hoe zit het met de situatie waarin de houder van een zakelijk recht duidelijk niet in staat is zijn wil te uiten? In andere situaties is opdracht gegeven tot en begonnen met de uitvoering van werken, waarna de aannemer verdwijnt of voor lange tijd ziek wordt. Zou in dergelijke situaties de termijn kunnen worden verlengd?

De gevraagde procedurele waarborgen betreffende de voorafgaande toestemming van de politierechtbank voor de bezichtiging zijn bevestigd. Deze gerechtelijke procedure maakt het mogelijk de rechten van de verdediging te controleren alvorens de privéwoning te betreden. De spreker vraagt zich af of, indien de houder van het zakelijk recht financieel niet in staat is de werkzaamheden te dragen die nodig zijn om het goed opnieuw te verhuren, de ingebrekestelling die voorafgaat aan het openbaar beheersrecht en die de wederverhuring van het goed binnen twee maanden oplegt, vergezeld zou kunnen gaan van een voorstel voor een lening via het Woningfonds, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Met andere woorden, heeft het Gewest, afgezien van het repressieve en dwingende arsenaal, ook de wil om te helpen voordat het sancties oplegt of sanctioneert het onmiddellijk? Het gebeurt dat individuele eigenaars die bejaard worden persoonlijke moeilijkheden ondervinden en door de gebeurtenissen worden overrompeld. In dit geval heeft de gemeente Etterbeek via de grondregie overeenkomsten gesloten om het gebouw te kopen op basis van een evaluatie van het aankoopcomité, terwijl dit duidelijk meer het gevolg was van een onvermogen dan van een wil om niet te handelen, tot tevredenheid van alle partijen: de maatschappij stelt de woningen opnieuw te huur en de eigenaar is hiermee van een last verlost.

De Huisvestingscode bepaalt momenteel dat de verkoop van het gebouw binnen twee maanden na de ingebrekestelling de procedure voor de activering van het openbaar beheersrecht onderbreekt. Blijkbaar zou deze bepaling worden geschrapt. De spreker begrijpt niet waarom de nieuwe eigenaar de gevolgen zou moeten dragen van het wanbeheer van de vorige eigenaar.

particulièrement courts puisque la visite doit être effectuée dans le mois, s'en suivent deux mois pour se prononcer sur le contrat et puis deux mois pour mettre le bien en location après la mise en œuvre du droit de gestion publique. Cela veut dire que la fenêtre de négociations est fort courte et laisse très peu de temps à la mission confiée aux communes, aux CPAS et aux propriétaires concernés pour essayer de trouver une solution ou de contractualiser avec la Région.

La critique porte à la fois sur la durée mais aussi sur le fait que ces délais ne sont pas prorogables ou ne peuvent pas être suspendus pour des raisons de circonstances particulières. Qu'en est-il, par exemple, de l'immeuble bloqué dans une succession vacante ou en cours de règlement? *Quid* de celui pour lequel une procédure de vente est en cours? *Quid* de celui où le détenteur d'un droit réel se trouve dans l'impossibilité manifeste d'exprimer sa volonté? Dans d'autres situations des travaux ont été commandés et sont commencés dans l'immeuble puis l'entrepreneur disparaît ou tombe malade pour une longue durée. Dans de pareilles situations, le délai pourrait-il être prorogé?

Les garanties procédurales demandées qui concernaient l'autorisation préalable du tribunal de police pour la visite ont été confirmées. Cette procédure judiciaire permet un contrôle des droits de la défense avant de pénétrer dans le domicile privé. L'intervenant se demande si, dans l'hypothèse où le détenteur de droit réel est dans l'incapacité financière de supporter les travaux utiles pour la remise en location, la mise en demeure qui précède le droit de gestion publique et qui enjoint de remettre en location dans les deux mois pourrait être assortie d'une proposition de prêt via le Fonds du logement, pour autant que les conditions soient réunies. Autrement dit, au-delà de l'arsenal répressif et coercitif, la Région a-t-elle aussi une volonté d'aider avant de sanctionner ou sanctionne-t-elle immédiatement? Il arrive que des propriétaires individuels devenant âgés connaissent des difficultés personnelles et soient dépassés par les événements. Dans ce cas, la commune d'Etterbeek, par le biais de la régie foncière, a conclu des accords pour acheter l'immeuble sur la base d'une évaluation par le comité d'acquisition lorsque cela découlait visiblement plus d'une incapacité d'agir que d'une volonté de ne pas agir, à la satisfaction de toutes les parties: la société remet les logements en location et le propriétaire se voit ôter une épine du pied.

Le Code du Logement dispose actuellement que la vente de l'immeuble dans les deux mois suivant la mise en demeure interrompt la procédure d'activation du droit de gestion publique. Apparemment, cette disposition serait supprimée. L'intervenant ne comprend pas la raison pour laquelle le nouveau propriétaire devrait subir les défauts de gestion du propriétaire précédent.

Wat de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht betreft, lijken de effecten vergelijkbaar met die van de huidige regeling. De openbare beheerder neemt het beheer over. Hij kan werken uitvoeren om het pand te verhuren. Hij heeft het recht het onroerend goed te verhuren voor een periode van ten minste negen jaar en de huurovereenkomsten zijn tegenstelbaar aan de houder van een zakelijk recht. De houder van het zakelijk recht blijft de roerende voorheffing verschuldigd. Hij ontvangt huurgelden, waarvan alle beheerskosten en kosten voor de overname in openbaar beheer worden afgetrokken.

De spreker vraagt zich af wat onder «kosten van de overname van beheer en de kosten verbonden aan het openbaar beheer» valt? Bestaat er een minimumhuur die betaald wordt aan de houder van het zakelijk recht? Als de lasten aanzienlijk zijn, kan het huurgeld dan helemaal worden geschrapt? Als een openbare beheerder onredelijk is geweest in de uit te voeren werken, is er dan een manier, in het belang van beide partijen, om te beoordelen welke werken de moeite waard waren en om de rechten van verdediging van degene wiens huur wordt gekort, te respecteren?

Een nieuw element stuit de spreker tegen de borst: de invoering van een voorkooprecht op de onroerende goederen die het voorwerp hebben uitgemaakt van het openbaar beheersrecht ten gunste van het Gewest en de openbare beheerders. De MR-Fractie heeft altijd bedenkingen gehad bij dit soort mechanismen, die goed moeten worden geregeld om het recht van een persoon om een eigendom te verkopen aan een persoon van zijn of haar keuze te eerbiedigen. Het openbaar beheersrecht wordt niet fundamenteel gewijzigd wat de duur ervan betreft. De houder van het zakelijk recht zal immers op een dag het beheer van zijn eigendom kunnen hervatten, op voorwaarde dat hij alle door de openbare beheerder gemaakte kosten heeft vergoed.

Hij is evenmin te spreken over de vorm van huurcontrole waarbij de houder van een zakelijk recht wordt verplicht gedurende negen jaar de huurprijs toe te passen die volgens de door de regering vastgestelde criteria wordt berekend. De huisvestingscode bepaalt momenteel dat de huur niet hoger mag zijn dan de helft van de laatst betaalde huur. De Raad van State heeft deze kwestie behandeld op blz. 56 van document A-488/1: «de houder van een zakelijk recht die het beheer van zijn woning terug overneemt, heeft voorafgaandelijk alle kosten die voortvloeien uit het openbaar beheer, met inbegrip van de kosten die vereist zijn om het goed te huur te stellen, terugbetaald aan de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor die het goed in kwestie heeft beheerd. Gelet hierop valt moeilijk nog te verantwoorden dat, nadat het openbaar beheersrecht werd beëindigd, de houder van het zakelijk recht verplicht wordt het goed te verhuren aan de zelfde tarieven als die van toepassing gedurende de uitoefening van het openbaar beheersrecht. Het gegeven dat de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor werken heeft moeten

En ce qui concerne la mise en œuvre du droit de gestion publique, les effets paraissent similaires au régime en vigueur. L'opérateur de gestion publique prend en gestion. Il peut réaliser des travaux pour mettre en location. Il a le droit de louer les biens pour minimum neuf ans et les baux sont opposables au détenteur d'un droit réel. Le détenteur du droit réel reste redevable du précompte immobilier. Il perçoit des loyers, desquels seront déduits tous les frais de prise en gestion et liés à la gestion.

L'orateur se demande ce que recouvrent les «frais de prise en gestion et liés à la gestion»? Existe-t-il un loyer minimum versé au détenteur de droit réel? Si les frais sont importants, le montant du loyer pourrait-il être totalement supprimé? Si un opérateur de gestion publique a été déraisonnable dans les travaux à réaliser, y a-t-il un moyen, dans l'intérêt des deux parties, d'évaluer les travaux qui étaient utiles et de respecter les droits de la défense de la personne dont le loyer sera amputé?

Un nouvel élément rebute l'intervenant: l'instauration d'un droit de préemption sur le bien qui a fait l'objet du droit de gestion publique en faveur de la Région et des opérateurs de gestion publique. Le groupe MR a toujours émis des réserves par rapport à ce type de mécanisme qui doit être bien encadré pour respecter le droit d'une personne de vendre un bien à une personne de son choix. Le droit de gestion publique n'est pas fondamentalement modifié quant à son terme. En effet, le détenteur de droit réel pourra reprendre un jour la gestion de son bien, pour autant qu'il ait remboursé tous les frais exposés par l'opérateur de gestion publique.

La forme d'encadrement des loyers qui obligera le détenteur de droits réels à appliquer le loyer calculé selon les critères arrêtés par le Gouvernement pendant neuf ans ne plaît pas davantage à l'orateur. Le Code du Logement dispose actuellement que le loyer ne peut excéder la moitié du dernier loyer payé. Le Conseil d'État s'est penché sur cette question à la page 56 du document A-488/1: «le titulaire d'un droit réel qui reprend la gestion de son logement a au préalable remboursé l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière en charge de la gestion du bien en question tous les frais engendrés par la gestion publique, en ce compris les frais requis pour mettre le bien en location. Compte tenu de ce qui précède, il est encore difficile de justifier, après la cessation du droit de gestion publique, que le titulaire du droit réel est obligé de mettre le bien en location aux mêmes conditions de loyer que celles qui s'appliquaient pendant l'exercice du droit de gestion publique. Le fait que l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale a dû effectuer des travaux pour mettre le bien en location ou que la valeur du bien

uitvoeren om het goed te kunnen verhuren, of dat de waarde van het goed zou zijn gestegen, volstaat hiervoor alvast niet, aangezien de houder van het zakelijk recht de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor hiervoor heeft vergoed ».

In advies 61.439/3 van 6 juni 2017 heeft de Raad van State verklaard dat « elke inmenging in het eigendomsrecht een billijk evenwicht moet vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom ». Hoewel het absolute eigendomsrecht reeds lang niet meer bestaat en de theorie van het misbruik van recht, alsook andere grenzen, zijn ontwikkeld, moet er een redelijke verhouding bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. Er moet voor worden gezorgd dat er geen onevenredige inmenging is in het eigendomsrecht. De MR-Fractie heeft twijfels over de inachtneming van deze evenredigheid in het licht van de formulering van de tekst.

Het feit dat het ontwerp sancties verbindt aan de niet-naleving van dit kader, bevat de spreker niet: een terugbetaling met terugwerkende kracht van het verschil in huurprijs, een administratieve boete gelijk aan twee maanden huur die van de verhuurder wordt geëist. Hij vraagt zich af op welke huurprijs de administratieve boete betrekking heeft: de gewone huurprijs of de gereguleerde huurprijs? Aangezien het eigendomsrecht wordt beperkt door de gedwongen vaststelling van de huurprijs, waarom zijn de bepalende criteria voor deze beperking niet in het ontwerp opgenomen en aan de regering gedelegeerd? De MR is geen voorstander van opgelegde huurprijzen, die een onwettige ingreep in het eigendomsrecht vormen, die in het onderhavige geval ongegrond lijkt, aangezien de eigenaar, zoals de Raad van State stelt, alle kosten van de aan zijn eigendom uitgevoerde werkzaamheden zal hebben gedragen alvorens het beheer ervan te kunnen overnemen. De MR is tegen het delegeren van het bepalen van de huurprijs aan de regering, aangezien het eigendomsrecht alleen kan worden beperkt door een proportionele en gerechtvaardigde wettelijke bepaling. De regering is niet het Parlement.

Tot slot is de MR-fractie gekant tegen het principe van een administratieve boete voor huurprijzen. De tekst biedt in dit verband geen procedurele garanties.

De ordonnantie bepaalt het volgende: « het feit dat de houder van een zakelijk recht een woning laat leegstaan zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht, door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding ». De spreker herneemt de hypothese van de aannemer gedurende een bepaalde periode verdwijnt of werkelijk niet in staat is de werken uit te voeren, ongeacht de goede wil van de eigenaars ten aanzien van de termijn. De ordonnantie stelt ook dat een woning onbewoond is

aurait augmenté, ne suffit en tout cas pas à cet effet, dès lors que le titulaire du droit réel a indemnisé l'opérateur immobilier public l'agence immobilière sociale à cet égard ».

Dans l'avis 61.439/3 du 6 juin 2017, le Conseil d'État avait indiqué que « toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens ». Si le droit de propriété absolu n'existe plus depuis longtemps, la théorie de l'abus de droit, de même que d'autres limites ayant été développées, un rapport raisonnable de proportionnalité doit exister entre les moyens invoqués et le but poursuivi. Il faut veiller à ce qu'il n'y ait pas d'atteinte disproportionnée au droit de propriété. Le groupe MR nourrit des craintes quant au respect de cette proportionnalité au vu de la rédaction du texte.

Le fait que le projet attache des sanctions au non-respect de cet encadrement ne réjouit guère l'orateur: un remboursement rétroactif au locataire de la différence de loyer, une amende administrative équivalente à deux mois de loyer demandée au locataire. Il se demande sur quel loyer porte l'amende administrative: le loyer régulier ou le loyer réglementé? Dès lors que le droit de propriété est limité par la fixation forcée du loyer, pour quelle raison les critères déterminants de cette limitation ne sont-ils pas prévus dans le projet et délégués au Gouvernement? Le MR ne soutient pas l'encadrement forcé des loyers, lequel constitue une intervention illégale dans le droit de propriété qui, dans le cas présent, apparaît sans fondement dès lors que le propriétaire, comme le dit le Conseil d'État, aura supporté l'ensemble du coût des travaux réalisés dans son bien avant de pouvoir reprendre la gestion de celui-ci. Le MR s'oppose à la délégation de la fixation du loyer au Gouvernement, le droit de propriété ne pouvant être limité que par une disposition légale proportionnée et justifiée. Le Gouvernement n'est pas le Parlement.

Enfin, le MR s'oppose au principe d'une amende administrative en matière de loyers. Le texte ne prévoit aucune garantie de procédure à cet égard.

L'ordonnance dispose que « constitue une infraction administrative le fait pour un titulaire de droit réel de maintenir inoccupé un logement sans en justifier l'inoccupation ou pour des raisons légitimes ou par un cas de force majeure ou par la programmation et la réalisation de travaux ». L'intervenant reprend l'hypothèse de l'entrepreneur disparaissant pendant un certain temps ou étant en incapacité réelle de réaliser des travaux, indépendamment de la bonne volonté des propriétaires par rapport au délai. L'ordonnance prévoit aussi qu'un logement est inoccupé

wanneer een gebouw of een deel van een gebouw gedurende meer dan twee opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de bestemming ervan als woning wordt bewoond.

De spreker deelt een persoonlijke situatie. Zijn moeder was niet in staat om voortdurend in haar huis te blijven, maar stond erop de mogelijkheid te behouden om terug te keren wanneer haar gezondheid het toeliet. Zij bleef daar gedomicilieerd, terwijl zij lange, zelfs zeer lange, medische verblijven buitenshuis moest doen. De houder van een zakelijk recht had in de allereerste versie van de huisvestingscode verkregen dat indien een persoon in het pand gedomicilieerd bleef, er een vermoeden van bewoning bestond. Hij ziet inderdaad niet veel praktische hypothesen waarin mensen een woning volledig laten verkrotten en er bleven wonen. Dit is geen coherente veronderstelling. Hij zou op zijn minst willen dat wordt bepaald dat wanneer een persoon daar zijn woonplaats heeft, een weerlegbaar vermoeden van bewoning bestaat. Dit zou de tekst aanzienlijk verbeteren. Dit is overigens niet nieuw, aangezien het in de eerste versie voorkwam voordat het door de meerderheid van de volgende zittingsperiode werd geschrapt.

In het ontwerp worden de criteria voor het vermoeden van leegstand aangescherpt: het ontbreken van een attest van hoofdverblijfplaats, van een op het adres geregistreerde huurovereenkomst, van essentieel meubilair, verbruik onder bepaalde drempels, verhuurverbod sinds meer dan twaalf maanden, besluit inzake onbewoonbaarheid en stedenbouwkundige overtredingen. Zodra wordt vermoed dat een woning onbewoond is of op grond van een klacht van een gemeente of een vereniging, kan een inbreukprocedure worden ingeleid: een vaststelling van vermoedens, een eventuele officiële bezichtiging van de woning, een waarschuwing die gelijkstaat met een ingebrekestelling. De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van drie maanden om het vermoeden te weerleggen, zo niet wordt hem een administratieve geldboete opgelegd. De spreker vraagt of ook overheidsinstanties met een zakelijk recht onder de richtlijn vallen of alleen particulieren? Wat betreft de termijn van drie maanden voor de weerlegging van het vermoeden, welke bevoegdheid had de administratie om deze termijn te verlengen of op te schorten?

De heer Mohamed Ouriaghli legt uit dat de laatste weken in de huisvestingscommissie ons eraan hebben herinnerd hoe moeilijk het is een duidelijk beeld te krijgen van het aantal leegstaande woningen en toestand ervan in het Gewest.

Aan de verplichting van de gemeenten om de inventaris van leegstaande woningen op hun grondgebied door te geven, wordt helaas slechts gedeeltelijk voldaan.

Onderzoekers van de ULB en de VUB werden onlangs ondervraagd. Op grond van hun kruisanalyse van de

lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble n'est pas occupé conformément à sa destination en logement pendant plus de deux mois consécutifs.

L'orateur partage une situation personnelle. Sa mère était dans l'incapacité de rester vivre à tout moment dans son logement tout en tenant à pouvoir absolument y retourner chaque fois que sa santé le lui permettrait. Elle est restée domiciliée dans son logement, tout en devant effectuer des séjours médicalisés à l'extérieur longs, voire très longs. L'intervenant avait obtenu dans la toute première version du Code du Logement que si une personne restait domiciliée dans les lieux, il en résultait une présomption d'occupation. En effet, il ne voit pas beaucoup d'hypothèses pratiques dans lesquelles des personnes délaissent totalement un logement et y restent domiciliés. Ce n'est pas une hypothèse cohérente. Il souhaiterait à tout le moins qu'il soit prévu que lorsqu'une personne y est domiciliée, il y ait une présomption d'occupation réfragable. Cela améliorerait fortement le texte. Ce n'est d'ailleurs pas nouveau puisque cela figurait dans la première version avant d'être supprimé par la majorité de la législature suivante.

Le projet renforce les critères de présomption d'occupation: absence de titre de résidence principale, de bail enregistré à l'adresse, de mobilier indispensable, consommation inférieure à certains seuils, interdiction à la location depuis plus de douze mois, arrêté d'inhabitabilité et infractions urbanistiques. Dès qu'un logement est présumé inoccupé ou sur la plainte d'une commune ou d'une association, une procédure infractionnelle peut être engagée: constat de présomptions, visite du logement éventuellement d'office, avertissement qui vaut mise en demeure. Le titulaire du droit réel dispose d'un délai de trois mois pour renverser la présomption, sinon il se voit infliger une amende administrative. L'intervenant demande si les autorités publiques titulaires d'un droit réel sont également visées ou uniquement les personnes privées? Quant au délai de trois mois laissé pour renverser la présomption, de quelle faculté dispose l'administration pour proroger ou suspendre ce délai?

M. Mohamed Ouriaghli expose que ces dernières semaines en Commission Logement ont rappelé à quel point il est difficile d'avoir une idée précise du nombre de logements inoccupés, et de leur état, dans la Région.

L'obligation faite aux communes de transmettre l'inventaire des logements inoccupés situés sur leur territoire n'est malheureusement que très partiellement remplie.

Des chercheurs de l'ULB et de la VUB ont récemment été auditionnés. Leur analyse croisée de données



beschikbare gegevens konden zij het aantal vermoedelijk onbewoonde gebouwen op ongeveer 10.000 schatten, dat wil zeggen een bereik tussen 17.000 en 26.000 vermoedelijk onbewoonde woningen.

Naar aanleiding van de publicatie van deze studie heeft Brussel-Huisvesting haar inspanningen in eerste instantie toegespitst op de woningen waar niemand heeft gewoond en waar de laatste vier jaar geen of een abnormaal laag waterverbruik is vastgesteld. Het gaat om 3.500 gebouwen.

In het licht van die situatie heeft de staatssecretaris niet stilgezeten, want zij heeft een totaalvisie ontwikkeld op de leegstaande woningen, uitgewerkt in het Noodplan voor Huisvesting: inventarisatie en identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen op gewestelijk niveau, versterking van de teams van onderzoekers, het terug op de markt brengen dankzij de VTE die door het Gewest worden gesubsidieerd in het kader van de huisvestingscontracten met de gemeenten (actie 10 van het NPH), enz.

De socialistische fractie is verheugd over de extra middelen die beschikbaar zullen worden gesteld om zoveel mogelijk eigendommen te controleren en de meest malafide eigenaars te bestraffen. Het huidige team voor leegstandonderzoek bestaat uit negen onderzoekers die alleen al in 2021 meer dan 3.400 onderzoeken hebben afgerond. Het huidige team moet vanaf 2022 worden versterkt met vijf extra VTE's om het tempo van de onderzoeken op te voeren.

Bovendien zal er per jaar een subsidie van 60.000 euro worden toegewezen aan elke gemeente die het huisvestingscontract heeft afgesloten, voor de aanwerving van een ambtenaar niveau A wiens belangrijkste taak erin zal bestaan contact op te nemen met de eigenaars in overtreding, om hen te helpen hun eigendom opnieuw op de huurmarkt te brengen.

Ten slotte is er binnen Brussel Huisvesting ook een ondersteuningsteam opgericht om de gemeenten bij te staan in hun opdracht. Dit team bestaat uit acht personen met deskundigheid op dit gebied. De procedure zal worden vereenvoudigd dankzij de oprichting van een cel voor leegstand binnen de DHLW (Directie Huurtoelagen en Leegstaande woningen). Al deze vorderingen verdienen het onder de aandacht te worden gebracht.

Wat het openbaar beheersrecht zelf betreft, het heeft niet ten doel vastgoed in beheer te nemen, maar leegstaand onroerend goed opnieuw op de markt te brengen.

disponibles a permis d'évaluer à environ 10.000, le nombre de bâtiments présumés inoccupés, soit une fourchette allant de 17.000 à 26.000 logements présumés inoccupés.

Suite à la parution de cette étude, Bruxelles Logement a concentré ses efforts dans un premier temps sur les biens pour lesquels personne n'a été domicilié et qui n'ont enregistré aucune consommation ou une consommation anormalement faible d'eau ces quatre dernières années. Cela concerne 3.500 bâtiments.

Devant ce constat, la secrétaire d'État n'est pas restée les bras croisés, puisqu'en matière de logements inoccupés, elle a développé une vision complète, développée dans le Plan d'Urgence Logement: inventaire et identification des logements présumés inoccupés au niveau régional, renforcement des équipes d'enquêteurs, remise sur le marché à mettre en lien avec l'ETP subsidié par la Région dans le cadre de contrats logements pris avec les communes (action 10 du PUL), etc.

Le groupe socialiste salue les moyens supplémentaires qui seront dégagés afin de contrôler un maximum de biens et sanctionner les propriétaires les plus véreux. L'équipe actuelle qui mène les enquêtes d'inoccupation se compose de neuf enquêteurs qui ont bouclé plus de 3.400 enquêtes rien que pour l'année 2021. Il est nécessaire de renforcer l'équipe actuelle de cinq ETP supplémentaires dès 2022 pour intensifier le rythme des enquêtes.

Par ailleurs, un subside de 60.000 euros par an sera alloué à chaque commune signataire du Contrat Logement pour l'engagement d'un agent de niveau A dont la mission principale consistera à prendre contact avec les propriétaires en infraction afin de les accompagner dans la remise sur le marché locatif.

Enfin, une équipe de soutien a également été mise en place au sein de Bruxelles Logement pour assister les communes dans leur mission. Cette équipe est composée de huit personnes expertes en la matière. La procédure sera simplifiée grâce à la création d'une cellule contre la vacance immobilière au sein de la DALLI (Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés). Toutes ces avancées méritent d'être soulignées.

Pour en venir au droit de gestion publique même, son objectif n'est pas de mettre des biens immobiliers en gestion, mais de remettre des biens inoccupés sur le marché immobilier.

In 2018 opende Brussel Huisvesting 859 dossiers na een vaststelling van leegstand : 264 dossiers werden afgesloten na het versturen van een waarschuwing en/of een kennisgeving van boete, maar in 595 andere blijft de leegstand bestaan.

De Brusselse Huisvestingscode voorziet in het openbaar beheersrecht als mechanisme om leegstand tegen te gaan. Dit mechanisme wordt echter slechts zelden gebruikt. In feite lopen er momenteel slechts drie dossiers met betrekking tot het openbaar beheersrecht.

Drie belangrijke factoren verklaren deze mislukking : de moeilijkheden om het openbaar beheersrecht te financieren ; de omslachtige administratieve procedure ; en de mogelijkheid voor de eigenaar om het goed op elk ogenblik tijdens de beheersprocedure terug te nemen tegen terugbetaling van de door de openbare vastgoedbeheeder voorgeschoten kosten. Deze obstakels zijn in de stad Brussel aan het licht gekomen toen een dergelijke operatie in het centrum van de stad werd opgestart toen de spreker schepen van Huisvesting was.

Het huidige ontwerp van ordonnantie was gericht op vereenvoudiging van het gebruik van het openbaar beheersrecht, en dat was een goede zaak. Als een van de belangrijkste maatregelen noemde hij het maximumbedrag per eigendom, dat momenteel beperkt is tot 50.000 euro, dat zou worden verhoogd tot 100.000 euro, alsmede de voorwaarden voor het opnieuw in bezit nemen van het eigendom door de eigenaar, die zouden worden aangepast : voor de kosten zou een vast bedrag bepaald worden en het eigendom zou niet opnieuw in bezit kunnen worden genomen voordat het te huur wordt gesteld. Zodra het goed is verhuurd, is de eigenaar gebonden aan twee voorwaarden, namelijk dat de huurder in het goed moet blijven wonen en dat de huurprijs beperkt moet blijven tot die van het referentierooster van de huurprijzen.

Dit punt zorgt voor een zekere stabiliteit en rechtszekerheid voor de gemeenten. Momenteel moet de eigenaar alleen de kosten van de renovatiewerkzaamheden aan de gemeente vergoeden, maar niet de daarmee verband houdende administratieve en stedenbouwkundige kosten. Dit is een essentieel punt. Dit is een van de belangrijkste klachten die uit het in de stad Brussel uitgevoerde experiment naar voren zijn gekomen. Als tegenprestatie wordt voorgesteld de verdeling van de opbrengst van de geldboeten te wijzigen. Momenteel gaat 85 % naar de gemeenten, 5 % naar het Fonds Openbaar Beheersrecht en 10 % naar het Gewest zonder specifieke toewijzing. In het ontwerp van ordonnantie wordt voorgesteld dit te wijzigen in 75 % voor de gemeenten en 25 % voor het Fonds Openbaar Beheersrecht, aangezien de gemeenten de inventaris niet langer uitvoeren.

Bovendien is de verhuurder, na de al dan niet vervroegde afloop van het beheer, gebonden aan het SVK-huurrooster

En 2018, Bruxelles Logement avait ouvert 859 dossiers suite à un constat d'inoccupation : 264 dossiers ont été clôturés après envoi d'un avertissement et/ou d'une notification d'une amende, mais 595 autres restent inoccupés.

Le Code bruxellois du Logement prévoit le droit de gestion publique comme mécanisme de lutte contre la vacance immobilière. Or, ce mécanisme n'est que très rarement utilisé. En effet, actuellement, seuls trois dossiers mettant en œuvre le droit de gestion publique sont en cours.

Trois facteurs principaux expliquent cet échec : les difficultés de financement du droit de gestion publique ; la lourdeur de la procédure administrative ; et la faculté de reprise du bien par le propriétaire à tout moment de la procédure de gestion moyennant le remboursement des frais avancés par l'opérateur immobilier public. Ce sont des freins rencontrés à la ville de Bruxelles lorsqu'une opération de la sorte a été initiée en plein centre-ville lorsque l'intervenant y était échevin en charge du Logement.

Le présent projet d'ordonnance vise opportunément à simplifier le recours au droit de gestion publique et c'est une bonne chose. Parmi les mesures phares, l'intervenant souligne l'augmentation du plafond par bien pour l'octroi du prêt régional couvrant les frais de réhabilitation du logement, ainsi que les modalités de reprise du bien par le propriétaire qui seront adaptées : les frais seront forfaitisés et le bien ne pourra être récupéré avant la mise en location. Une fois le bien loué, le propriétaire sera tenu par deux conditions, à savoir le maintien du preneur dans les lieux et la limitation du loyer au loyer de la grille de référence.

Ce point permet d'assurer une certaine stabilité et sécurité juridique pour les communes. En effet, actuellement, le propriétaire doit uniquement rembourser à la commune les frais de travaux pour les rénovations mais pas les frais connexes, administratifs, urbanistiques. C'est un point essentiel. C'est un des griefs les plus importants qui était ressorti de l'expérience menée à la Ville de Bruxelles. En contrepartie, il est proposé de modifier la répartition du produit des amendes. Actuellement, il est de 85 % pour les communes, 5 % pour le Fonds Droit de gestion publique et 10 % pour la Région sans affectation particulière. Le projet d'ordonnance propose de passer à 75 % pour les communes et 25 % pour le Fonds droit de gestion publique puisque les communes ne réalisent plus l'inventaire.

Par ailleurs, après la fin de la mise en gestion anticipée ou non, le bailleur est tenu par la grille AIS pendant un délai

voor een periode van negen jaar, hetgeen betekent dat het goed betaalbaar blijft gedurende een periode van minimaal negen jaar.

Ten slotte zou een stockopdracht, naast één door het Gewest gefinancierde VTE per gemeente, het ook mogelijk maken de procedure te stroomlijnen.

Het openbaar beheersrecht kan een inbreuk vormen op het eigendomsrecht. Het is dan ook van groot belang dat het gebruik ervan goed omschreven en evenwichtig is en garanties biedt voor de eigenaar. Het moet slechts als laatste redmiddel worden gebruikt, in geval van herhaalde wanbetaling en na verscheidene ingebrekestellingen. Alleen op een kritiek moment, wanneer men geconfronteerd wordt met onwillige eigenaars, zal de overheid de plaats van de eigenaar innemen.

In de strijd tegen de leegstand moet het Gewest zich de middelen verschaffen om zijn ambities waar te maken en zich uitrusten met een juridisch arsenaal waarmee de woningen daadwerkelijk opnieuw op de markt kunnen worden gebracht tegen een betaalbare huur en voor mensen in nood. Het herziene openbaar beheersrecht is een van de mechanismen om de leegstand van onroerend goed tegen te gaan, en het versterken ervan om het beter te mobiliseren is een zeer goede strategie.

De socialistische fractie zal dit ontwerp van ordonnantie steunen.

De heer Arnaud Verstraete herinnert eraan dat bij de vorming van de regering snel overeenstemming werd bereikt over twee richtsnoeren: enerzijds de noodzaak van een grote groene ambitie in het regeerakkoord en anderzijds een sterk sociaal hart. In dit opzicht was huisvesting een centraal punt.

Hij is ingenomen met de nooit eerder geziene wijze waarop de staatssecretaris en haar team dit enorme probleem aanpakken. Leegstaande woningen is een groot probleem voor het Brussels Gewest. Voor Groen is het belangrijk de daad bij het woord te voegen. De politieke fracties en de overlegcommissie inzake dakloosheid hebben in hun aanbevelingen de aandacht gevestigd op het probleem van de leegstaande woningen. De identificatie van deze woningen was een eerste stap. Voor het eerst hebben de volksvertegenwoordigers een duidelijk beeld dat voor de toekomst zal dienen. Hieruit volgt dat de 3.500 geïdentificeerde woningen met voorrang moeten worden behandeld. Is de staatssecretaris daarom van plan om met deze 3.500 woningen te beginnen om dit openbaar beheersrecht toe te passen of zal zij zich toespitsen op een deel van deze 3.500 woningen?

de neuf ans, ce qui veut dire que ce bien restera abordable pendant un délai minimum de neuf ans.

Enfin, la mise en place d'un marché public stocks en complément d'un ETP par commune financé par la Région permettrait également d'alléger la procédure.

Le droit de gestion publique peut porter atteinte au droit de propriété. Il est donc très important que son recours soit balisé, équilibré, et présente des garanties pour le propriétaire. Celui-ci ne doit s'exercer qu'en dernier recours, dans le cas d'une défaillance répétée et suite à plusieurs lettres de mise en demeure. C'est seulement à un moment critique face à des propriétaires réfractaires que les pouvoirs publics se substitueront au propriétaire.

Dans la lutte contre les logements inoccupés, la Région doit se donner les moyens de ses ambitions et se doter d'un arsenal juridique qui permette une remise effective sur le marché à un loyer abordable et pour des publics dans le besoin. Le droit de gestion publique révisé est un des mécanismes de lutte contre la vacance immobilière, le renforcer pour mieux le mobiliser est une très bonne stratégie.

Le groupe socialiste soutiendra ce projet d'ordonnance.

M. Arnaud Verstraete rappelle que lors de la formation du Gouvernement, un accord a rapidement été atteint sur deux lignes directrices: d'une part, la nécessité d'une grande ambition verte dans l'accord de Gouvernement et, d'autre part, un cœur social fort. À cet égard, le logement constituait un point central.

L'orateur salue la manière inédite dont la secrétaire d'État et son équipe s'attaquent à ce problème colossal. Les logements inoccupés constituent un problème épineux pour la Région bruxelloise. Pour Groen, il importe de concrétiser les paroles en actes. Les groupes politiques et la commission délibérative sur le sans-abrisme, dans ses recommandations, ont souligné la problématique des logements inoccupés. L'identification de ces logements a marqué une première étape. Pour la première fois, les députés ont un aperçu clair qui servira à l'avenir. Il en découle que les 3.500 logements mis en évidence doivent être traités prioritairement. Par conséquent, la secrétaire d'État envisage-t-elle de commencer par ces 3.500 logements pour appliquer ce droit de gestion publique ou se concentrera-t-elle sur une partie de ces 3.500 logements?

Als de omvang van het probleem bekend is, moet actie worden ondernomen. In dit verband is het openbaar beheersrecht een belangrijk instrument. Tot nu toe was het een lege huls die niet werkte, ondanks verschillende pogingen. Het instrument was niet uitgebalanceerd, waardoor het onmogelijk was resultaten te bereiken. Zoals mevrouw Maison al zei, als men voorstander is van het openbaar beheersrecht, is men ook voorstander van de instrumenten ; zo niet, dan is men er niet voor.

Als het Gewest het openbaar beheersrecht toepast, moet het dit recht versterken en in evenwicht brengen. Dat is de centrale vraag in deze discussie : is het evenredig ? Naar zijn mening wel. Dit instrument zal het niet mogelijk maken tientallen eigendommen tegelijk te verhuren en door de overheid te laten overnemen. Het is in ieder geval een geloofwaardig instrument dat, ondanks een vrij omslachtige procedure, vanuit juridisch oogpunt kan worden toegepast. Het is een drukmiddel. De spreker vraagt zich af hoeveel wooneenheden kunnen worden verhuurd door de volledige toepassing van het openbaar beheersrecht, zoals gewijzigd door deze tekst : enkele eenheden, tientallen eenheden, of zelfs honderden eenheden per jaar ?

Ten tweede vraagt hij naar de kosten. De cel Leegstaande Woningen zou worden opgericht, evenals ondersteunende diensten. Hoeveel zou dit kosten en hoe doeltreffend zouden de maatregelen zijn in verhouding tot de gemaakte kosten ? Hij wilt ook weten welk tijdschema voor de uitvoering wordt overwogen. De ordonnantie zal medio maart in de plenaire vergadering worden aangenomen, waarna een besluit zal volgen. Zouden de eerste procedures in 2022 gelanceerd kunnen worden ?

De kernvraag inzake de evenredigheid, die in de interventies terugkeert, kan vanuit twee invalshoeken worden benaderd. Enerzijds zal de eigenaar dit zien als een inbreuk op zijn eigendomsrecht. Niettemin biedt de ordonnantie een goede rechtvaardiging voor de opmerking van de Raad van State, waarop beslist een goed antwoord moet worden gegeven. Hoe wordt het eigendomsrecht beschermd ? Hoe kan de eigenaar weer bezit krijgen van zijn eigendom, het zelf verhuren ? Er zijn een aantal stappen die kunnen worden ondernomen. Het zou goed zijn ze samen te vatten.

Aan de andere kant is er het standpunt van de gemeenschap die voor dit initiatief betaalt. We mogen niet vergeten dat het overheidsgeld is dat wordt geïnvesteerd in de privéwoning van een persoon die bijzonder nalatig is geweest. Dit geld zal worden geïnvesteerd om de woning te kunnen verhuren. Als de eigenaar zijn eigendom wil terugkrijgen, moet dit billijk zijn en moet hij de investering terugbetalen en het goed verhuren tegen een huurprijs die het rooster respecteert.

Si l'ampleur du problème est connue, il faut passer aux actions. Dans ce cadre, le droit de gestion publique représente un instrument important. Jusqu'à présent, il n'a été qu'une coquille vide qui ne fonctionnait pas, en dépit de plusieurs tentatives. L'instrument n'était pas équilibré, ce qui ne permettait pas d'obtenir des résultats. Comme l'a dit Mme Maison, si l'on est favorable au droit de gestion publique, on est également favorable aux instruments ; sinon, on n'y est pas favorable.

Si la Région applique le droit de gestion publique, elle doit le renforcer et l'équilibrer. Voilà la question centrale dans cette discussion : est-ce proportionné ? L'orateur estime que oui. Cet instrument ne permettra pas de louer et prendre en gestion publique des dizaines de biens en une fois. C'est en tout cas un instrument crédible qui peut être mis en œuvre d'un point de vue juridique, malgré une procédure assez lourde. C'est un moyen de pression. L'intervenant s'interroge sur le nombre de logements qui pourront être mis en location par l'application intégrale du droit de gestion publique, tel que modifié par ce texte : plusieurs unités, dizaines d'unités, voire centaines d'unités par an ?

Ensuite, l'intervenant s'interroge quant aux coûts. La Cellule des logements inoccupés sera créée, ainsi que des services de soutien. Combien cela coûtera-t-il et quelle sera l'effectivité des mesures par rapport aux coûts engagés ? Il souhaite aussi connaître le calendrier envisagé pour l'exécution. L'ordonnance sera adoptée à la mi-mars en séance plénière, un arrêté doit être pris dans la foulée. Les premières procédures pourront-elles être lancées en 2022 ?

Quant à la question centrale de la proportionnalité, récurrente dans les interventions, elle peut être abordée selon deux points de vue. D'un côté, celui du propriétaire qui y verra une atteinte à son droit de propriété. Néanmoins, l'ordonnance offre une bonne justification par rapport à l'observation du Conseil d'État, à laquelle il est primordial d'apporter une bonne réponse. De quelle manière le droit de propriété est-il protégé ? Comment le propriétaire peut-il reprendre la possession de son bien, le louer lui-même ? Plusieurs démarches sont prévues. Il serait bon de les résumer.

De l'autre côté, on a le point de vue de la communauté qui paie cette initiative. Il ne faut pas oublier que c'est de l'argent public qui sera investi dans l'habitation privée d'une personne qui s'est montrée particulièrement négligente. Cet argent sera investi pour pouvoir louer le bien. Si le propriétaire veut récupérer son bien, il faut que ce soit bien équitable et qu'il rembourse les investissements et louer le bien à un loyer qui respecte la grille.

Nadat de heer Vanden Borre het standpunt van de verhuurder heeft uiteengezet, wenst de spreker het standpunt uiteen te zetten van de duizenden gezinnen die vandaag geen fatsoenlijke huisvesting tegen een betaalbare prijs kunnen vinden. Huisvesting vinden is een fundamenteel recht. In Brussel blijven veel bruikbare woningen echter tientallen jaren leegstaan. De heer Verstraete noemt het voorbeeld van architecturale juwelen die in verval zijn geraakt door een meervoudige eigenaar die weigert in te gaan op een bod om ze te kopen. Het is niet omdat iemand veel geld heeft of veel bezit dat hij alles kan doen. De gemeenschap moet, in het kader van een doeltreffend beleid, het eigendomsrecht kunnen beperken wanneer de houder van het zakelijk recht niets met het goed doet en elk constructief voorstel weigert.

Zijn er andere actoren, zoals het Woningfonds, bij betrokken geweest of zijn alleen de cel Leegstaande Woningen en de gemeente betrokken bij deze procedure ?

Wat de berekening van administratieve boetes betreft, is de voorgestelde berekening aan de hand van de gasmeter en de gevelbreedte en niet aan de hand van m<sup>2</sup> woonoppervlakte een beetje een vreemde indicator, omdat gezegd kan worden dat een gevel lang kan zijn maar een kleine oppervlakte kan hebben of, omgekeerd, dat een huis dat een grote woonoppervlakte heeft een korte gevel kan hebben. Waarom is het een vast bedrag voor administratieve boetes ? Er is niet voorzien in afwijkingen in individuele gevallen, is dat juist ? De spreker begrijpt het belang van het opleggen van een boete, anders houdt de persoon zich niet aan de regels en vraagt hij een hogere huur. Zonder boete hebben zij niets anders te verliezen dan het verschil terug te betalen.

Zijn artikel 18 en de criteria voor het vermoeden van niet-bewoning cumulatief of volstaat het om aan een van de voorwaarden te voldoen om de procedure te kunnen inleiden ? Het is belangrijk dit te bevestigen, aangezien dit niet duidelijk uit de tekst blijkt.

De spreker is ook verbaasd over de nauwkeurigheid van de voorgestelde cijfers, bijvoorbeeld 100 kilowattuur. Dit getal in een ordonnantie vastleggen is een beetje vreemd. Zou het niet beter zijn om het in een besluit te zetten ? Hij vindt 100 kilowattuur per jaar voor een gezin zeer weinig.

Tenslotte vond hij een vertaalfout tussen de twee taalversies die niet overeenstemmen. De Nederlandse versie vermeldt 25 % van 95 % en de Franse versie 25 % van het totale bedrag. De exacte berekeningsformule moet worden geverifieerd en door een technisch amendement worden aangepast.

Concluderend kan worden gesteld dat het ontwerp moet worden bestudeerd en dat erop moet worden toegezien dat het evenwicht wordt bewaard en dat de vragen van de Raad

Puisque M. Vanden Borre a exposé le point de vue du propriétaire, l'intervenant souhaite exposer celui des milliers de ménages qui, aujourd'hui, ne trouvent pas de logements décents à un prix abordable. Pouvoir se loger est un droit fondamental. Or, à Bruxelles, de nombreux logements utilisables restent vides pendant des dizaines d'années. M. Verstraete cite l'exemple de bijoux architecturaux qu'un multipropriétaire laisse se délabrer, refusant toute proposition de rachat. Ce n'est pas parce qu'une personne possède beaucoup d'argent ou de nombreux biens qu'elle peut faire n'importe quoi. La communauté doit pouvoir, dans le cadre d'une politique efficace, limiter le droit de propriété lorsque le titulaire du droit réel ne fait rien du bien et refuse toute proposition constructive.

D'autres acteurs comme le Fonds du logement ont-ils été impliqués ou cette procédure se déroule-t-elle uniquement entre la Cellule logements inoccupés et la commune ?

Au sujet du calcul des amendes administratives, le calcul proposé qui passe par le compteur de gaz de la façade et pas par m<sup>2</sup> habitable est un indicateur un peu étrange parce que peut se dire qu'une façade peut être longue mais peut y avoir une petite surface ou, inversement, une maison qui a une grande superficie habitable peut avoir une courte façade. Pourquoi s'agit-il d'un montant fixe pour les amendes administratives ? Il n'est pas prévu de déroger en fonction de cas particuliers, est-ce exact ? L'orateur comprend l'importance d'infliger une amende, sinon la personne ne respecte pas les règles et demande un loyer plus élevé. Sans sanction, elle n'a rien à perdre si ce n'est rembourser la différence.

En ce qui concerne l'article 18 et les critères de présomption d'inoccupation, sont-ils cumulatifs ou suffit-il de répondre à une des conditions pour pouvoir lancer la procédure. Il est important de le confirmer car cela ne ressort pas du texte.

Par ailleurs, l'orateur est étonné par la précision des chiffres proposés, par exemple 100 kilowattheures. Fixer ce nombre dans une ordonnance est un peu étrange. Ne serait-il pas mieux de les fixer dans un arrêté ? Il estime la valeur de 100 kilowattheures par an pour un ménage très basse.

Enfin, il décèle une erreur de traduction entre les deux versions linguistiques qui ne correspondent pas. Il est question de 25 % et de 95 % dans la version néerlandaise et de 25 % du montant total dans la version française. Il faudrait vérifier la formule exacte du calcul et adapter par amendement technique.

En conclusion, il est nécessaire d'examiner le projet et de veiller à maintenir l'équilibre et à répondre aux questions du Conseil d'État. Ainsi, il sera clair pour chacun qu'il y a

van State worden beantwoord. Op die manier zal het voor iedereen duidelijk zijn dat er een evenwichtig en geloofwaardig instrument is, waarmee we een belangrijke stap voorwaarts kunnen zetten in de strijd tegen de leegstand. De Groen-fractie zal deze tekst steunen.

Mevrouw Françoise De Smedt onderstreept de noodzaak om de strijd tegen leegstand op te voeren. Dit openbaar beheersrecht, het recht voor een openbare beheerder om tijdelijk het beheer over te nemen van leegstaande of ongezonde woningen om deze tegen een betaalbare prijs weer op de huurmarkt te brengen, bestaat sinds 2003. Tot dusver hebben de openbare beheerders er echter zeer weinig gebruik van gemaakt, ondanks de veranderingen die reeds hebben plaatsgevonden. Zij is ingenomen met de versterking van dit systeem en met het feit dat het doeltreffender wordt gemaakt. Dit voorstel voor openbaar beheer is opgenomen in het PTB-programma, evenals het verzoek om een gewestelijk instrument op te zetten om leegstaande woningen in Brussel op te sporen. Met deze vorderingen dringt de PTB-fractie erop aan dat deze procedure ditmaal geen dode letter zou blijven, maar reële effecten zal sorteren met het opnieuw te huur stellen van leegstaande woningen.

Dit openbaar beheersrecht bestaat inderdaad al en het is eerder een versterking, vooral wat de middelen betreft: VTE's in de gemeenten, de 8 VTE's op gewestelijk niveau, de verhoging van de middelen die worden toegekend om de woningen opnieuw te verhuren, de wijziging van de huurperiode aan het SVK-tarief.

Ter herinnering: deze maatregelen zijn gericht tegen verhuurders die in gebreke blijven en die duidelijk handelen in strijd met het algemeen belang van het recht op huisvesting. Er wordt voldoende steun verleend aan verhuurders om hen in staat te stellen hun woning opnieuw te verhuren.

Benadrukt moet worden dat deze eigenaars die een gerenoveerd pand terugkrijgen dat in waarde is gestegen, huur zullen ontvangen, in tegenstelling tot de huidige situatie waarin het pand niet wordt bewoond. In deze context is het volkomen gerechtvaardigd dat de overheid het - ook openbare - geld dat is uitgetrokken voor de renovatiewerkzaamheden en de wederverhuring van de woningen terugvordert en dat er, althans tijdelijk, gereguleerde huurprijzen worden toegepast om meer Brusselse gezinnen toegang te geven tot betaalbare huisvesting.

De PTB-fractie zal de tekst steunen, maar heeft een aantal bedenkingen. Het is juist dat de staatssecretaris heeft gesproken over vereenvoudigingen, duidelijker hergroeperingen in de wet voor de gehele procedure van het openbaar beheersrecht. In de praktijk kunnen de procedures echter tijd in beslag nemen. Zo is er tijdens de ingebrekestelling sprake van één VTE per gemeente om te helpen bij het opnieuw verhuren. De PTB-fractie maakt zich zorgen over

un instrument équilibré et crédible, qui permettra de faire un pas important en avant dans la lutte contre les logements inoccupés. Le groupe Groen soutiendra ce texte.

Mme Françoise De Smedt souligne la nécessité de renforcer la lutte contre les logements inoccupés. Ce droit de gestion publique, le droit pour un opérateur public de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre pour le remettre sur le marché locatif à un prix abordable, existe depuis 2003. Cependant, jusqu'à présent, les opérateurs publics l'ont très peu mobilisé, malgré les modifications déjà intervenues. L'intervenante salue le fait de renforcer ce dispositif et de le rendre plus efficace. Cette proposition de prise en gestion publique figure dans le programme du PTB, de même que la demande de la mise en place d'un outil régional d'identification des logements inoccupés à Bruxelles. Avec ces avancées, le groupe PTB insiste pour que, cette fois, cette procédure ne reste pas lettre morte mais produise de réels effets avec beaucoup de remises en location de logements inoccupés.

Effectivement, ce droit de gestion publique existe déjà et il s'agit plutôt d'un renforcement, en particulier en termes de moyens: des ETP dans les communes, les 8 ETP au niveau régional, l'augmentation des fonds accordés pour remettre les logements en location, la modification de la durée de location au tarif de la grille AIS.

Pour rappel, ces mesures s'adressent à des propriétaires défaillants, qui s'érigent manifestement contre l'intérêt général du droit au logement. Des dispositifs d'aide sont apportés en suffisance aux propriétaires afin qu'ils puissent remettre en location leur logement.

Il est à souligner que ces propriétaires qui récupèrent un bien rénové ayant pris de la valeur percevront des loyers contrairement à la situation actuelle puisque leur logement est inoccupé. Dans ce cadre, il est tout à fait justifié que les pouvoirs publics récupèrent l'argent - public lui aussi - qui a été engagé dans les travaux de rénovation et la remise en location des logements et que des loyers encadrés soient appliqués, en tout cas temporairement, pour donner un accès à des logements abordables à davantage de familles à Bruxelles.

Le groupe PTB soutiendra le texte mais souhaite faire part de diverses inquiétudes. Certes, la secrétaire d'État a évoqué des simplifications, des regroupements plus clairs au niveau de la loi pour toute la procédure de gestion publique. Mais, dans la pratique, les procédures risquent de prendre du temps. Par exemple, lors de la mise en demeure, on parle d'un ETP par commune qui aidera à la remise en location. Le groupe PTB s'inquiète du suivi

de follow-up in geval van een ingebrekestelling en over de inertie van de eigenaar : zullen er voldoende middelen zijn om al deze dossiers op te volgen en de voorziene termijnen om in openbaar beheer terecht te komen, in acht te nemen ?

Wat de evenredigheid van de voorziene maatregelen betreft, zowel wat de inning van de huur als de sancties betreft, zal een kleine verhuurder in moeilijkheden zich niet op dezelfde wijze gedragen als een gewetenloze verhuurder die wil speculeren door zijn eigendom leeg te laten staan. Uit de verklaringen van de staatssecretaris in de pers leek het erop dat zij een onderscheid maakte tussen deze twee categorieën. Dit blijkt echter niet uit de tekst. Waarom zou een eigenaar van meerdere eigendommen zonder scrupules dezelfde steun moeten krijgen als een kleine eigenaar die in grotere moeilijkheden verkeert met minder geld ?

Wat de toepassing van het SVK-tarief betreft, is de minimumduur vastgesteld op negen jaar. Na deze periode, waarin waarschijnlijk de gezinnen met een laag inkomen toegang ertoe zullen hebben, wat zal er met deze gezinnen gebeuren ? Negen jaar is nog steeds erg kort. Uit de laatste gegevens van verhuurkantoren over de huurprijzen in Brussel (gemiddeld 1.128 euro per maand voor een appartement) blijkt dat de huurprijzen op de particuliere markt niet in de goede richting gaan. Deze gezinnen zullen het moeilijk hebben om toegang te krijgen tot de particuliere markt. Waarom niet een langere minimum toepassingsperiode ?

Bovendien is dit niet het enige beleid dat moet worden gevoerd om te voorzien in de behoefte van de bevolking aan betaalbare huisvesting. Er is nog steeds behoefte aan betaalbare huisvesting en aan maatregelen tegen huurprijzen op de particuliere markt, met name met een bindend kader. Op dit punt gaat de regering helemaal niet zo snel met deze twee kwesties.

Als een van de oplossingen dringt de PTB-fractie aan zich bezig te houden met de leegstaande woningen. Zij zal deze tekst steunen, maar vraagt niet te vergeten dat de helft van de gezinnen in Brussel voldoet aan de criteria voor sociale huisvesting. Het is belangrijk op andere fronten actie te blijven ondernemen om hen toegang te geven tot betaalbare huisvesting.

Heeft de staatssecretaris een schatting van het bedrag dat zal worden gefinancierd uit het Fonds Openbaar Beheersrecht ? Op dit moment beschikt het Fonds slechts over 5 miljoen euro, waarmee slechts honderd woningen met 50.000 euro aan werkzaamheden zouden kunnen worden gedekt. Zullen de inkomsten uit de boetes volstaan om de woningen behoorlijk opnieuw te huur te stellen ? Zijn er extra overheidsinvesteringen gepland ? Als de verhuurder eenmaal in gebreke is gesteld, is er dan voldoende informatie om de zaak op te volgen en snel genoeg met een oplossing te komen ? Bestaat, met slechts

dans l'hypothèse d'une mise en demeure et de l'inertie du propriétaire, disposera-t-on de suffisamment de ressources pour suivre tous ces dossiers et respecter les délais prévus pour aboutir à une prise en gestion publique ?

Par rapport à la proportionnalité des mesures prévues tant au niveau de la perception des loyers que pour les sanctions, un petit propriétaire avec des difficultés ne se comportera pas de la même manière qu'un propriétaire peu scrupuleux qui veut faire de la spéculation en laissant son logement vide. Des déclarations de la secrétaire d'État dans la presse, il semblait qu'elle distinguait ces deux catégories. Or, cela ne ressort pas du texte. Pourquoi un multipropriétaire peu scrupuleux pourrait-il bénéficier des mêmes aides qu'un petit propriétaire qui rencontre davantage de difficultés avec de plus faibles moyens ?

En ce qui concerne l'application du tarif AIS, la durée minimale est établie à neuf ans. Après cette période, au cours de laquelle ce seront probablement des ménages avec de faibles revenus qui y auront accès, qu'advient-il de ces familles ? Neuf ans restent une durée très courte. Au vu des dernières données des agences immobilières sur les loyers à Bruxelles (1.128 euros par mois en moyenne pour un appartement), la question des loyers sur le marché privé ne s'améliore pas. Ces ménages éprouveront des difficultés à accéder au marché privé. Pourquoi ne pas avoir prévu une durée minimale d'application plus longue ?

Par ailleurs, il ne s'agit pas de la seule politique à mener pour répondre aux besoins de la population en matière de logements abordables. On a donc toujours besoin de produire des logements abordables, de même qu'agir sur les loyers sur le marché privé, notamment avec un encadrement contraignant. Sur ce point, le Gouvernement n'avance pas du tout aussi vite sur ces deux questions.

Parmi les solutions, le groupe PTB insiste pour s'occuper des logements vides. Il soutiendra ce texte mais demande ne pas oublier que la moitié des ménages à Bruxelles rentrent dans les critères pour avoir un logement social. Il importe de continuer à agir sur les autres fronts pour leur donner accès à un logement abordable.

Concernant le Fonds Droit de gestion publique, il sera alimenté par les recettes des amendes, la secrétaire d'État a-t-elle une estimation de ce que cela représentera comme somme ? À l'heure actuelle, ce fonds ne compte que 5 millions d'euros, ce qui ne concernerait que cent logements à hauteur de 50.000 euros dans des travaux. Les recettes des amendes seront-elles suffisantes pour avancer correctement sur la remise des logements en location ? Un investissement public supplémentaire est-il prévu ? À partir du moment où le propriétaire est mis en demeure, disposera-t-on de suffisamment d'éléments pour suivre ce

één VTE, niet het risico dat deze ingebrekestelling niet binnen twee maanden tot openbaar beheer te leiden? Wat is de aard van de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten van het openbaar beheer?

In artikel 18 omvatten de criteria voor het vermoeden van leegstand ook woningen die onbewoonbaar of ongezond zijn verklaard. Vervolgens werden de woorden «sinds meer dan twaalf maanden» toegevoegd, terwijl in de huidige Huisvestingscode het openbaar beheersrecht van toepassing is zodra het verboden is een woning te verhuren. De toevoeging van deze bijkomende periode van twaalf maanden aan de criteria voor het vermoeden van leegstand doet vragen rijzen. Zo ook het verdwijnen van de feedback aan organen die leegstand melden. Wat de huur betreft, kan de staatssecretaris bevestigen dat dit de SVK-huur is die de huurder betaalt? Voor het einde van het openbaar beheer werd vermeld dat de eigenaar zijn eigendom kon terugkrijgen na terugbetaling van de door de openbare beheerder geïnvesteerde bedragen, op voorwaarde dat de woning voor de eerste maal wordt bewoond. De spreekster vraagt zich af waarom de mogelijkheid voor de eigenaar om zijn eigendom vóór het einde van de negen jaar terug te krijgen, is ingevoerd.

De gemeentelijke regieën zullen gebruik kunnen maken van het openbaar beheersrecht. Maar niet alle gemeenten hebben dezelfde openbare beheerders, bijvoorbeeld op het vlak van regie, dus zijn ze niet gelijk. Heeft de staatssecretaris rekening gehouden met deze verschillen of zal de gewestelijke regie dit overnemen?

Wat de boetes betreft, waarom is er geen evenredigheid? Er wordt een bedrag vastgesteld naar gelang van de verdiepingen en de gevelbreedte, maar hoe zit het met het type eigenaar? Is er geen manier om progressiever te werken, bijvoorbeeld via de omvang van de vastgoedportefeuille?

Wat het verslag van de gemeenten betreft, wanneer moeten zij dit verslag opstellen?

Ten slotte wordt de inwerkingtreding van de nieuwe verdeelsleutel voor de opbrengst van geldboeten vastgesteld «met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de inwerkingtreding van deze ordonnantie». Wat is de reden voor deze keuze?

Mevrouw Zoé Genot is verheugd over deze tekst die de follow-up van leegstaande en ongezonde woningen in de commissie concretiseert. Voor de gemeenten is het zeer ingewikkeld om dit soort acties te beginnen omdat hun advocaten niet gewend zijn aan deze procedure, zij geen specifiek budget hebben, terwijl er zeer grote budgetten voor nodig zijn. Wanneer zij dan beginnen, kunnen zij worden onderbroken omdat de eigenaar, die al vijf jaar wordt lastiggevallen, plotseling wil optreden. Dit

dossier et aboutir à une solution assez rapidement? Avec un seul ETP, cette mise en demeure ne risque-t-elle pas de traîner sans aboutir à une gestion publique dans les deux mois qui suivent? Quelle est la nature des frais engendrés par la gestion publique, directement et indirectement?

Dans l'article 18, figurent parmi les critères de présomption d'inoccupation les logements qui ont été déclarés inhabitables ou insalubres. Puis les mots «depuis plus de douze mois» ont été rajoutés alors que dans le Code du Logement actuel, le droit de gestion publique s'applique dès qu'un logement est interdit à la location. L'ajout de ce délai supplémentaire de douze mois dans les critères de présomption d'inoccupation pose question. De même que la disparition d'un feed-back vers les organismes qui signalent une inoccupation. Concernant les loyers, la secrétaire d'État pourrait-elle confirmer qu'il s'agit bien du loyer AIS que le locataire paie? Pour la fin de la gestion publique, il est mentionné que le propriétaire peut récupérer son bien après le remboursement des montants investis par l'opérateur public pour autant que le logement ait préalablement fait l'objet d'une première occupation. L'intervenante s'interroge sur les raisons qui ont conduit à l'introduction de la possibilité pour le propriétaire de récupérer son logement avant l'échéance des neuf ans.

Les régies communales pourront utiliser le droit de gestion publique. Mais toutes les communes ne disposent pas des mêmes opérateurs publics, notamment de régie, elles ne sont pas égales. La secrétaire d'État a-t-elle tenu compte de ces disparités ou la régie régionale prendra-t-elle le dessus?

Concernant les amendes, pourquoi n'y a-t-il pas de proportionnalité? Un montant est fixé en fonction des étages et des longueurs de façades mais qu'en est-il en fonction du type de propriétaire? N'y a-t-il pas moyen d'être plus progressif, par exemple via la taille du portefeuille immobilier?

Quant au rapport des communes, à partir de quand devront-elles rédiger ce rapport?

Enfin, l'entrée en vigueur de la nouvelle clé de répartition du produit des amendes est fixée «à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente ordonnance». Quelle est la raison de ce choix?

Mme Zoé Genot salue ce texte concrétisant le suivi des logements inoccupés et des insalubres en commission. Pour les communes, il est très compliqué de se lancer dans ce type d'actions parce que leurs juristes n'ont pas l'habitude de cette procédure, elles n'ont pas de budget spécifique, alors que cela demande de très gros budgets. Puis quand elles commencent, elles peuvent être interrompues parce que le propriétaire qui, bien qu'harcelé depuis cinq ans, a subitement envie d'agir et de bouger. Cela



demotiveert de gemeenten. De vandaag voorgestelde tekst zal de gemeenten er waarschijnlijk toe aanzetten gebruik te maken van het openbaar beheersrecht. Het ondersteuningsteam op regionaal niveau zal meer gewend zijn aan de uitvoering ervan dan een gemeente die dit één keer per jaar doet en daardoor geen expertise ontwikkelt. Een team met echte deskundigheid zal alle gemeenten kunnen ondersteunen. Het bestaan van een gewestelijk Fonds dat kan tussenkomen voor de werken is een andere stimulans voor de gemeenten.

De spreekster tuit echter voorbehoud ten aanzien van de gemeenten die niet langer een groot deel van de boetes op leegstaande woningen zullen ontvangen. Dit komt neer op ongeveer 520.000 euro over de jaren, of ongeveer 20.000 euro per gemeente per jaar. In de tussentijd hebben alle gemeenten die deel uitmaken van de gewestelijke dynamiek natuurlijk één VTE gekregen, die aanzienlijk meer waard is dan 20.000 euro per jaar. De gemeenten bevinden zich momenteel echter in een bijzonder kwetsbare financiële situatie. Elke verlaging zal complex zijn en de huisvestingsautoriteiten mogen niet worden verzwakt als zij zich bij de NPH-dynamiek willen aansluiten. Kunnen de gemeenten blijven werken met de regionale belasting enerzijds en een lokale boete anderzijds? Dat zou jammer zijn, want dan zou er een dubbele procedure zijn.

In de tekst worden een aantal hindernissen uit de weg geruimd die in het veld worden ondervonden, zodat op een meer gestructureerde wijze vooruitgang kan worden geboekt. De tekst is vanuit juridisch oogpunt goed geformuleerd en zal gemakkelijker kunnen worden toegepast.

Wat de opsporing betreft, zal de Dienst Leegstaande Woningen niet meer onder het toezicht van Brussel Huisvesting vallen, maar wel van de GOB. Waarom? Deze dynamiek is reeds waargenomen in verband met de NPH-cel, die zich ook niet in Brussel-Huisvesting bevindt, maar ernaast. Is het een goede zaak om het organigram complexer te maken? Wat zijn de gevolgen voor het personeel dat van de ene administratie naar de andere overstapt?

Wat de inventaris betreft, werden de verenigingen tot dusver op de hoogte gehouden wanneer zij een onroerend goed aanmelden. Dit deel van de feedback is verdwenen, zoals de Adviesraad heeft opgemerkt, en hij had gevraagd het oude artikel waarin dit werd georganiseerd weer op te nemen. Zij begrijpt niet waarom deze feedback werd geschrapt. Dat moet geen enorme werklast zijn voor het personeel dat deze feedback gaf. Dit zou demotiverend kunnen zijn voor partnerschappen met verenigingen die de moeite namen om leegstand te melden. Ze willen graag feedback om dit beter te laten werken.

Er wordt gesproken over een jaarlijks gemeentelijk verslag en een vijfjarig gewestelijk verslag over de

démotive les communes. Le texte proposé aujourd'hui est de nature à remotiver les communes à recourir au droit de gestion publique. L'équipe de soutien au niveau régional aura davantage l'habitude de la mettre en œuvre qu'une commune qui le fait une fois par an et qui, par conséquent, ne développe pas d'expertise. Une équipe avec une véritable expertise pourra soutenir l'ensemble des communes. L'existence d'un fonds régional pouvant intervenir pour les travaux constitue un autre incitant pour les communes.

Néanmoins, l'oratrice émet une réserve par rapport aux communes qui ne percevront plus une large proportion des amendes sur les logements inoccupés. Cela représente environ 520.000 euros sur l'ensemble des années, ou encore environ 20.000 euros par commune et par an. Certes entretemps toutes les communes intégrant la dynamique régionale auront reçu un ETP, ce qui vaut nettement plus que 20.000 euros par an. Mais, actuellement, les communes sont dans une situation financière particulièrement fragile. Chaque diminution sera complexe et il ne faudrait pas que les échelinés du logement s'en trouvent affaiblis s'ils doivent s'inscrire dans les dynamiques du PUL. Les communes peuvent-elles continuer à travailler avec d'un côté la taxe régionale et de l'autre une amende locale? Ce dommage car il y aurait une double procédure.

Le texte supprime une série de lourdeurs rencontrées sur le terrain, permettant ainsi d'avancer de façon plus structurée. Le texte est bien rédigé d'un point de vue juridique et sera plus facile à appliquer.

Au niveau de l'identification, le Service des logements inoccupés changera de tutelle et ne sera plus à Bruxelles Logement mais au SPRB. Pourquoi? Cette dynamique a déjà été observée par rapport à la cellule du PUL qui, elle aussi, n'est pas dans Bruxelles Logement mais à côté. Est-ce une bonne chose de complexifier l'organigramme? Quelles sont les implications pour les agents déplacés d'une administration à l'autre?

Au niveau de l'inventaire, jusqu'ici les associations étaient informées quand elles signalaient un bien. Cette partie sur le feed-back a disparu, comme l'a relevé le Conseil Consultatif qui demandait de remettre l'ancien article qui l'organisait. L'oratrice ne comprend pas pourquoi ce feedback a été supprimé. Il ne devait pas représenter une énorme charge de travail pour les agents qui l'effectuaient. C'est de nature à démotiver les partenariats avec les associations qui prenaient la peine de signaler un inoccupé. Elles ont envie d'avoir un feed-back pour que cela fonctionne mieux.

Il est question d'un rapport communal annuel et d'un rapport régional quinquennal sur les inoccupés. Or, par le

leegstaande woningen. In het verleden is de opstelling en toezending van dit verslag zeer omslachtig geweest. Hoe kunnen we de gemeenten aanmoedigen om echt bij dit proces betrokken te raken, zodat we deze verslagen hebben? Wat zal de publiciteit zijn voor deze fameuze verslagen? Zullen deze worden gepubliceerd op de website van Brussel Huisvesting of van de GOB?

In een eerste fase zouden de openbare beheerders op de hoogte kunnen worden gebracht van de inventaris. Worden verenigingen die gemachtigd zijn tot het inleiden van stakingsvorderingen ook beschouwd als openbare beheerders of niet? Zullen zij via dit kanaal op de hoogte kunnen worden gebracht van de inventaris of niet?

In Vlaanderen bestaat een systeem voor de uitwisseling van informatie over ongezonde huisvesting tussen de gemeenten en het Gewest. Is dit informatie-uitwisselings-systeem bestudeerd? Sommige mensen hebben vragen over de ongezonde huisvesting omdat een echt problematische situatie nodig is om een sluitingsbesluit uit te vaardigen. Is een jaar wachten niet een beetje lang, wetende dat de ongezonde situatie meestal al een tijdje duurt?

Over de organisatie van het Fonds Openbaar Beheersrecht, die bij besluit zou worden gewijzigd, wenst zij meer informatie te ontvangen. Een maximumbedrag van 50.000 euro wordt vermeld. Kan dit bedrag, dat belachelijk is voor een klein gebouw en volstrekt ontoereikend voor een groot gebouw, zo nodig opnieuw worden geëvalueerd? Wordt dit bedrag berekend per wooneenheid of per gebouw?

Er is bepaald dat indien de eigenaar zijn eigendom wenst terug te krijgen, hij de gemaakte kosten zal moeten betalen. Wat zijn de gemaakte kosten: zijn alle werken die door het personeel van het Gewest en de gemeente worden uitgevoerd in deze kosten inbegrepen of gaat het alleen om de investeringen die in het onroerend goed zijn gedaan?

Ten slotte vraagt zij haar collega Vanden Borre, die geen cijfers had genoemd, hoeveel woningen sinds de hervorming in Vlaanderen in beheer werden genomen. Net als het Vlaams decreet zal deze ordonnantie worden geëvalueerd aan de hand van het aantal dossiers dat daadwerkelijk in orde komt.

Mevrouw Carla Dejonghe vindt het initiatief zeer prijzenswaardig, gezien de noodzaak om leegstand te bestrijden. Er moeten verschillende acties worden ondernomen: identificatie en wederverhuring. Leegstaande woningen hebben veel negatieve gevolgen, zoals afval voor de woningen en overlast voor de buurt. Bovenal is het een gemiste kans voor huisvesting die de gemeente een slecht imago bezorgt, terwijl het aantal mensen op de wachtlijsten toeneemt.

passé, la rédaction et la transmission de ce rapport ont été très laborieuses. Comment inciter les communes à vraiment rentrer dans cette dynamique pour qu'on dispose de ces rapports? Quelle sera la publicité de ces fameux rapports? Seront-ils publiés sur le site de Bruxelles Logement ou du SPRB?

Initialement, les personnes informées de l'inventaire pouvaient être des opérateurs de gestion publique. Les associations agréées pour lancer des actions en cessation sont-elles considérées aussi comme des opérateurs de gestion publique ou pas? Pourront-elles être informées de cet inventaire par ce biais ou pas?

Un système de partage d'informations sur les insalubres entre les communes et la Région existe en Flandre. Ce système d'échange d'informations a-t-il été étudié? Des personnes s'interrogent par rapport aux insalubres parce qu'il faut une situation vraiment problématique pour qu'un arrêté de fermeture soit pris. Attendre un an n'est-ce pas un peu long, sachant que généralement l'insalubrité a déjà duré un certain temps?

Par rapport à l'organisation du Fonds de gestion publique, qui sera modifié par arrêté, l'intervenante souhaite recevoir davantage d'informations. Un plafond de 50.000 euros est évoqué. Ce montant, dérisoire pour un petit bâtiment et totalement insuffisant pour un grand, pourra-t-il être réévalué en cas de nécessité? Ce montant est-il calculé par unité de logement ou par bâtiment?

Il est prévu que, dans le cas où le propriétaire désirerait récupérer son bien, il devrait payer les frais qui ont été exposés. Que recouvrent les frais exposés: l'ensemble du travail déployé par les agents de la Région et de la commune sera-t-il compté aussi dans ces frais ou est-ce uniquement les investissements réalisés dans le bien?

Pour terminer, l'oratrice interroge son collègue, M. Vanden Borre, qui n'a cité aucun chiffre, sur le nombre de prises en gestion réalisées en Flandre depuis la réforme? Cette ordonnance sera évaluée, comme le décret flamand, par rapport au nombre de dossiers effectivement décoincés.

Mme Carla Dejonghe estime l'initiative tout à fait louable vu la nécessité de lutter contre les logements inoccupés. Plusieurs actions doivent être mises en œuvre: l'identification et la remise en location. Les logements inoccupés entraînent de nombreuses conséquences négatives, comme l'entreposage de déchets devant les logements et des nuisances pour le voisinage. C'est surtout une occasion manquée de logements qui donne une mauvaise image de la commune, tandis que le nombre de personnes sur liste d'attente augmente.

De evaluatie van het systeem, die absoluut noodzakelijk is, is gepland voor 2027. Sinds 2003 is het openbaar beheersrecht opgenomen in de Huisvestingscode, maar de beheerders hebben er nog geen gebruik van gemaakt.

Daarnaast zullen ook persoonsgegevens worden doorgegeven. Het is van belang ervoor te zorgen dat de wetgeving inzake de bescherming van persoonsgegevens wordt nageleefd, met name door te weten wie toegang tot deze gegevens zal hebben.

Wat de huurprijs betreft, is de Raad van State van oordeel dat het onevenredig is een huurprijs op te leggen die aanzienlijk lager is dan de markthuurgprijs ter compensatie van de werken. Bovendien moet het algemeen belang in acht genomen worden. Wat dit punt betreft, deelt zij de bezorgdheid van mevrouw Maison en de heer De Wolf.

In het geval van de wettelijke hypotheek was de Raad van State van mening dat deze een onevenredige last op de eigenaar legde. Hoe reageert de staatssecretaris op deze opmerking?

Wat ten slotte het feit betreft dat de gemeenten jaarlijks verslag moeten uitbrengen over hun beleid inzake leegstand, vraagt de spreker zich af waarom zij voor deze frequentie hebben gekozen en welke stappen er zijn ondernomen.

De heer Fouad Ahidar bedankt de staatssecretaris en sluit zich aan bij veel van de opmerkingen. De kwestie van de leegstaande woningen ligt al twintig jaar op tafel. De staatssecretaris heeft de taak op zich genomen en komt met een duidelijke tekst die misschien niet voor iedereen aanvaardbaar is, maar wel de verdienste heeft dat hij bestaat. Collega's hebben gewezen op het belang van dialoog, van het gebruik van het openbaar beheersrecht als laatste redmiddel. Maar in dit geval heeft de dialoog al plaatsgevonden. We hebben te maken met verhuurders die de wetten met voeten treden en de boetes naast zich neerleggen.

In werkelijkheid is niet de hoeveelheid boetes van belang, maar de voor de huurmarkt beschikbare woningen, zoals in het geval van de mensen die nu sociale woningen met meerdere slaapkamers betrekken wanneer hun kinderen zijn vertrokken. Natuurlijk kunnen zij die betalen, maar het gaat niet om het geld, maar om de ruimte om gezinnen met kinderen te laten gebruik maken van de solidariteit die de bewoners vroeger genoten. Tegenwoordig denken verhuurders dat ze kunnen doen wat ze willen. Er zijn woningen die al tien jaar niet leegstaan. Ofwel doen de eigenaars hun werk na onderhandelingen, besprekingen, tussenkomsten, ofwel moeten we niet optreden door boetes op te leggen maar door te investeren, wat de vraag doet rijzen welke kosten zullen worden gec recupereerd: zijn het de investeringen of alle inherente kosten, zoals de dossierkosten?

L'évaluation du système, absolument nécessaire, est prévue pour 2027. Depuis 2003, le Code du Logement intègre le droit de gestion publique mais les opérateurs n'y ont pas encore recouru.

Par ailleurs, des données personnelles seront également transmises. Il faut s'assurer que la législation relative à la protection des données personnelles sera bien respectée, notamment en sachant qui aura accès à ces données.

Concernant le loyer, le Conseil d'État estime qu'il est disproportionné d'imposer un loyer nettement inférieur à celui du marché pour compenser les travaux. Il faut en outre que l'intérêt général soit respecté. Sur ce point, l'intervenante partage les interrogations de Mme Maison et de M. De Wolf.

Pour l'hypothèque légale, le Conseil d'État était d'avis que cela imposait une charge disproportionnée au propriétaire. Comment la secrétaire d'État répond-elle à cette remarque?

Enfin, au sujet des communes qui doivent rendre un rapport annuel sur leur politique en matière de logements inoccupés, l'intervenante se demande pourquoi avoir choisi cette fréquence et quelles démarches ont été entreprises?

M. Fouad Ahidar, tout en remerciant la secrétaire d'État, rejoint bon nombre d'interventions. Depuis vingt ans, le dossier des logements inoccupés se trouve sur la table. La secrétaire d'État s'est attelée à la tâche et présente un texte clair qui ne sera peut-être pas acceptable pour tous mais il a le mérite d'exister. Des collègues ont souligné l'importance de dialoguer, d'employer en dernier recours le droit de gestion publique. Mais, dans le cas présent, le dialogue a déjà eu lieu. On se trouve face à des propriétaires qui foulent les lois du pied et méprisent les amendes.

En réalité, ce n'est pas le montant des amendes qui importe mais les logements disponibles pour le marché locatif, à l'instar des personnes occupant aujourd'hui des logements sociaux de plusieurs chambres alors que leurs enfants sont partis. Certes, elles sont capables de les payer, cependant l'important n'est pas l'argent, mais l'espace pour permettre à des familles avec enfants de bénéficier de la solidarité dont les occupants ont bénéficié auparavant. Aujourd'hui, des propriétaires estiment pouvoir faire ce qu'ils veulent. Des logements sont inoccupés depuis dix ans. Soit les propriétaires font leur travail après négociation, discussion, intervention, soit il faut agir non pas en infligeant des amendes mais en investissant, ce qui pose la question des coûts qui seront récupérés: est-ce les investissements ou tous les frais inhérents, comme les frais de gestion de dossier?

Het is de bedoeling de zaken te vergemakkelijken aangezien het Gewest hiervoor zal zorgen, wat al lang geleden had moeten gebeuren. Hoewel de toekenning van een VTE aan de gemeenten een goede zaak is, blijft het een feit dat sommige burgemeesters of schepenen, die wat soepeler zijn, de zaken bagatelliseren en geen boetes opleggen. Het is beter om anonieme dossiers te hebben, wat meer het geval zal zijn met het Gewest, zonder contact met de gemeente.

Eén VTE is echter misschien niet genoeg. Voor 15.000 tot 20.000 woningen, uitgaande van een gemiddelde van 700 woningen per gemeente, zou dit jaren duren. De spreker hoopt dat openbare beheerders, zoals de OVM's, het goede voorbeeld zullen geven. Als 20.000 woningen opnieuw op de huurmarkt kunnen worden gebracht, zal dit bijdragen tot een vermindering van de druk op de huurprijzen in Brussel, naast andere initiatieven.

Mevrouw Céline Fremault merkt op dat veel sprekers hebben opgemerkt dat dat ontwerp van ordonnantie bestaat uit een herstructurering en verduidelijking van bestaande elementen in de Huisvestingscode. Dit gaat in de richting van een element dat belangrijk is voor de cdH, namelijk het gebruik van gebouwen in een huisvestingscrisis. Het aantal gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting is aanzienlijk gestegen. Om dit aan te pakken, is het van belang iets te kunnen doen aan deze massa leegstaande woningen. In 2008 had de spreekster het initiatief genomen tot een voorstel voor een ordonnantie betreffende de gedwongen verkoop van leegstaande woningen (A-497/1 – 2007/2008). Toen al werd het als communistisch bestempeld. Niettemin heeft het Grondwettelijk Hof de wetgeving bekrachtigd omdat het van oordeel was dat de huisvestingscrisis, zelfs op dat moment, een reeks maatregelen rechtvaardigde met criteria van evenredigheid, objectiviteit van de genomen maatregelen onder verwijzing naar artikel 23 van de Grondwet. Deze huisvestingscrisis is in de loop der jaren alleen maar groter geworden. Hoewel zij het eens is met het ontwerp van ordonnantie, dat een aantal punten aanvult, wenste zij vragen te stellen over verschillende aspecten.

Wat de steun aan de gemeenten betreft, worden in de toelichting actie 10 van het NPH en het sluiten van huisvestingscontracten met gemeenten genoemd. Hij benadrukt de noodzaak om verhuurders te helpen hun eigendommen te verhuren. Het werk met de SVK-regeling dat net in Brussel was ontstaan, was al opgenomen in het voorstel van ordonnantie van 2008. Hoe zullen de SVK's en de federatie specifiek bij dit nieuwe instrument worden betrokken? Als extra budgetten worden toegekend, wat zal er dan gebeuren op het vlak van informatie aan de eigenaars bij hun eerste benadering van het SVK, in dit geval de renovatie- en energieprijzen die samengevoegd zijn en essentieel zijn om iedereen in staat te stellen het gebouw te renoveren?

L'idée est de faciliter les choses puisque la Région s'en occupera, ce qui aurait dû être fait depuis longtemps. Si l'octroi d'un ETP aux communes est une bonne chose, il n'en reste pas moins que certains bourgmestres ou échevins, un peu plus souples, minimisent les choses et n'infligent pas d'amendes. Mieux vaut des dossiers anonymes, ce qui sera davantage le cas avec la Région, sans contact avec la commune.

Cependant, un ETP risque d'être insuffisant. Pour 15.000 à 20.000 logements, en considérant une moyenne de 700 logements par commune, on est parti pour des années. L'orateur espère que les gestionnaires du service public, comme les SISP, se montreront exemplaires. Si 20.000 logements peuvent être remis sur le marché locatif, cela contribuera à diminuer la pression sur les prix des loyers à Bruxelles, à côté d'autres initiatives.

Mme Céline Fremault constate que beaucoup d'intervenants ont mentionné que ce projet d'ordonnance consiste en une restructuration et précision d'éléments existants dans le Code du Logement. Cela va dans le sens d'un élément important pour le cdH, à savoir l'utilisation du bâti en pleine crise du logement. Le nombre de ménages sur liste d'attente de logements sociaux a fortement augmenté. Afin d'y faire face, il est important de pouvoir travailler sur cette masse de logements inoccupés. En 2008, l'oratrice avait initié une proposition d'ordonnance visant à la vente forcée de logements inoccupés (A-497/1 – 2007/2008). Déjà à l'époque, elle s'était entendue qualifiée de communiste. Il n'empêche que la Cour constitutionnelle a validé le dispositif législatif considérant que la crise du logement, déjà à cette époque, justifiait une série de mesures avec des critères de proportionnalité, d'objectivation des mesures adoptées en faisant référence à l'article 23 de la Constitution. Cette crise du logement n'a fait qu'augmenter au fil des années. Tout en souscrivant au projet d'ordonnance qui complète certains points, l'oratrice souhaite poser des questions sur plusieurs aspects.

En ce qui concerne l'aide aux communes, l'exposé des motifs mentionne l'action 10 du PUL et la conclusion de contrats logements avec les communes. Il souligne la nécessité d'aider les propriétaires à remettre leur bien en location. Le travail avec le dispositif AIS qui venait d'émerger à Bruxelles figurait déjà dans la proposition d'ordonnance de 2008. De quelle manière les AIS et la Fédération seront-elles sollicitées de façon précise dans le cadre de ce nouvel outil? Si des budgets complémentaires sont octroyés qu'en sera-t-il en termes d'information aux propriétaires dans leur première approche des AIS, en l'occurrence les primes rénovation et les primes énergie qui sont fusionnées et indispensables pour permettre aux uns et aux autres de rénover le bâti.

Zij deelt een vraag van de vorige spreker. De gemeenten zouden worden bijgestaan door een VTE voor de specifieke werkzaamheden die in de ordonnantie worden beschreven. Zij werden daarbij geholpen door een mechanisme dat Françoise Dupuis tijdens de zittingsperiode 2004-2009 in het leven had geroepen, de gemeentelijke observatoria, waarvan zij het aantal tijdens de vorige zittingsperiode had verhoogd. Een budget van ongeveer 100.000 euro per gemeente droeg bij aan deze regeling. Hoe beantwoordt de nieuwe versie van het project beter aan deze vraag dan de gemeentelijke observatoria die vroeger het merendeel van de gemeenten in het Gewest bestreken ?

Wat de verdeelsleutel met betrekking tot het Fonds betreft, is, indien deze is geëvolueerd, niet uitgelegd hoe, noch wat aan deze evolutie ten grondslag ligt en welke doelstellingen worden nagestreefd. Is er een evaluatie gepland ? Het voorgestelde mechanisme heeft tot doel de reeds in de huisvestingscode bestaande elementen te verbeteren en te verdiepen. Het is belangrijk om de indicatoren, die het succes van de procedure garanderen, niet te verwaarlozen.

In haar presentatie had de staatssecretaris het over 3.500 bezoeken van Brussel Huisvesting per jaar. In de eerste plaats moet er duidelijkheid komen over de structuur van Brussel-Huisvesting en zijn gewestelijke dienst (hiërarchie, beschikbaar personeel en mogelijkheden tot verbetering). Bij het begin van de uitvoering van de teksten hebben zich vaak grote moeilijkheden voorgedaan, met name op personeelsgebied. Ten tweede leidt het aantal aangekondigde bezoeken tot een gemiddelde van 15 bezoeken per werkdag. Zal er voldoende personeel zijn om deze bezoeken te garanderen en op te volgen ? Kunnen de termijnen worden gehaald, rekening houdend met het aantal personeelsleden ?

In het ontwerp wordt herhaaldelijk verwezen naar het advies van de gegevensbeschermingsautoriteit, met name over het vraagstuk van het register. Komt het ontwerp voldoende tegemoet aan de opmerkingen die zijn gemaakt over de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ? Moet de tekst verder worden uitgewerkt of zelfs worden gewijzigd om volledig tegemoet te komen aan de opmerkingen van de GBA ?

Wanneer de staatssecretaris zegt dat de eigenaar « geen belang » heeft bij het terugnemen van het onroerend goed, wil zij dat graag begrijpen omdat de eigenaar van een onroerend goed dat door een SVK wordt verhuurd, het binnen een opzegtermijn van 6 maanden kan terugnemen in geval van persoonlijke bewoning. Was er met betrekking tot dit begrip van contractualisering sprake van tegenstrijdigheid tussen particuliere eigenaars die via SVK's verhuren en de voorgestelde tekst ?

Wat tenslotte de boetes voor leegstand betreft, sluit zij zich aan bij de gematigde uitlatingen over dit onderwerp. Alvorens sancties te overwegen, moet er een maximum aan

L'intervenante partage une question de l'orateur précédent. Les communes seront aidées par un ETP pour le travail précis décrit dans l'ordonnance. Elles étaient aidées pour ce travail de repérage des inoccupés à travers un dispositif initié par Françoise Dupuis durant la législature 2004-2009, les observatoires communaux dont l'intervenante avait augmenté le nombre sous la législature précédente. Un budget d'environ 100.000 euros par commune contribuait à ce dispositif. En quoi la nouvelle mouture du projet répond-elle mieux à cette question que les observatoires communaux qui, à une époque, couvraient une majorité de communes sur l'ensemble de la Région ?

Quant à la clé de répartition par rapport au fonds, si elle a évolué, il n'a pas été exposé de quelle manière, ce qui sous-tendait son évolution, les objectifs poursuivis. Un monitoring d'évaluation est-il prévu ? Le dispositif proposé vise à améliorer et approfondir les éléments déjà existants dans le Code du Logement. Il convient de ne pas négliger les indicateurs, gage de succès de la procédure.

Dans son exposé, la secrétaire d'État a évoqué 3.500 visites de Bruxelles Logement par an. Cela suppose tout d'abord d'y voir clair au niveau de la structure de Bruxelles Logement et de son Service régional (chaîne de commandement, personnel disponible et possibilités d'amélioration). De grandes difficultés se sont souvent présentées au départ de la mise en œuvre de textes, en particulier en termes de personnel. Ensuite, le nombre de visites annoncé conduit à une moyenne de 15 visites par jour ouvrable. Disposera-t-on d'assez de personnel pour les garantir et assurer leur suivi ? Les délais pourront-ils être tenus, eu égard au personnel ?

Le projet évoque à plusieurs reprises l'avis de l'Autorité de protection des données, notamment sur la question du registre. Le projet répond-il suffisamment aux remarques formulées en matière de protection de la vie privée ? Y aurait-il lieu d'approfondir, voire d'amender le texte pour répondre totalement à ces remarques de l'APD ?

Lorsque la secrétaire d'État dit que le propriétaire « n'a pas intérêt » à reprendre le bien, l'intervenante voudrait comprendre parce que le propriétaire d'un bien mis en location par une AIS peut le récupérer endéans un délai de 6 mois de préavis en cas d'occupation personnelle. Y a-t-il une contradiction par rapport à cette notion de contractualisation entre des personnes privées propriétaires qui mettent en location via des AIS et le texte proposé ?

Enfin, en ce qui concerne les amendes pour inoccupation, l'intervenante rejoint les expressions modérées sur le sujet. Avant de songer aux sanctions, il faut un maximum

stimulansen zijn. Boetes zijn geen doel op zich. Moeten de in artikel 19 genoemde bedragen in bepaalde gevallen geleidelijk worden verhoogd, en zo ja, in welke gevallen? Of zouden ze dat niet moeten doen?

De Adviesraad voor Huisvesting is gehoord, de Raad van State heeft advies uitgebracht, zijn andere verenigingen geraadpleegd om deze tekst te verrijken?

De heer Pepijn Kennis merkt op dat er meer dan een miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstaat, een verdubbeling ten gevolge van de gezondheidscrisis. 25.000 woningen staan al meer dan tien jaar leeg, wat neerkomt op een totale oppervlakte van meer dan 6,5 miljoen m<sup>2</sup>, terwijl 50.000 mensen op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan of dakloos zijn. Deze leegstand moet worden aangepakt en de huizen moeten worden gebruikt om mensen te huisvesten, niet om winst te maken of ze in verval te laten raken. De burgerassemblee dringt ook aan op meer actie op het gebied van leegstand: ten eerste door een inventaris op te maken en ten tweede door deze opnieuw op de huurmarkt te brengen. Indien de eigenaar dit niet kan of wil doen, moet hij onder openbaar beheer worden gesteld. Als ook deze laatste maatregel niet werkt, moeten er boetes worden opgelegd.

De regering maakt vorderingen met de inventarisatie van deze leegstaande woningen, waarom door de burgerassemblee is gevraagd. Het is echter al twintig jaar geleden dat de Huisvestingscode werd opgesteld en de gemeenten zijn hun verplichting niet nagekomen. Daarbij komt nog de complexiteit van de structuur van de administratie.

De spreker is verheugd dat er een inventaris beschikbaar is, hoewel deze alleen betrekking heeft op leegstaande woningen, met uitzondering van leegstaande kantoren, die een miljoen vierkante meter besloegen. Namens de Burgerassemblee vraagt hij om dezelfde wetgeving toe te passen op alle leegstaande gebouwen, niet alleen woningen.

Door een intelligente kruisverwijzing tussen de verschillende databanken kan het aantal leegstaande gebouwen worden geschat. Na verificatie, met name aan de hand van de criteria van het vermoeden, kan men zich richten op woningen die niet als woning worden gebruikt, met name wanneer zij als toeristische logies worden gebruikt. Wanneer iemand een appartement koopt om het via het Airbnb-platform te verhuren, is dat immers geen woning, maar een horecagelegenheid. De spreker is ingenomen met de vooruitgang die is geboekt bij de bestrijding van leegstaande woningen, hoewel er op dit gebied nog veel werk moet worden verzet.

Wat deze gecentraliseerde gegevensbanken over leegstaande gebouwen betreft, zou de burgerassemblee

d'incitants. Les amendes ne sont pas une finalité. Par rapport au montant figurant à l'article 19, faut-il les augmenter éventuellement de manière progressive dans certains cas, le cas échéant dans lesquels? Ou est-ce proscrit?

Le Conseil Consultatif du Logement a été auditionné, le Conseil d'État a rendu un avis, d'autres associations ont-elles été consultées afin d'enrichir ce texte?

M. Pepijn Kennis constate qu'il existe plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux vides, superficie qui double suite à la crise sanitaire. 25.000 logements sont inoccupés depuis plus d'une dizaine d'années, ce qui conduit à une superficie totale de plus de 6,5 millions m<sup>2</sup>, tandis que 50.000 personnes se trouvent sur les listes d'attentes des logements sociaux ou sont sans abri. Ces inoccupations doivent être combattues et les maisons utilisées pour y loger des personnes et non pour faire des bénéfices ou les laisser se dégrader. L'Assemblée citoyenne demande aussi que les logements inoccupés soient davantage traités: d'une part, en établissant un inventaire et d'autre part en les ramenant sur le marché locatif. Si le propriétaire ne peut ou ne veut pas le faire, il faut qu'ils soient pris en gestion. Si cette dernière mesure ne fonctionne pas non plus, il faut infliger des amendes.

Le Gouvernement progresse dans l'inventaire de ces logements inoccupés demandé par l'Assemblée citoyenne. Toutefois, cela fait vingt ans qu'il est inscrit le Code du Logement et que les communes ont méconnu leur obligation. À cela s'ajoute la complexité de la structure de l'administration.

L'intervenant se réjouit qu'un inventaire soit disponible quoiqu'il ne porte que sur les logements vides, à l'exclusion des bureaux vides qui représentent un million de m<sup>2</sup>. Au nom de l'Assemblée citoyenne, il demande que la même législation soit appliquée à tous les bâtiments vides, pas seulement aux logements.

En croisant intelligemment les différentes bases de données, le nombre de bâtiments vides pourra être estimé. Après vérification, notamment en recourant aux critères de présomption, on pourra se focaliser sur les logements qui ne sont pas utilisés comme des logements, notamment lorsqu'ils servent d'établissements touristiques. En effet, si une personne achète un appartement pour le louer sur la plateforme Airbnb, ce n'est pas un logement, c'est un établissement hôtelier ou horeca. L'intervenant salue les avancées en matière de lutte contre les logements inoccupés, même s'il reste encore beaucoup de travail dans ce domaine.

Au sujet de ces bases de données centralisées sur les bâtiments inoccupés, l'Assemblée citoyenne souhaiterait

graag zien dat deze toegankelijk zijn voor het publiek, met uitzondering van de persoonsgegevens, zodat de Brusselaars kunnen nagaan wat de status van een leegstaand gebouw is.

Zodra de inventaris is opgemaakt, is de regering voornemens werk te maken van het opnieuw op de markt brengen van deze woningen, hetgeen ook een wens is van de Burgerassemblee. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat deze leegstaande gebouwen ook aan verenigingen kunnen worden aangeboden. Deze mogelijkheid om ze ter beschikking van de verenigingen te stellen, zou kunnen worden opgenomen in de brieven die aan de eigenaars worden toegezonden.

Voorafgaand aan het opnieuw op de markt brengen is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeenten, die een subsidie ontvangen voor één VTE en ook een kwart van de boetes. Slechts zes gemeenten hebben echter daadwerkelijk voldaan aan de verplichting om een lijst van leegstaande woningen te verstrekken. Daarom stelt de spreker voor om de toekenning van het aandeel in de boetes afhankelijk te stellen van de daadwerkelijke nakoming van de verplichting om gegevens over leegstaande woningen en het jaarverslag te verstrekken.

De essentie van dit project, het openbaar beheersrecht, bestaat al lang, maar alleen op papier. Alleen de gemeenteraad van Brussel heeft geprobeerd het in te voeren, zonder succes. Het is echter een goede zaak dat de overheid een eigendom kan overnemen en het ter beschikking kan stellen van mensen in nood.

De spreker vraagt om meer informatie over de precieze kosten die de verhuurder zou moeten vergoeden in geval van overname van de door de overheid beheerde woningen en of hij huur zou ontvangen. Bovendien, wanneer de eigenaar de woningen overneemt, kan hij of zij dan aan elke huurder dezelfde prijs aanrekenen ?

Een zo belangrijke rol overlaten aan de gemeenten bij de toepassing van het openbaar beheersrecht verbaast de spreker, aangezien de gemeenten in het verleden de acties niet hebben uitgevoerd, zij lijken hun grenzen te hebben laten zien.

De Agora-fractie steunt de toepassing van dit openbaar beheersrecht omdat de huurprijzen in Brussel te hoog zijn. Zij steunt ook de stakingsvordering ter bestrijding van leegstand. De BBRoW onderstreepte dat dit een vlaggenschipmaatregel is die op dit gebied succesvol is gebleken, in tegenstelling tot het openbaar beheersrecht. Hij is verheugd over het feit dat deze actie uitdrukkelijk in de Huisvestingscode is opgenomen.

qu'elles soient accessibles au public, à l'exception des données personnelles, afin que les Bruxelloises et Bruxellois puissent connaître le statut d'un bâtiment vide.

Une fois l'inventaire réalisé, le Gouvernement entend travailler à la remise sur le marché de ces logements, ce qui répond aussi à un souhait de l'Assemblée citoyenne. Il ne faut toutefois pas négliger le fait que ces bâtiments vacants peuvent aussi être offerts à des associations. Cette possibilité de les mettre à disposition d'associations pourrait figurer dans les lettres envoyées aux propriétaires.

Avant la remise sur le marché, les communes, qui reçoivent une subvention pour un ETP et aussi un quart des amendes ont un rôle important à jouer. Or, seules six communes ont effectivement respecté cette obligation de fournir une liste des logements inoccupés. Pour cette raison, l'orateur propose de subordonner l'octroi de la part du produit des amendes à l'exécution effective de l'obligation de transmission des données relatives aux logements inoccupés et du rapport annuel.

L'essence même de ce projet, le droit de gestion publique, existe depuis longtemps, mais seulement sur papier. Seule la commune de Bruxelles-Ville a essayé de le mettre en œuvre, sans succès. Pourtant, le fait de permettre aux pouvoirs publics de prendre un bien en gestion et de le mettre à disposition de personnes dans le besoin est une bonne chose.

L'intervenant demande davantage de précisions quant aux coûts précis que le propriétaire devrait rembourser en cas de reprise du logement pris en gestion publique et savoir s'il recevra un loyer. En outre, lorsque le propriétaire reprend le logement peut-il demander le même prix à n'importe quel locataire ?

Laisser un rôle aussi important aux communes dans l'application du droit de gestion publique surprend l'intervenant étant donné que les communes n'ont pas mené les actions dans le passé, elles semblent avoir montré leurs limites.

Le groupe Agora soutient l'application de ce droit de gestion publique parce que les prix des loyers sont trop élevés à Bruxelles. Il soutient également l'action en cessation pour lutter contre les logements inoccupés. Le RBDH a souligné qu'il s'agit d'une mesure phare qui a fait ses preuves en la matière, contrairement au droit de gestion publique. Il se réjouit que cette action se trouve explicitement consacrée dans le Code du Logement.

Het ontwerp voorziet in een doeltreffender heffing van boetes wanneer de woning onbewoond blijft. Hij feliciteert de staatssecretaris omdat van de 25.000 vermoedelijk onbewoonde woningen er slechts 1.000 dossiers waren aangelegd, waarvan 146 voor boetes. Slechts 30 werden daadwerkelijk betaald. Dit betekent dat de kans om gepakt te worden praktisch onbestaande was. De burgerassemblee steunt het idee van een betere handhaving van de bestaande wetgeving door boetes als dwangmiddel te gebruiken.

De burgerassemblee vraagt ook dat eigenaars met meerdere leegstaande gebouwen zwaarder worden gestraft. Voorgesteld wordt recidivisten strenger aan te pakken door de boete te verhogen wanneer dezelfde eigenaar een sanctie krijgt opgelegd voor de leegstand van een ander gebouw. Idealiter zou de boete worden berekend op basis van het aantal woningen dat de overtreder bezit, maar aangezien deze gegevens niet beschikbaar zijn, stelt de spreker voor te werken met het begrip recidive.

Tenslotte, zullen de boetes op een betere manier worden geïnd en de dossiers goed worden opgevolgd? Het komt vaak voor dat eigenaars hun gebouwen leeg laten staan onder het mom van renovatie.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, gaat in op de opmerkingen van de heer Vanden Borre en mevrouw Maison over het openbaar beheersrecht zoals dat in Vlaanderen wordt toegepast. Het ligt voor de hand dat dit mechanisme werd bestudeerd om de voordelen of tekortkomingen ervan te analyseren en er lessen uit te trekken. In Vlaanderen bestaat het openbaar beheersrecht sinds 1997, maar er wordt niet meer gebruik van gemaakt dan in Brussel, vooral omdat de procedure te ingewikkeld en niet flexibel genoeg is. De verhuurder ontvangt geen huur, maar een vergoeding die gelijk is aan het kadastraal inkomen. De herziening van de Vlaamse wetgeving heeft het mogelijk gemaakt de verplichting toe te voegen om het openbaar beheer te registreren bij het bureau voor rechtszekerheid, zodat het beheerscontract tegenwerpbaar wordt aan derden.

Wat de Huisvestingscontracten betreft, hebben reeds vier gemeenten het huisvestingscontract afgesloten: Elsene, Etterbeek, Sint-Gillis en Molenbeek. Acht andere gemeenten zijn bezig het contract te analyseren en zo nodig te wijzigen voordat het wordt goedgekeurd. Er zijn bijeenkomsten gepland met de overige gemeenten.

Wat de boete voor illegale toeristische logies betreft, deze was reeds in de wetgeving opgenomen. Een woning die als Airbnb wordt gebruikt, hoewel zij niet als toeristische accommodatie in de zin van de stadsplanning is aangemerkt, kan - en kon reeds in de vorige wetgeving - worden beboet omdat zij derhalve niet overeenkomstig haar bestemming wordt gebruikt. Dit geldt voor woningen die

Le projet prévoit une application plus efficace des amendes lorsque le logement reste inoccupé. L'intervenant félicite la secrétaire d'État parce que sur les 25.000 logements présumés inoccupés, seuls 1.000 dossiers ont été introduits, dont 146 pour des amendes. Seuls 30 ont finalement été effectivement payées. Autant dire que les chances de se faire prendre pratiquement étaient pratiquement inexistantes. L'assemblée citoyenne soutient l'idée de mieux appliquer la législation existante en recourant à l'amende comme moyen coercitif.

L'Assemblée citoyenne demande aussi que les propriétaires ayant plusieurs bâtiments inoccupés soient sanctionnés plus sévèrement. Elle propose de s'attaquer plus sévèrement aux récidivistes en augmentant l'amende lorsque le même propriétaire est sanctionné pour l'occupation d'un autre bâtiment. Idéalement, l'amende serait calculée sur le parc dont le contrevenant est propriétaire mais ces données n'étant pas accessibles, l'intervenant propose de travailler avec la notion de récidive.

Enfin, les amendes seront-elles perçues d'une meilleure façon et les dossiers bien suivis? Il est fréquent que les propriétaires laissent leurs bâtiments vacants prétextant des rénovations.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, répond aux remarques de M. Vanden Borre et Mme Maison sur le droit de gestion publique tel qu'il est appliqué en Flandre. Il est évident que ce mécanisme a été étudié pour en analyser les avantages ou les lacunes et en tirer les leçons. Si en Flandre, le droit de gestion publique existe depuis 1997, il n'est pas plus utilisé qu'à Bruxelles, en raison notamment d'une procédure trop complexe et trop peu flexible. Le propriétaire ne reçoit pas de loyer, mais une indemnité équivalente au revenu cadastral. L'examen de la législation flamande a permis d'ajouter l'obligation d'inscription de la gestion publique auprès du bureau de sécurité juridique afin de rendre le contrat de gestion opposable aux tiers.

Concernant les Contrats Logements, quatre communes ont déjà signé le Contrat Logement: Ixelles, Etterbeek, Saint-Gilles et Molenbeek. Huit autres communes sont en train d'analyser et, au besoin, d'amender le contrat avant son approbation. Des rencontres sont prévues avec les communes restantes.

En ce qui concerne l'amende infligée aux hébergements touristiques illégaux, cette disposition était déjà prévue dans la législation. Un logement qui est utilisé comme Airbnb, alors qu'il n'est pas déclaré comme hébergement touristique au niveau urbanistique, peut - et pouvait déjà dans la législation précédente - être sanctionné car il n'est dès lors pas utilisé conformément à sa destination. Cela



als Airbnb wordt gebruikt, maar ook voor accommodatie die wordt gebruikt als kantoor, een productieve activiteit, een winkel, enz.

Als antwoord op het verzoek van de Adviesraad voor Huisvesting om feedback aan de verenigingen die klacht hebben ingediend, zij erop gewezen dat krachtens de GDPR de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer voorrang heeft op het belang dat de verenigingen hebben bij persoonsgegevens die specifiek zijn voor deze dossiers over leegstaande woningen. Dit zal dus niet mogelijk zijn.

Met betrekking tot de vermeende inbreuken op eigendomsrecht die door de heer Vanden Borre zijn aangevoerd, wijst de staatssecretaris erop dat eigendomsrecht niet absoluut is. De regulering of inbreuk ervan is toegestaan voor doelstellingen van algemeen belang. In 2005 heeft het Grondwettelijk Hof reeds de mogelijkheid gehad om inbreuken op het eigendomsrecht te valideren met het oog op de bestrijding van de leegstand van onroerend goed, via het openbaar beheersrecht.

Zij benadrukt dat de strijd tegen leegstaande woningen een concrete uitdrukking is van het recht op huisvesting, dat door de Grondwet wordt gewaarborgd. Het is een overtreding om een huis leeg te laten staan. Dankzij het openbaar beheersrecht kunnen leegstaande eigendommen van nalatige of speculatieve eigenaars opnieuw op de markt worden gebracht. Deze leegstaande gebouwen zullen worden gerenoveerd dankzij een gewestelijke lening en het administratief beheer door de houder van het openbaar beheersrecht, Brussel Huisvesting en het Gewest. Het is dan ook normaal dat het Gewest en de houders van het openbaar beheersrecht garanties hebben op het gebied van de duurzaamheid van het openbare beheer of de totstandbrenging van betaalbare woningen, via het overnamerecht dat beperkt is tot de eerste bewoning, de huurprijzen die voor negen jaar wordt afgetopt en het voorkeurrecht.

Ten slotte staat het de eigenaar vrij om openbaar beheer te weigeren en het goed te koop aan te bieden of te verhuren. Indien het openbaar beheersrecht wordt geactiveerd, betekent dit dat het goed meer dan twaalf maanden onbewoond is gebleven en dat de eigenaar niet bevredigend heeft gereageerd op de aanmaningsbrief en de ingebrekestelling tijdens de hele overnameperiode, die ten minste vier maanden duurt.

Wat meer bepaald de opmerkingen van de Raad van State betreft, heeft de afdeling Wetgeving van de Raad van State twee punten van kritiek geformuleerd ten aanzien van het ontwerp van ordonnantie. In de eerste plaats is de Raad van State van oordeel dat het Gewest, door te verbieden dat het goed na de overname en vóór de ingebruikneming ervan weer in bezit wordt genomen, een buitensporige last op de eigenaars legt. De staatssecretaris herinnert eraan

vaut pour les logements illégalement utilisés comme Airbnb, mais également comme bureau, activité productive, commerce, etc.

En réponse à la demande du Comité Consultatif du Logement d'un retour auprès des associations ayant déposé plainte, il faut noter que, conformément au RGPD, le respect du droit à la vie privée prime sur l'intérêt des associations à disposer de données à caractère personnel propres à ces dossiers relatifs aux logements inoccupés. Ce ne sera donc pas possible.

Concernant les prétendues atteintes au droit de propriété alléguées par M. Vanden Borre, la secrétaire d'État rappelle que le droit de propriété n'est pas absolu. Sa réglementation ou ses atteintes sont autorisées pour des objectifs d'intérêt public. En 2005, la Cour constitutionnelle a déjà eu l'occasion de valider les atteintes au droit de propriété dans un objectif de lutte contre la vacance immobilière, via le droit de gestion publique.

L'oratrice insiste encore sur le fait que la lutte contre les logements inoccupés est une concrétisation du droit au logement, garanti par la Constitution. Garder un logement vide constitue une infraction. Le droit de gestion publique permet de remettre les biens inoccupés appartenant à des propriétaires négligents ou spéculateurs sur le marché. Ces biens vides seront rénovés grâce à un emprunt régional et à la gestion administrative du détenteur du droit de gestion publique, de Bruxelles Logement et de la Région. Il est donc normal que la Région et les détenteurs du droit de gestion publique disposent de garanties en termes de pérennité de la gestion publique ou de création de logement abordable, via le droit de reprise limité à la première occupation, au loyer plafonné pendant neuf ans et le droit de préemption.

Enfin, le propriétaire reste libre de refuser la gestion publique et de mettre le bien en vente ou de le louer. Si le droit de gestion publique est activé, cela signifie que le bien est resté inoccupé de manière durable pendant plus de douze mois et que le propriétaire ne s'est pas manifesté de manière satisfaisante suite au courrier d'annonce et à la mise en demeure pendant toute la durée de la prise en gestion qui dure au minimum quatre mois.

Concernant plus précisément les remarques émises par le Conseil d'État, la Section de Législation du Conseil d'État a émis deux critiques sur le projet d'ordonnance. Premièrement, la Haute Juridiction estime qu'en interdisant toute reprise du bien après la prise en gestion et avant l'occupation du bien, la Région impose une charge excessive aux propriétaires. La secrétaire d'État rappelle que la Cour constitutionnelle a validé le principe du droit de gestion

dat het Grondwettelijk Hof het beginsel van het openbaar beheersrecht heeft bekrachtigd in zijn arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005.

Het openbaar beheersrecht daarentegen beoogt leegstaande woningen weer op de huurmarkt te brengen en is derhalve alleen gericht tegen speculatieve verhuurders zonder burgerzin. Het is alleen van toepassing op woningen die meer dan twaalf maanden onbewoond, onbewoonbaar of verboden te verhuren zijn, en alleen na herhaalde verzoeken en herinneringen aan de eigenaar om het pand te gebruiken.

In elke fase van de procedure krijgt de eigenaar de gelegenheid om de vermeende leegstand toe te lichten en een passende oplossing te vinden.

In de tweede plaats heeft het verbod van vervroegde terugname van het goed door de houder van een zakelijk recht na terugbetaling van de door de openbare beheerder geïnvesteerde bedragen, maar vóór de eerste ingebruikneming van het goed door een huurder, uitsluitend tot doel, te waarborgen dat het goed opnieuw op de huurmarkt wordt gebracht. De houder van een zakelijk recht kan het goed immers onbewoond laten nadat het is teruggenomen. De doelstelling van de regering om leegstand tegen te gaan, zou dus niet worden bereikt.

In dit verband haalt de spreker het voorbeeld aan van de Stad Brussel, waar de eigenaar van het in beheer gegeven onroerend goed de woning had overgenomen voordat de werken waren voltooid, waardoor het beheer en de gebruikname van het onroerend goed zelf in gevaar kwamen. Daardoor had de stad veel tijd en geld een bodemloze put geïnvesteed.

Het gaat er dus niet om de eigenaar te beletten het goed te bewonen, maar alleen om ervoor te zorgen dat de werken zijn voltooid en dat het goed daadwerkelijk wordt bewoond. Indien de eigenaar het goed zelf wenst te bewonen of te laten verhuren, staat het hem vrij dit te doen na de eerste waarschuwing voor de overname van het beheer of na de eerste ingebruikneming van het goed door een huurder, in dit geval op voorwaarde dat hij de geldende regels inzake huurovereenkomsten voor woningen naleeft.

Het verbod op terugname geldt slechts voor de beperkte periode van enkele maanden tussen de overname van het beheer en de eerste ingebruikneming.

In zijn tweede punt van kritiek is de Raad van State van oordeel dat de verplichting om de huurprijs ook na een vervroegde terugname van de eigendom op de SVK-huurprijs vast te stellen, onevenredig zou zijn omdat dit een te zware last voor de eigenaars zou betekenen.

publique par son arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005.

Par ailleurs, le droit de gestion publique vise à remettre les logements inoccupés sur le marché locatif et s'adresse donc uniquement aux propriétaires inciviques et spéculateurs. Il ne s'applique qu'aux logements inoccupés, inhabitables ou interdits à la location depuis plus de douze mois, et uniquement après plusieurs demandes et rappels faits au propriétaire d'occuper son bien.

À chaque étape de la procédure, le propriétaire a la possibilité de s'expliquer sur l'inoccupation reprochée et de trouver une solution qui lui convienne.

Ensuite, l'interdiction de la reprise anticipée du bien par le titulaire d'un droit réel, après le remboursement des montants investis par l'opérateur public mais avant la première occupation du bien par un locataire, vise uniquement à garantir la remise sur le marché locatif du bien. En effet, le titulaire d'un droit réel pourrait maintenir le logement inoccupé à l'issue de sa reprise. L'objectif du Gouvernement de lutter contre la vacance immobilière ne serait dès lors pas atteint.

À cet égard, l'oratrice cite l'exemple de la Ville de Bruxelles, dans lequel le propriétaire du bien pris en gestion a repris le logement avant la fin des travaux, mettant à mal la gestion et l'occupation même du bien. Par conséquent, la Ville a investi beaucoup de temps et d'argent en pure perte.

Il ne s'agit donc pas de faire obstacle à l'occupation du bien par le propriétaire, mais uniquement de s'assurer de la réalisation complète des travaux et de l'occupation concrète du bien. Si le propriétaire désire occuper le bien ou le faire louer lui-même, il lui est loisible de le faire après le premier avertissement de prise en gestion ou après la première occupation du bien par un locataire, moyennant dans cette hypothèse le respect des règles en vigueur en matière de bail d'habitation.

L'interdiction de reprise ne vise que la période limitée de quelques mois entre la prise en gestion et la première occupation.

Dans sa seconde critique, le Conseil d'État estime que l'obligation de plafonnement du loyer au loyer AIS même après une reprise anticipée du bien serait disproportionnée parce qu'elle imposerait une charge trop lourde sur les propriétaires.

Ter herinnering, het beginsel van plafonnering van de huurprijs in geval van vervroegde terugname van het goed bestaat momenteel in artikel 19, § 3. De Code legt in dat geval een SVK-huurprijs op die wordt vermenigvuldigd met 1,5 voor de gehele resterende duur van het recht van openbaar beheer.

Wat de kwestie van de evenredigheid van de huurprijzen met de onderhoudskosten betreft die ten laste van de verhuurder komen, krijgt de eigenaar een woning terug die is opgeknapt en door de openbare beheerder wordt verhuurd; de SVK-huurprijs voor mensen in een sociale woning bedraagt een maandelijks bedrag van 379,39 euro voor een appartement met één slaapkamer en 784,08 euro voor een appartement met vier slaapkamers, wat meer dan genoeg is om de onderhoudskosten van de genoemde woning te dekken.

Leegstaande, onbewoonbaar verklaarde of voor verhuur verboden woningen leveren de eigenaar niets op, terwijl de eigenaar verplicht blijft de woning te onderhouden en de nodige of door de DGHI voorgeschreven werken uit te voeren. De plafonnering van de huur na een overdracht aan de overheid heeft dus het voordeel dat de eigenaar een - zij het beperkte - huur ontvangt.

Bovendien is het openbaar beheersrecht een dwangmaatregel die erop gericht is herhaalde inbreuken en nalatig gedrag te bestraffen. Indien de houder van een zakelijk recht echter na de uitvoering van de werken het beheer van zijn eigendom zou overnemen, zou hij van een gerenoveerde woning kunnen profiteren zonder de minste investering te hebben gedaan, die gelijkstaat met een lening tegen nultarief, of het minste ongemak in verband met het toezicht op de werken. Verhuurders die in gebreke blijven, zouden aldus worden bevoordeeld ten opzichte van ijverige verhuurders die zich aan de regels houden. Dit is onaanvaardbaar.

Als antwoord op vragen over de gemeentelijke observatoria voor de leegstand kan worden gemeld dat tussen de lancering van deze projectoproep in 2016 en 2020 ongeveer 15 gemeenten een subsidie hebben aangevraagd en ontvangen voor de oprichting van gemeentelijke observatoria voor de leegstand. Elke subsidie bedroeg maximaal 25.000 euro. Voor nadere bijzonderheden over de toekenning van deze subsidies en de door de gemeenten uitgevoerde projecten wordt verwezen naar schriftelijke vraag nr. 773 van 14 januari 2022.

De resultaten van deze oproep tot het indienen van projecten beantwoordden niet aan de doelstelling om op het gehele grondgebied leegstaande woningen op te sporen. Zo hebben sinds 2016 slechts zes gemeenten elk jaar hun inventaris van leegstaande woningen doorgegeven. Daarom heeft de spreekster besloten de identificatie van leegstaande woningen te regionaliseren, met name

Pour rappel, le principe du plafonnement du loyer en cas de reprise anticipée du bien existe actuellement à l'article 19, § 3. Le Code impose, dans ce cas, un loyer AIS multiplié par 1,5 pendant toute la durée du droit de gestion publique restant à courir.

Sur la question de la proportionnalité des loyers avec les frais d'entretien qui incombent au bailleur, le propriétaire récupère un bien remis en état et loué par l'opérateur public; le loyer AIS pour les personnes dans les conditions du logement social s'élève à un montant mensuel de 379,39 euros pour un appartement une chambre et 784,08 euros pour un appartement avec quatre chambres ce qui est largement suffisant pour couvrir les frais d'entretien dudit bien.

Les biens inoccupés, déclarés inhabitables ou interdits à la location ne rapportent rien à leur propriétaire, alors que ces derniers gardent l'obligation de l'entretenir et de réaliser les travaux nécessaires ou exigés par la DIRL. Le plafonnement du loyer suite à une mise en gestion publique a donc l'avantage de rapporter un loyer - même limité - au propriétaire.

En outre, le droit de gestion publique est une mesure coercitive visant à sanctionner une infraction répétée et un comportement négligent. Or, dans l'hypothèse où un titulaire d'un droit réel reprendrait la gestion de son bien à l'issue des travaux réalisés, celui-ci bénéficierait d'un logement rénové sans qu'il n'ait consenti au moindre investissement, équivalent à un prêt à taux zéro ni au moindre désagrément lié au suivi des travaux. Les propriétaires défaillants seraient de la sorte favorisés par rapport aux propriétaires diligents et respectueux des dispositions en vigueur. Cela est inacceptable.

En réponse aux questions relatives aux observatoires communaux des inoccupés, entre le lancement de cet appel à projets en 2016 et 2020, une quinzaine de communes ont demandé et obtenu un subside pour la mise en place d'observatoires communaux des logements inoccupés. Chaque subside était de maximum 25.000 euros. Pour le détail sur l'attribution de ces subsides et les projets menés par les communes, il est renvoyé à la question écrite n° 773 du 14 janvier 2022.

Les résultats de cet appel à projets ne remplissaient pas l'objectif d'identification des logements inoccupés sur tout le territoire. Ainsi depuis 2016, seulement six communes ont transmis chaque année leur inventaire des logements inoccupés. Raison pour laquelle, l'intervenante a décidé de régionaliser l'identification des logements inoccupés, notamment grâce à la base de données qui a été présentée

dankzij de gegevensbank die werd voorgesteld tijdens de hoorzittingen over de studie van de ULB en de VUB over leegstaande woningen.

De uitvoeringstermijnen zijn niet gewijzigd en worden gehandhaafd in overeenstemming met de geldende wetgeving. Ter herinnering: het openbaar beheersrecht is een dwangmaatregel tegen nalatige eigenaars die hun eigendom gedurende twaalf maanden onbewoond hebben gelaten. De procedure voor de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht neemt nog eens vier maanden in beslag. De staatssecretaris is van mening dat een totale periode van ten minste zestien maanden niet als kort kan worden beschouwd.

Wat artikel 19 van het ontwerp van ordonnantie betreft en hinderpalen voor de niet-bewoning en bijgevolg voor het openbaar beheersrecht, heeft deze bepaling tot doel een zo goed mogelijk kader te scheppen voor de voorbereiding van de verdediging van vermeende daders. De begrippen « gegronde redenen », « overmacht » en « planning van de werkzaamheden » worden nader omschreven en algemeen erkend.

Wat de verschillende door de heer De Wolf genoemde specifieke situaties betreft, volstaat het bijvoorbeeld voor de werken dat de eigenaar het bewijs levert van wat hij heeft gedaan bij de dienst stedenbouw, bij een architect of bij een andere beroepsorganisatie. Ook een langdurige ziekenhuisopname, een verblijf in een revalidatiecentrum, zelfs voor enkele maanden, of een erfenisconflict kunnen gegronde redenen zijn om de woning onbewoond te laten. Dit is niet het geval voor een persoon die permanent in een rusthuis of een rust- en verzorgingstehuis verblijft. Wat de verkoop betreft, zijn de woorden « tenzij het goed binnen dezelfde termijn is verkocht » uit het nieuwe artikel 17 geschrapt omdat zij overbodig waren, maar het spreekt vanzelf dat de verkoop van het goed de constatering van leegstand of het openbaar beheersrecht uitsluit.

Elke reden die door de eigenaar wordt opgegeven, zal door de administratie in detail worden beoordeeld. Het is onmogelijk om alle individuele omstandigheden of situaties te definiëren of uitputtend op te sommen.

Wat betreft de administratieve boete wegens niet-naleving van de SVK-huurprijs, en de terug te betalen huurprijs, de SVK-huurprijs of de door de verhuurder aangerekende huurprijs, bepaalt artikel 19, § 3 de sancties wegens niet-naleving van de huurprijsreglementering. Er zijn twee sancties voorzien: enerzijds de retroactieve terugbetaling van het verschil tussen de betaalde huur en de in de SVK-schaal voorziene huur, en anderzijds de administratieve boete, waarvan het bedrag en de modaliteiten in het besluit zullen worden vastgesteld.

lors des auditions sur l'étude de l'ULB et de la VUB sur les logements vides.

Les délais de mise en œuvre n'ont pas été modifiés et sont maintenus conformément à la législation en vigueur. Pour rappel, le droit de gestion publique est une mesure coercitive à l'égard de propriétaires négligents qui ont laissé leur bien inoccupé pendant douze mois. La procédure de mise en œuvre du droit de gestion publique est de quatre mois supplémentaires. La secrétaire d'État estime qu'un délai total de seize mois minimum ne peut être considéré comme bref.

Concernant l'article 19 du projet d'ordonnance et les raisons qui font obstacle à l'inoccupation du bien et, par voie de conséquence, à la gestion publique, l'objectif de cette disposition est d'encadrer au mieux les auteurs présumés d'infraction dans la préparation de leur défense. Les notions de motifs légitimes, de force majeure et de programmation des travaux sont précisées et appréciées largement.

Concernant les diverses situations particulières évoquées par M. De Wolf, pour les travaux, il suffit par exemple que le propriétaire amène la preuve de ce qu'il a accompli comme démarches avec le service de l'urbanisme, avec un architecte ou avec tout autre corps de métier. Par ailleurs, les situations d'hospitalisation de longue durée, de séjour en maison de revalidation même pour plusieurs mois ou de succession conflictuelles peuvent constituer des motifs légitimes à l'inoccupation du bien. Il en va autrement d'une personne qui résiderait en maison de repos ou maison de repos et de soins de manière définitive. Pour la vente, les termes « à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai » sont supprimés de l'article 17 nouveau parce qu'ils étaient redondants, mais il va de soi que la vente du bien fait obstacle au constat d'inoccupation ou au droit de gestion publique.

Chaque motif invoqué par le propriétaire sera apprécié concrètement par l'administration. Il est impossible de définir ou de lister exhaustivement toutes les circonstances ou situations individuelles.

Au niveau de l'amende administrative pour non-respect du loyer AIS, et du loyer qu'il doit rembourser, le loyer AIS ou le loyer pratiqué par le propriétaire, l'article 19, § 3 fixe les sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers. Deux sanctions sont prévues: d'une part, le remboursement rétroactif de la différence entre le loyer payé et le loyer prévu par la grille AIS et, d'autre part, l'amende administrative dont le montant et les modalités seront fixées par l'arrêté.

Wat de vraag betreft over de beheerskosten die door de OVB worden gedragen en van de aangerekende huur worden afgetrokken, gaat het om de kosten voor de overname van het beheer en de kosten in verband met het beheer. De beheerskosten zijn de kosten voor alle handelingen en werken in verband met de terugkeer van de woning naar de huurmarkt, met inbegrip van de studie- en architectenkosten, de personeelskosten in verband met deze werkzaamheden, alsmede de eventuele kosten voor het verwijderen van meubilair uit de woning. Beheerskosten omvatten alle reparaties, werkzaamheden en onderhoud die door de verhuurder tijdens de huurperiode moeten worden uitgevoerd.

Wat de aan de eigenaar te betalen huur betreft, ontvangt de eigenaar geen huur zolang de OVB de kosten via het opnieuw verhuren van het bezette goed niet heeft teruggevonden. De duur van het openbaar beheersrecht wordt derhalve vastgesteld in verhouding tot de tijd die de OVB nodig heeft om zijn geld terug te winnen via de huur.

Gelet op de kosten van de inrichtingswerkzaamheden en het risico dat deze bedragen onredelijk zijn, zullen in het uitvoeringsbesluit inzake het openbaar beheersrecht de maximumbedragen worden vastgesteld van de inrichtingswerkzaamheden die uit het Fonds Openbaar Beheersrecht kunnen worden gefinancierd.

Om een antwoord te geven op de vraag naar het verband tussen de enquêtes en het openbaar beheersrecht, zal Brussel Huisvesting in 2022 prioritair de 3.500 gebouwen onderzoeken waar al vier jaar niemand meer een woonplaats heeft en waar geen of een abnormaal laag waterverbruik is. Tegelijkertijd zal Brussel Huisvesting de adressen waarvoor vorig jaar sancties zijn opgelegd, opnieuw controleren om na te gaan of de woningen waarvoor eerder sancties zijn opgelegd, al dan niet nog steeds onbewoond zijn. Om deze ambitieuze strategie te kunnen uitvoeren, zal het DHLW (Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen) in 2022 met zes extra personeelsleden worden versterkt.

Wat de kosten van deze algemene strategie ter bestrijding van de leegstand betreft, is het budget voor elk van de maatregelen terug te vinden in het noodhuisvestingsplan, namelijk: 1.140.000 euro per jaar voor de VTE's in elk van de negentien gemeenten die verbonden zijn aan het huisvestingscontract; 389.000 euro per jaar voor de ondersteuningscel Openbaar Beheersrecht; en 216.000 euro per jaar voor de zes extra mensen bij de DHLW, dat wil zeggen bijna 1,7 miljoen euro per jaar voor de bestrijding van de leegstand.

De inwerkingtreding van het ontwerp van ordonnantie zal in het uitvoeringsbesluit worden geregeld. Het uitvoeringsbesluit heeft een gunstig advies gekregen van de Inspectie van Financiën en de instemming van de minister van Begroting en zal op 10 maart in eerste lezing door

Concernant la question sur les frais de mise en gestion supportés par l'OIP et reportés sur le loyer appliqué, il s'agit des frais de prise en gestion et des frais liés à la gestion. Les frais de prise en gestion sont les frais couvrant tous les actes et travaux liés à la remise sur le marché locatif du logement, en ce compris les frais d'étude et d'architecture, les frais de personnel liés à ces opérations ainsi que les éventuels frais d'évacuation de meubles du logement. Les frais liés à la gestion couvrent quant à eux toutes les réparations, travaux et entretien à charge du bailleur pendant la location du bien.

Au sujet du loyer à verser au propriétaire, tant que l'OIP ne s'est pas remboursée sur le coût de remise en location du bien occupé, le propriétaire ne perçoit aucun loyer. La durée du droit de gestion publique est donc fixée au regard de la durée nécessaire à l'OIP pour se rembourser grâce au loyer.

Pour le coût des travaux de remise en état et le risque que ces montants soient déraisonnables, l'arrêté d'exécution relatif au droit de gestion publique fixera les montants maximums des travaux de rénovation qui sont finançables par le Fonds Droit de gestion publique.

Pour répondre à la question sur le lien entre les enquêtes et le droit de gestion publique, en 2022, Bruxelles Logement enquêtera en priorité sur les 3.500 bâtiments dans lesquels depuis quatre ans, personne n'est domicilié et dans lesquels, on remarque une consommation d'eau absente ou anormalement basse. En parallèle, Bruxelles Logement contrôlera à nouveau les adresses sanctionnées l'année dernière, afin de vérifier si les logements précédemment sanctionnés sont toujours inoccupés ou non. Afin de mener cette stratégie ambitieuse, la DALLI (la Direction Allocation Loyer et Logement inoccupés) sera renforcée par six personnes supplémentaires en 2022.

Concernant le coût de cette stratégie globale de lutte contre les logements inoccupés, le budget de chacune des mesures se trouve dans le Plan d'Urgence Logement, à savoir: 1.140.000 d'euros par an pour les ETP dans chacune des dix-neuf communes liées au contrat logement; 389.000 d'euros par an pour la cellule de soutien Droit de gestion publique; et 216.000 d'euros par an pour les six personnes supplémentaires à la DALLI, soit près de 1,7 millions d'euros par an consacré à la lutte contre les logements inoccupés.

L'entrée en vigueur du projet d'ordonnance sera fixée dans l'arrêté d'exécution. Le projet d'arrêté a reçu un avis favorable de l'Inspection des Finances, ainsi que l'accord du Ministre du Budget et sera examiné en première lecture par le Gouvernement le 10 mars. Il devrait être

de regering worden behandeld. Het moet in mei voor een tweede en laatste lezing worden ingediend, zodat het ontwerp in september 2022 in werking kan treden.

In antwoord op de vraag van mevrouw De Smedt met betrekking tot de voorziening van het Fonds, zij opgemerkt dat de huidige inkomsten van het Fonds worden gegarandeerd door 5 % van de opbrengst van de boetes voor leegstaande woningen en zullen worden verhoogd tot 70 %. Dit betekent dat de inkomsten van het Fonds voldoende zullen zijn om de nieuwe uitgaven te dekken. Sinds de oprichting is nooit een beroep gedaan op het Fonds voor openbaar beheersrecht en het staat gecrediteerd voor een bedrag van ongeveer 5.458.488,95 euro. Rekening houdend met de toekomstige inkomsten, die aanzienlijk zullen stijgen, is er geen reden om te vrezen dat de uitgaven de inkomsten zullen overschrijden.

Met betrekking tot artikel 18, betreffende de criteria voor het vermoeden van leegstand, is ter wille van de samenhang en de leesbaarheid inderdaad een nieuw criterium voor het vermoeden van leegstand toegevoegd dat betrekking heeft op woningen die gedurende meer dan twaalf maanden niet mogen worden verhuurd. Dit is een herhaling van het huidige artikel 15, § 1, 2° van de Huisvestingscode betreffende de woningen die het voorwerp kunnen uitmaken van openbare beheersrecht. Dit criterium dient alleen als « trigger » om de Gewestelijke Dienst voor de Leegstand te helpen nieuwe waarschijnlijke gevallen van leegstand op te sporen.

Wat betreft de vraag over de ongelijkheid tussen gemeenten die geen gemeenteregie hebben en gemeenten die wel een gemeenteregie hebben, wordt in de tekst systematisch gespecificeerd dat de mechanismen toegankelijk zijn voor gemeenten en ook voor lokale gemeenteregieën.

De nieuwe verdeling van de opbrengst van de boetes zal pas vanaf januari 2023 plaatsvinden, bij wijze van voorzorgsmaatregel om het begrotingsjaar van de gemeenten te respecteren. De gemeenten hebben hun begroting voor 2022 immers gepland op basis van de oude versie.

In antwoord op mevrouw Genot, wordt de verdeling van de opbrengst van boetes om verschillende redenen gewijzigd. Ten eerste worden de gemeenten ontlast van de taak om leegstaande woningen op te sporen, aangezien dit voortaan tot de bevoegdheid van het Gewest behoort. Ten tweede zal dankzij de databank van vermoedelijk onbewoonde woningen het aantal geïdentificeerde onbewoonde woningen en bijgevolg het aantal boetes toenemen. Bovendien moeten de middelen van het Fonds voor openbaar beheer worden versterkt om deze leegstaande woningen te renoveren. Ten slotte staat het de gemeenten vrij om hun belastingreglement voor leegstaande woningen opnieuw in te voeren.

soumis en seconde et dernière lecture au mois de mai, ce qui permettrait de fixer l'entrée en vigueur du projet pour septembre 2022.

Pour répondre à Mme De Smedt, en matière d'approvisionnement du Fonds, les recettes actuelles du Fonds sont garanties par 5 % du produit des amendes pour logements inoccupés et seront augmentées à hauteur de 70 %. De ce fait, les recettes de ce Fonds seront suffisantes pour assurer les nouvelles dépenses. Depuis qu'il existe, le Fonds Droit de gestion publique n'a jamais été sollicité et est crédité d'un montant approximatif de 5.458.488,95 d'euros. Tenant compte des rentrées futures qui augmenteront de manière conséquente, il n'y a pas lieu de craindre que les dépenses dépassent les rentrées.

Par rapport à l'article 18, relatif aux critères de présomption d'inoccupation, par souci de cohérence et de lisibilité, un nouveau critère de présomption d'inoccupation relatif aux logements interdits à la location depuis plus de douze mois a effectivement été ajouté. Il s'agit d'une reprise de l'actuel article 15, § 1<sup>er</sup>, 2° du Code concernant les biens pouvant faire l'objet du droit de gestion publique. Ce critère se limite à servir de « déclencheur » pour aider le Service régional des logements inoccupés à repérer des nouveaux cas probables d'inoccupation.

Concernant la question sur la disparité entre les communes qui n'ont pas de régie communale et celles qui en ont, le texte précise bien systématiquement que les dispositifs sont accessibles aux communes et aussi aux régies communales.

La nouvelle répartition du produit des amendes ne se fera qu'à partir du mois de janvier 2023, par précaution afin de respecter l'exercice budgétaire des communes. En effet, les communes ont prévu leur budget 2022 sur la base de l'ancienne mouture.

En réponse à Mme Genot, les amendes, la répartition du produit des amendes est modifiée pour plusieurs raisons. D'abord, les communes sont libérées de la tâche d'identification des logements inoccupés, cette charge incombant désormais à la Région. Ensuite, grâce à la base de données des logements présumés inoccupés, le volume de logements inoccupés identifié et, par conséquent, le volume des amendes augmenteront. Par ailleurs, les moyens du Fonds Droit de gestion publique ont besoin d'être renforcés afin de rénover ces logements laissés inoccupés. Enfin, les communes ont toute latitude pour rétablir leur règlement taxe sur les logements inoccupés.

Dit is niet het geval met betrekking tot de wijziging van het toezicht op de Dient leegstand. De Dienst leegstand hangt nog steeds af van Brussel Huisvesting, die op zijn beurt afhangt van de GOB

Wat het door de gemeenten in te dienen jaarverslag betreft, deze bepaling was reeds in de vorige wetgeving opgenomen. Hier moet het verslag zich toespitsen op de werkzaamheden van de gemeenten om leegstaande woningen weer op de markt te brengen.

Wat de verenigingen betreft, is de ordonnantie zeer duidelijk : de gemeenten en lokale besturen, de OCMW's en het Gewest hebben het recht om het openbaar beheersrecht in werking te stellen en vervolgens de woningen te verhuren aan hun kandidaat-huurders. Het plafond is herzien. Het is de bedoeling het in het besluit te verdubbelen.

In antwoord op de vraag van mevrouw Dejonghe kan worden gezegd dat sinds 2003 geen enkele beheerder verplicht gebruik heeft gemaakt van het openbaar beheersrecht. De cijfers op het gebied van het openbaar beheersrecht zijn dan ook vrij duidelijk : sinds de invoering van dit instrument is er gedwongen openbaar beheer een succes geworden. Daarom werd besloten het grondig te hervormen, zodat het doeltreffend kon worden toegepast en gehandhaafd.

Wat de naleving van de GDPR betreft, werd het advies van de GBA volledig gevolgd. Zodra de woning onbewoond is verklaard, hebben de gemeenten en Brussel Huisvesting toegang tot deze gegevens.

Wat betreft de vraag van mevrouw Fremault over het verband tussen SVK's en openbaar beheersrecht, is de SVK-sector verdeeld over het al dan niet uitoefenen van het openbaar beheersrecht. SVK's worden door het grote publiek gezien als een stimulans en niet als een bindend instrument. Deze mogelijkheid voor SVK's om openbaar beheersrecht uit te oefenen, roept derhalve vragen op.

Tenslotte merkte de Adviesraad voor Huisvesting in zijn advies op dat de SVK's reeds een stadsvernieuwingsoopdracht vervullen door concrete en substantiële bijstand te verlenen aan onbemiddelde eigenaars die hun eigendom moeten (her)gebruiken. Voor dit doel beschikken de SVK's over andere relevante instrumenten die op grote schaal door de SVK-sector worden gebruikt (verhoogde renovatie-/energiepremies). Hoewel de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht facultatief is voor de OVB's, heeft de regering het advies van de SVK-sector opgevolgd om zich uit de regeling te laten schrappen.

Wat de mogelijkheid van beëindiging van de huurovereenkomst betreft, is, evenals in het geval van SVK's, de huurovereenkomst die in het kader van het openbaar beheersrecht

Concernant changement de tutelle du Service des inoccupés, il n'en est rien. Le Service des inoccupés dépend toujours de Bruxelles Logement, qui elle-même dépend du SPRB.

Au sujet du rapport annuel qui devra être transmis par les communes, cette disposition était déjà prévue dans la législation précédente. Ici, le rapport devrait se concentrer sur le travail effectué par les communes pour remettre les logements laissés inoccupés sur le marché.

À propos des associations, l'ordonnance est très claire : sont habilités à activer le droit de gestion publique puis à louer les logements à leurs candidats locataires les communes et régies communales, les CPAS et la Région. Au niveau du plafond, celui-ci est revu. Il est prévu de le doubler dans l'arrêté.

En réponse à Mme Dejonghe, aucun opérateur n'a recouru au droit de gestion publique de manière contraignante depuis 2003. Dès lors, les chiffres en termes de droit de gestion publique sont assez clairs : aucune prise en gestion publique contrainte n'a pu aboutir depuis la création de cet outil. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de le réformer en profondeur, afin qu'il soit effectivement applicable et appliqué.

Sur le respect du RGPD, l'avis émis par l'APD a été intégralement suivi. Une fois que le logement a été déclaré inoccupé, les communes et Bruxelles Logement auront accès à ces données.

Concernant la question de Mme Fremault, sur le lien entre AIS et droit de gestion publique, le secteur des AIS est divisé quant à l'opportunité d'exercer le droit de gestion publique. Les AIS sont perçues par le grand public comme un incitant et non comme un outil contraignant. Cette possibilité laissée aux AIS d'exercer le droit de gestion publique pose donc question.

Enfin, le Conseil Consultatif du Logement a relevé dans son avis que les AIS mènent déjà une mission de rénovation urbaine apportant une aide concrète et substantielle aux propriétaires démunis face à la (ré)affectation de leur bien. Les AIS disposent à cet effet d'autres outils pertinents largement utilisés par le secteur des AIS (primes rénovation/énergie majorées). Bien que la mise en œuvre du droit de gestion publique soit facultative dans le chef des OIP titulaires, le Gouvernement a suivi l'avis du secteur AIS qui demandait à être retiré du dispositif.

À propos de la possibilité de mettre fin au bail comme pour les AIS, le contrat de bail conclu dans le cadre du droit de gestion publique est soumis à l'ordonnance bail.

wordt gesloten, onderworpen aan de ordonnantie betreffende de huurovereenkomst. De persoonlijke ingebruikneming van het goed kan derhalve de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. De bovengrens van het huurbedrag gedurende negen jaar vanaf de eerste ingebruikneming van het goed na de overname blijft evenwel van toepassing en wordt slechts opgeschort voor de duur van de persoonlijke ingebruikneming van het goed. Zodra het pand opnieuw op de huurmarkt wordt gebracht, wordt de huurprijs voor de rest van de periode van negen jaar afgetopt.

Kwesties in verband met leegstaande kantoren vallen onder de verantwoordelijkheid van minister-president Rudi Vervoort en staatssecretaris Pascal Smet. In januari 2021 heeft de spreker contact opgenomen met Pascal Smet om aan te bieden samen te werken aan de openstelling van een openbaar beheersrecht voor onroerend goed dat niet wordt gebruikt voor huisvesting, met het oog op het gebruik ervan voor sociale huisvesting. Dit project is bijvoorbeeld gericht op leegstaande kantoren. Dit voorstel werd met enthousiasme ontvangen en wordt geïntegreerd in de lopende BWRO-evaluatie.

Wat het verzoek betreft om de gegevensbank van leegstaande woningen voor het publiek toegankelijk te maken, is het, zoals reeds in de commissie is uiteengezet, zowel op grond van het GDPR als om veiligheidsredenen niet redelijk om de lijst van adressen van leegstaande woningen openbaar te maken.

Wat het verhaal van het Gewest betreft wanneer de gemeenten er niet in slagen om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen, worden de volgende instrumenten gecreëerd om de gemeenten en de OCMW's te helpen bij de toepassing van het openbaar beheersrecht: een VTE wordt gefinancierd in elke gemeente die het huisvestingscontract heeft afgesloten, wier voornaamste taak erin zal bestaan leegstaande of ongezonde woningen opnieuw op de markt te brengen (met name via het recht van openbaar beheer); een verhoging van de middelen van het Fonds Openbaar Beheersrecht en van het bedrag van de werken die voor dit Fonds in aanmerking komen; de oprichting van de ondersteunende cel, acht personen die gespecialiseerd zijn in het openbaar beheersrecht (een architect, juristen, een werfleider en administratief personeel). Indien de gemeenten het openbaar beheersrecht niet kunnen of willen activeren, bepaalt dit ontwerp van ordonnantie bovendien dat het Gewest, via de steuncel, zelf eigendommen in openbaar beheer kan nemen.

Tot slot, wat het voorstel voor hogere boetes betreft: het bedrag van de boetes is al hoog. Het zeer grote aantal beroepszaken getuigt hiervan.

Mevrouw Joëlle Maison legt uit dat tijdens de hoorzittingen over de studie om het aantal leegstaande woningen te kwantificeren, een onderzoeker van mening was dat

L'occupation personnelle du bien peut donc justifier le renom du bail. Mais le plafonnement du montant du loyer pendant neuf ans à dater de la première occupation du bien après la prise en gestion reste applicable et sera juste suspendu pendant toute la durée de l'occupation personnelle du bien. Dès que le logement sera remis sur le marché locatif, le montant du loyer sera plafonné pour le solde de la période de neuf ans.

Les questions relatives aux bureaux vacants relèvent de la compétence qui incombe du Ministre-Président Rudi Vervoort et du secrétaire d'État Pascal Smet. En janvier 2021, l'oratrice a pris contact avec Pascal Smet pour lui proposer de collaborer dans l'ouverture d'un droit de gestion publique aux biens non affectés au logement en vue d'une affectation à du logement à finalité sociale. Ce projet vise par exemple, les bureaux vacants. Cette proposition a été accueillie avec enthousiasme et est intégrée dans l'évaluation du CoBAT en cours.

Quant à la demande d'accessibilité de la base de données des inoccupés pour le public, comme déjà expliqué en commission, tant à cause du RGPD que pour des questions de sécurité, il n'est pas raisonnable de rendre publique la liste des adresses des logements vides.

Concernant la question relative aux recours de la Région dans le cas où les communes n'arrivent pas à remettre sur le marché les logements inoccupés, les outils suivants sont créés afin d'aider les communes et CPAS à mettre en œuvre le droit de gestion publique: un ETP financé dans chaque commune signataire du contrat logement, dont la tâche principale sera la remise sur le marché (notamment via le droit de gestion publique) des logements inoccupés ou insalubres; une augmentation des moyens du Fonds Droit de gestion publique et du montant des travaux éligibles à ce Fonds; la création de la Cellule de soutien, huit personnes spécialisées dans le droit de gestion publique (un architecte, des juristes, un conducteur de travaux et du personnel administratif). De plus, si les communes ne peuvent ou ne veulent pas activer le droit de gestion publique, ce projet d'ordonnance prévoit que la Région, via la cellule de soutien, pourra elle-même prendre des biens en gestion publique.

Enfin, sur la proposition d'amendes plus sévères, le montant des amendes est déjà élevé. Le nombre très important de recours en atteste.

Mme Joëlle Maison expose que lors des auditions sur l'étude pour quantifier le nombre de logements inoccupés, un chercheur estimait indispensable pour la méthodologie



het voor de methodologie van de telling van leegstaande woningen van essentieel belang was om over te gaan 3.000 tot 4.000 extra onderzoeken om een betrouwbare gegevensbasis te verkrijgen. Brussel Huisvesting had uitgelegd dat dit niet mogelijk was en dat het zich zal moeten concentreren op de 3.500 woningen die in de studie als prioritair zijn aangemerkt. Is het niet de moeite waard te onderzoeken of naast de prioritaire woningen nog 3.000 à 4.000 onderzoeken kunnen worden verricht om een betrouwbare gegevensbank te verkrijgen?

Hoewel de spreker de keuze voor een SVK-huurprijs begrijpt, vraagt zij zich af waarom werd gekozen voor een SVK-huurprijs voor de huurder en niet voor een SVK-huurprijs voor de verhuurder, die resulteert in een verschil van gemiddeld honderd euro. Een van de vermoedens van leegstand is het feit dat de woning niet is voorzien van meubilair dat noodzakelijk is voor de bewoning ervan. Aangezien dit begrip enigszins vaag is, zou zij graag over meer details beschikken.

Om een aantal van haar verkeerd begrepen opmerkingen te verduidelijken, legt de spreekster uit dat zij niet tegen een sanctie voor leegstand is, mits alle waarborgen dat het om een echte leegstand gaat. Zij is echter geen voorstander van een dubbele bestraffing, met name voor Airbnb-accommodatie waarvoor geen voorafgaande toestemming was vereist en die tweemaal wordt bestraft.

De heer Mathias Vanden Borre herinnert eraan dat hij principieel niet gekant is tegen het openbaar beheersrecht, dat de overheid een instrument in handen geeft om leegstand te bestrijden. Deze procedure moet echter worden uitgevoerd in overeenstemming met de beginselen van de rechtsstaat. De staatssecretaris herneemt de opmerkingen van de Raad van State en zegt dat hij de bal mislaat. De spreker is het daar niet mee eens. De autoriteiten creëren een instrument dat de burger in de kou laat staan. Wat kan een burger die door deze maatregelen wordt getroffen tegen de administratie ondernemen? Heel weinig. Dat is het probleem.

Aangezien verscheidene collega's naar zijn toespraak hebben verwezen, wenst hij deze te verduidelijken. Wat de situatie in Vlaanderen betreft, gaat het om een algemeen kader. De staatssecretaris antwoordt dat het sinds 1997 weinig is gebruikt, maar dat het onlangs in 2018 is herzien, met een kleine toevoeging om het gebruiksvriendelijker te maken voor de gemeenten. In Vlaanderen wordt deze taak voornamelijk uitgevoerd door de gemeenten. Hier vindt de tegenovergestelde beweging plaats, het is geen slechte zaak dat het aan het Gewest wordt overgedragen. Maar er zijn fundamentele verschillen, namelijk dat in Vlaanderen een eigenaar altijd het beheer van zijn eigendom kan hervatten en de kosten kan terugbetalen die in het kader van het openbaar beheersrecht zijn gemaakt.

de recensement de logements inoccupés de procéder à 3.000 à 4.000 enquêtes supplémentaires pour obtenir une base de données fiables. Bruxelles Logement avait expliqué qu'il n'était pas possible de le faire, il faudra se concentrer sur les 3.500 logements recensés comme prioritaires dans l'étude. Est-ce qu'il ne vaut pas la peine de se pencher sur cette possibilité de faire 3.000-4.000 enquêtes en plus des logements prioritaires pour obtenir une base de données fiable?

Si l'intervenante comprend le choix d'un loyer AIS, elle se demande pourquoi avoir opté pour un loyer AIS locataire et non un loyer AIS propriétaire, qui entraîne une différence de cent euros en moyenne. Parmi les présomptions d'inoccupation figure le fait que le logement ne soit pas pourvu de mobilier indispensable à son occupation. Cette notion étant un peu floue, l'oratrice souhaiterait davantage de précisions.

Afin de clarifier certains de ses propos mal compris, l'intervenante explique qu'elle n'est pas défavorable à une imposition sanction par rapport à une inoccupation avec toutes les garanties que ce soit une inoccupation bien réelle simplement. Mais elle est défavorable à la double sanction, notamment pour les logements Airbnb qui n'ont pas été soumis à autorisation préalable et qui se voient sanctionnés à deux reprises.

M. Mathias Vanden Borre rappelle que, par principe, il n'est pas opposé au droit de gestion publique qui confère aux autorités un instrument pour lutter contre les logements inoccupés. Toutefois, cette procédure doit se dérouler dans le respect des principes de l'État de droit. La secrétaire d'État reprend les remarques du Conseil d'État en disant qu'il se trompe. L'orateur n'est pas de cet avis. Les autorités se dotent d'un instrument qui laissera le citoyen sur le carreau. Que peut entreprendre un citoyen touché par ces mesures contre l'administration? Très peu de choses. Là réside tout le problème.

Plusieurs collègues ayant fait référence à son intervention, l'intervenant souhaite la clarifier. En ce qui concerne la situation en Flandre, c'est un cadre général. La secrétaire d'État a répondu qu'il était peu utilisé depuis 1997 mais il a été revu récemment en 2018, un petit ajout pour le rendre plus facile d'emploi pour les communes. En Flandre, cette tâche est surtout dévolue aux communes. Ici, le mouvement inverse est opéré, ce n'est pas une mauvaise chose que cela passe aux mains de la Région. Mais il y a des différences fondamentales, à savoir qu'en Flandre un propriétaire peut toujours en tout temps reprendre son bien en gestion et rembourser les coûts exposés dans le cadre du droit de gestion publique.

In antwoord op de heer Verstraete, die zei dat de spreker het standpunt van de eigenaar innam, antwoordt hij dat hij slechts een constitutioneel standpunt inneemt in een rechtsstaat. Hij begrijpt de reacties van de PTB-fractie. Deze tekst had kunnen worden ingediend door een communistisch parlamentslid. Wat de opmerking van mevrouw Genot over de Vlaamse brochure betreft, is het altijd nuttig om op de hoogte te zijn van wat er in Vlaanderen, Wallonië of daarbuiten wordt gedaan.

Mevrouw Nadia El Yousfi komt terug op de factoren die de mislukking van het openbaar beheersrecht tot dusver verklaren: financieringsmoeilijkheden, omslachtige administratieve procedure, mogelijkheid dat de eigenaars het goed opnieuw overnemen. Zij is ingenomen met de vereenvoudiging van de procedure, de verhoging van het plafond tot 100.000 euro en het belang van de vergemakkelijking van het werk met de gemeenten.

Mevrouw Françoise de Smedt vraagt om verdere verduidelijking over de mogelijkheid om evenredigheid op te nemen in de wet. De staatssecretaris heeft in de pers gezegd dat zij hard zal optreden tegen verhuurders die hun woning bewust leeg laten staan. Evenredigheid zou een goede zaak zijn, aangezien kleine eigenaars die niet over middelen beschikken, zich niet in dezelfde situatie bevinden als eigenaars die hun eigendom vrijwillig leeg laten staan.

Wat de periode van negen jaar betreft, wil zij weten waarom voor deze periode is gekozen en niet voor een langere periode. De mensen in deze eenheden voldoen aan de criteria voor toegang tot sociale huisvesting. Zonder SVK-huurprijs is de kans groot dat hetzelfde probleem zich herhaalt.

Mevrouw Zoé Genot komt terug op het verzoek van de Adviesraad voor Huisvesting om follow-up voor de verenigingen die melding maken van leegstaande woningen. In welke mate maakt de GDPR dit moeilijk of onmogelijk? Uiteraard kan de naam van de eigenaar niet worden vermeld, maar wat belet te melden aan de vereniging dat een actie (heffing of openbaar beheer) werd ingesteld.

De heer Pepijn Kennis sluit zich aan bij de vraag van mevrouw Genot. Zonder persoonsgegevens bekend te maken, moet het toch mogelijk zijn informatie over follow-up te verstrekken, bijvoorbeeld op het Fix My Street-platform. Wat zijn de belemmeringen in de privacyregelgeving?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris zal het advies van de GBA een kennisgeving sturen. Wat de termijn van 9 jaar, dit is de minimumtermijn. Wat de kwestie van de evenredigheid tussen verhuurders die het zich niet kunnen veroorloven hun panden te renoveren en meer nalatige

En réponse à M. Verstraete qui affirmait que l'orateur épousait la perspective du propriétaire, il répond qu'il épouse seulement une perspective constitutionnelle dans un état de droit. Il comprend d'ailleurs les réactions du groupe PTB. Ce texte aurait pu être déposé par un député communiste. Sur la remarque de Mme Genot sur la brochure flamande, il est toujours utile d'être informé sur ce qui se fait en Flandre, en Wallonie ou à l'étranger.

Mme Nadia El Yousfi revient sur les facteurs qui expliquent l'échec du droit de gestion publique jusqu'à présent: difficultés de financement, lourdeur de la procédure administrative, faculté de reprise du bien par les propriétaires. Elle salue la simplification de la procédure, l'augmentation du plafond par unité de logement et l'importance d'avoir facilité le travail avec les communes.

Mme Françoise de Smedt sollicite encore quelques précisions quant à la possibilité d'inscrire une proportionnalité dans la loi. La secrétaire d'État a déclaré dans la presse qu'elle se montrerait sévère à l'égard des propriétaires qui laissent consciemment leur bien vide. Une proportionnalité serait de bon aloi dès lors que des petits propriétaires ne disposant pas de moyens ne se trouvent pas du tout dans le même cas de figure que les propriétaires qui laissent volontairement leurs biens inoccupés.

Quant à la durée de neuf ans, elle souhaite connaître la raison du choix de cette durée, plutôt qu'une période plus longue. Les personnes dans ces logements rentrent dans les critères pour avoir accès à un logement social. Sans un loyer AIS, le même problème risque de se répéter.

Mme Zoé Genot revient sur la demande du Conseil Consultatif du Logement d'assurer un suivi pour les associations qui signalent des logements inoccupés. Dans quelle mesure le RGPD complique-t-il ou rend-il cela impossible? Certes, le nom du propriétaire ne peut pas être mentionné, mais quel obstacle empêche d'informer l'association qu'une action (taxe ou gestion publique) a été lancée?

M. Pepijn Kennis rejoint la question de Mme Genot. Sans divulguer de données personnelles, il devrait tout de même être possible de donner une information sur le suivi, par exemple sur la plateforme Fix My Street. Quels sont les obstacles dans la réglementation sur la vie privée?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, enverra l'avis de l'APD. Au sujet du délai de 9 ans, il s'agit du délai minimum. Quant à la question de la proportionnalité entre les propriétaires qui n'ont pas les moyens de rénover leurs biens et les propriétaires plus négligents, elle rappelle que

verhuurders betreft, herinnert zij eraan dat de werkmethode is veranderd: leegstaande woningen binnen het Gewest worden geïdentificeerd, door de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen. Zodra een leegstaand pand is geïdentificeerd, wordt het adres naar de gemeente gestuurd. De VTE, die gefinancierd wordt in elke gemeente die een Huisvestingscontract heeft ondertekend, neemt contact op met de eigenaar om hem alle nodige informatie te verstrekken om hem te helpen zijn eigendom te renoveren, het onder het beheer van een SVK te plaatsen of het eventueel zelfs te verkopen. Voor meer onwillige eigenaars die niet op brieven reageren, zal het openbaar beheersrecht gelden.

De toepassing van de SVK-huurprijs, de laagste schijf, is inderdaad een politieke keuze. De eigenaars hadden hun eigendom aan zijn lot overgelaten. De gemeente of het OCMW hebben het gerenoveerd, een huurder een huurder gevonden en het verhuurd.

De nadruk zal inderdaad liggen op de 3.500 leegstaande woningen die als prioritair zijn aangemerkt. De formulering van het vermoeden van leegstand wordt niet gewijzigd.

Ten slotte meent de staatssecretaris dat zij alle vragen van de heer Vanden Borre heeft beantwoord, zonder hun standpunten met elkaar kunnen verzoenen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

#### *Artikel 3*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 3 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

la méthode de travail a changé : les logements inoccupés au sein de la Région sont identifiés, par la DALLI. Une fois qu'il y a identification du logement inoccupé, l'adresse est envoyée à la commune. L'ETP, financé dans chaque commune signataire du Contre Logement, prend contact avec le propriétaire pour l'accompagner en lui donnant toutes les informations nécessaires pour l'aider à rénover son bien, le mettre en gestion auprès d'une AIS, voire le vendre si nécessaire. Pour les propriétaires plus récalcitrants qui ne répondent pas aux courriers, le droit de gestion publique s'appliquera.

En ce qui concerne l'application du loyer AIS, soit la tranche la plus basse, elle relève effectivement d'un choix politique. Les propriétaires avaient laissé leur bien à abandon. La commune ou le CPAS l'ont récupéré, l'ont rénové, ont trouvé un locataire et le mettent en location.

L'accent sera effectivement mis sur les 3.500 logements inoccupés identifiés comme prioritaires. La rédaction de la présomption d'inoccupation n'est pas modifiée.

Enfin, la secrétaire d'État estime avoir répondu à toutes les questions de M. Vanden Borre, sans pouvoir réconcilier leurs points de vue.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté par 13 voix contre 1.

#### *Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 3 est adopté par 12 voix contre 1 et 1 abstention.

*Artikel 4*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 4 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

*Artikel 5*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 5 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

*Artikel 6*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 6 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

*Artikel 7*

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 1 voor en verantwoordt het. Daarin wordt voorgesteld een vierde opdracht toe te voegen aan de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen, namelijk het informeren van eigenaars over de mogelijkheid van tijdelijke bewoning, met name voor sociale doeleinden. De Brusselse Burgerassemblee is namelijk van mening dat huisvesting beschikbaar moet worden gesteld en dat tijdelijke bewoning ook een middel is om op te treden voor mensen die zich in de meest preciaire situaties bevinden.

De heer Arnaud Verstraete verklaart dat de Groen-fractie voorstander is van het beginsel van tijdelijke bewoning. Vanuit wetgevend oogpunt moet men echter voorzichtig zijn, zoals de Raad van State heeft opgemerkt. Deze ordonnantie is een zeer hachelijke evenwichtsoefening: enerzijds het recht op eigendom, een belangrijk principiële recht, en anderzijds het even belangrijke grondwettelijke recht op huisvesting. De Raad van State wijst erop dat de omstandigheden die een zo belangrijk recht beperken, zorgvuldig moeten worden afgewogen. In dit opzicht levert het voorstel van de Agora-fractie om tijdelijke bezetting toe te voegen een probleem op. Bovendien vereist dit begrip een nauwkeurige definitie die niet voor discussie vatbaar is in de ogen van de Raad van State. Kortom, hoewel hij voorstander was van tijdelijke bezetting en de vergemakkelijking daarvan, stelt hij voor na te denken over een andere manier om die aantrekkelijk te maken. Ten slotte wil de spreker de voorkeur geven aan administratieve en financiële steun voor eigenaars boven restrictieve maatregelen die juridisch moeilijk te realiseren zijn.

*Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 4 est adopté par 13 voix contre 1.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 1.

*Article 6*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 6 est adopté par 13 voix contre 1.

*Article 7*

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 1 qui propose d'ajouter une quatrième mission au Service régional des logements inoccupés, à savoir l'information des propriétaires d'une possibilité d'occupation temporaire, notamment à finalité sociale. En effet, l'Assemblée citoyenne bruxelloise estime qu'il faut mettre à disposition les logements et que l'occupation temporaire est aussi un moyen d'agir pour les personnes en plus grande précarité.

M. Arnaud Verstraete déclare que le groupe Groen est favorable au principe de l'occupation précaire. Cependant, d'un point de vue législatif, il convient de rester prudent, comme l'a observé le Conseil d'État. Cette ordonnance représente un exercice d'équilibre très périlleux: d'un côté, le droit de propriété, droit important en principe très large et, de l'autre côté, le droit constitutionnel au logement, tout aussi important. Le Conseil d'État fait remarquer qu'il faut envisager soigneusement les circonstances qui limitent un droit aussi important. À cet égard, la proposition du groupe Agora d'ajouter l'occupation temporaire présente une difficulté. Par ailleurs, ce concept requiert une définition précise qui ne se prêtera à aucune discussion afin de passer le cap du Conseil d'État. En résumé, si l'orateur est favorable à l'occupation précaire et à sa facilitation, il propose de réfléchir à une autre manière de la rendre attractive. Enfin, l'intervenant entend privilégier le soutien administratif et financier aux propriétaires plutôt que des mesures contraignantes difficiles à réaliser sur le plan légal.

De heer Pepijn Kennis verduidelijkt dat hij alleen voorstelde een informatieopdracht toe te voegen; het ging niet om een dwangmaatregel, maar alleen om een informatieopdracht van de Dienst aan de houders van een zakelijk recht, zodat zij op de hoogte zijn van deze mogelijkheid van tijdelijke bewoning.

De heer Arnaud Verstraete ziet het openbaar beheersrecht als een opeenvolging van etappes. Deze informatiefase is noodzakelijk en houdt verband met de juridische inhoud. Het moet mogelijk zijn bij de administratie informatie in te winnen over de tijdelijke bezetting. Hij is er echter niet van overtuigd dat dit in het rechtskader van het openbaar beheersrecht moet worden opgenomen.

Mevrouw Nadia El Yousfi merkt op dat dit reeds bestaat via de voorlichtingscampagne en ziet de toegevoegde waarde van dit amendement niet in.

De heer Mathias Vanden Borre is van mening dat er een oplossing moet worden gevonden voor de tijdelijke bezetting.

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 7 voor en verantwoordt het, dat ertoe strekt de lijst van leegstaande woningen te laten publiceren, zonder vermelding van de namen van de personen, overeenkomstig de GDPR. De burgerassemblee heeft gevraagd deze lijst beschikbaar te stellen op een platform zoals Fix My Streeten aan te geven of de Dienst de zaak heeft opgepakt, zodat er een vervolg aan kan worden gegeven.

Mevrouw Nadia El Yousfi legt uit dat dit niet mogelijk is als gevolg van de GDPR.

### Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 13 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Mevrouw Céline Fremault neemt het woord om haar tegenstem toe te lichten. Ongeacht de door de GDPR opgelegde beperkingen blijft zij sceptisch over het toekennen van deze bevoegdheid aan de burgers.

Artikel 7 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1 en 2 onthoudingen.

### Artikel 8

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

M. Pepijn Kennis précise qu'il propose seulement d'ajouter une mission d'information; il ne s'agit pas d'une mesure coercitive, mais seulement pour le Service de fournir une information aux titulaires d'un droit réel pour qu'il soit au courant de cette possibilité d'occupation temporaire.

M. Arnaud Verstraete conçoit le droit de gestion publique comme une succession d'étapes. Cette étape d'information est nécessaire et liée au contenu légal. Il doit être possible d'obtenir des informations de la part de l'administration sur l'occupation précaire. Néanmoins, il n'est pas convaincu qu'il faille l'inscrire dans le cadre légal du droit de gestion publique.

Mme Nadia El Yousfi observe que cela existe déjà à travers la campagne d'information et ne voit pas la plus-value de cet amendement.

M. Mathias Vanden Borre estime qu'il faudra trouver une solution pour l'occupation temporaire.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 7 qui vise à faire publier la liste des logements inoccupés, sans indiquer le nom des personnes conformément au RGPD. L'Assemblée citoyenne demande que cette liste soit disponible sur une plateforme comme Fix My Streetet qu'il soit indiqué si le Service s'est saisi du dossier afin de pouvoir assurer un suivi.

Mme Nadia El Yousfi explique que ce n'est pas possible en raison du RGPD.

### Votes

L'amendement n° 1 est rejeté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'amendement n° 7 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

Mme Céline Fremault prend la parole pour expliquer son vote négatif. Indépendamment des limites imposées par le RGPD, elle demeure sceptique à l'idée de confier ce pouvoir aux citoyens.

L'article 7 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

### Article 8

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 8 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

*Artikel 9*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 9 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

*Artikel 10*

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 10 voor en verantwoordt het. Er zijn situaties waarin erfgenamen moeten worden gezocht, zoals onbeheerde nalatenschappen die veel tijd in beslag nemen, ongeacht de goede wil van de eigenaar. Hetzelfde geldt voor iemand die niet in staat is zijn of haar wil te uiten als hij of zij langdurig ziek is of onder voogdij staat.

Mevrouw Céline Fremault zal voor dit amendement stemmen, omdat zij het redelijk, niet buitensporig en goed geformuleerd vindt. De reikwijdte ervan is zeer beperkt, maar er wordt wel gereageerd op situaties die zich te goeder trouw kunnen voordoen.

Mevrouw Nadia El Yousfi herinnert ons eraan dat deze vaststelling van leegstand wordt opgesteld na een periode van twee maanden van leegstand. De eigenaar heeft drie maanden om deze leegstand te rechtvaardigen. De procedure voor de overname wordt uitgevoerd binnen een termijn van ten minste vier maanden. De individuele en bijzondere omstandigheden die de vaststelling van leegstand en het openbaar beheersrecht in de weg staan, moeten in de praktijk door de administratie worden beoordeeld. Het is nutteloos en contraproductief om de oorzaken van rechtvaardiging uitputtend op te sommen.

De heer Mathias Vanden Borre beklemtoont dat dit amendement aan de hand van een concreet voorbeeld duidelijk aantoont dat dit project een buitensporige beperking van het eigendomsrecht inhoudt. Hij zou dit amendement steunen.

Mevrouw Joëlle Maison acht dit amendement eerder op zijn plaats. Naar aanleiding van de uitleg van de staatssecretaris, volgens welke de administratie alle omstandigheden beoordeelt waarop de eigenaar of de betrokkene zich beroept voor het recht van openbaar beheer, was zij echter van mening dat deze wijziging de eigenaar in bepaalde omstandigheden opsluit. In geval van buitengewone omstandigheden, van gerechtvaardigde redenen, zal het openbaar beheersrecht niet worden toegepast. De administratie zal het openbaar beheersrecht niet toepassen wanneer

**Vote**

L'article 8 est adopté par 14 voix contre 1.

*Article 9*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 9 est adopté par 12 voix contre 3.

*Article 10*

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 10. Il existe des situations dans lesquelles des héritiers doivent être recherchés, comme des successions vacantes qui requièrent un temps considérable, indépendamment de la bonne volonté du propriétaire. Il en va de même de la personne qui se trouve dans l'incapacité d'exprimer sa volonté si elle est malade de longue durée ou placée en situation de curatelle.

Mme Céline Fremault votera favorablement sur cet amendement parce qu'elle l'estime raisonnable, sans excès et bien rédigé. Son champ d'application est très circonscrit, tout en répondant à des situations pouvant survenir de bonne foi.

Mme Nadia El Yousfi rappelle que ce constat d'inoccupation est réalisé après un délai de douze mois d'inoccupation. Le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour justifier cette inoccupation. La procédure de prise en gestion publique se fait dans un délai de minimum quatre mois. Les circonstances individuelles et particulières faisant obstacle au constat d'inoccupation et au droit de gestion publique doivent être appréciées concrètement par l'administration. Il est inutile et contreproductif de lister de manière exhaustive des causes de justification.

M. Mathias Vanden Borre souligne que cet amendement démontre bien, par un exemple concret, que ce projet consacre une limitation excessive du droit de propriété. Il soutiendra cet amendement.

Mme Joëlle Maison considérerait cet amendement plutôt approprié. Néanmoins, suite aux explications de la secrétaire d'État, selon lesquelles l'administration apprécie toutes les circonstances invoquées par le propriétaire ou la personne visée par le droit de gestion publique, l'intervenante estime que cet amendement enferme le propriétaire dans certaines circonstances. En présence de circonstances exceptionnelles, de causes de justification, le droit de gestion publique ne pourra pas être mis en œuvre. L'administration ne mettra pas en œuvre le droit de gestion

de eigenaar bewijzen aandraagt en aan de administratie toezendt, zo niet zal er onmiddellijk beroep tot schorsing bij de Raad van State worden ingesteld.

De heer Vincent De Wolf is van mening dat de opmerking van mevrouw El Yousfi niet ingaat op de inhoud van het amendement. De tussenkomst van mevrouw Maison bevalt hem niet omdat ze verschillende elementen vermengt. Bij het opstellen van een wet kan men er niet op speculeren dat de administratie haar werk goed zal doen en een legitiem verzoek van de eigenaar zal inwilligen. In dat geval kunt u niet zo goed de Raad van State en alle rechtbanken afschaffen. In veel gevallen hebben mensen legitieme redenen naar voren gebracht en heeft de administratie niet naar hen geluisterd. Het beroep is aanhangig bij de Raad van State. Deze tekst beperkt de eigenaar in het geheel niet; integendeel, hij beperkt de administratie. Zij verplicht haar de opschorting toe te staan in twee specifieke gevallen: wanneer een persoon niet in staat is zijn of haar wil te uiten en in geval van een complexe nalatenschap waarbij de erfgenamen niet binnen een normale termijn worden vastgesteld.

Mevrouw Joëlle Maison denkt dat de heer De Wolf de gevallen wil beschrijven waarin de eigenaar geen sanctie opgelegd zou krijgen. Zij herinnert eraan dat in een artikel wordt bepaald dat « het een administratief inbreuk is dat met een geldboete wordt bestraft wanneer een houder van een zakelijk recht een woning onbewoond laat zonder dat de niet-bewoning om gegronde redenen wordt gerechtvaardigd door een geval van overmacht of door de planning van de werkzaamheden ». Dit artikel houdt in dat de eigenaar niet onderworpen is aan de willekeur van de administratie. De inhoud van zijn amendement valt onder legitieme redenen. De aanneming van dit amendement zou betekenen dat de legitieme redenen worden beperkt tot deze twee rechtvaardigingsgronden. In die zin sluit dit amendement de eigenaar in, terwijl de tekst van het ontwerp veel ruimer is.

De heer Vincent De Wolf blijft bij zijn standpunt. Hij noemt gevallen waarin de administratie, die soms bekrompen of onbillijk kan zijn, ondanks legitieme redenen om niet te belasten, toch belasting heft. In het amendement, dat uiterst nauwkeurig is geformuleerd, wordt zeer duidelijk aangegeven onder welke beperkte voorwaarden het openbaar beheersrecht niet van toepassing is. Het sluit niet de eigenaars in, maar de administratie, die verplicht is bevestigend te antwoorden. Geconfronteerd met een persoon die niet in staat is zijn wil te uiten, lijdt het geen twijfel dat de administratie noodzakelijkerwijs geen belasting moet heffen.

Mevrouw Joëlle Maison merkt op dat artikel 19/1 duidelijk is door de vermelding van legitieme redenen, gevallen van overmacht of de planning en uitvoering van werken, die ruimere termen zijn dan die in het amendement.

publique alors que le propriétaire avance des éléments probants qu'il transmet à l'administration, sinon il y aura un recours immédiat en suspension devant le Conseil d'État.

M. Vincent De Wolf estime que l'observation de Mme. El Yousfi n'aborde pas le fond de l'amendement. Quant à l'intervention de Mme Maison, elle lui déplaît en ce qu'elle mélange plusieurs éléments. Lors de l'élaboration d'une loi, on ne peut spéculer sur le fait que l'administration fera bien son travail et accédera à une demande légitime du propriétaire. Dans ce cas, autant supprimer le Conseil d'État et l'ensemble des juridictions. Dans nombre de dossiers, des personnes ont invoqué des motifs légitimes et l'administration ne les a pas écoutées. Des recours sont d'ailleurs pendants devant le Conseil d'État. Ce texte n'enferme pas du tout le propriétaire; au contraire, il enferme l'administration. Il l'oblige à accorder la suspension dans deux cas spécifiques: lorsqu'une personne n'a pas la possibilité d'exprimer sa volonté et dans le cas d'une succession complexe où les héritiers ne sont pas déterminés dans un délai normal.

Mme Joëlle Maison estime que M. De Wolf entend circonscrire les cas où le propriétaire ne serait pas sanctionné. Elle rappelle qu'un article établit que « constitue une infraction administrative passible d'une amende le fait pour un titulaire de droit réel de maintenir un logement inoccupé sans justifier l'inoccupation pour des raisons légitimes par un cas de force majeure ou par la programmation de la réalisation de travaux ». Cet article entraîne que le propriétaire n'est pas soumis à l'arbitraire de l'administration. Le contenu de son amendement relève des raisons légitimes. Adopter cet amendement reviendrait à restreindre les raisons légitimes à ces deux seules causes de justification. En ce sens, cet amendement enferme le propriétaire, alors que le texte du projet est beaucoup plus large.

M. Vincent De Wolf maintient son point de vue. Il mentionne des dossiers dans lesquels, malgré des éléments légitimes justifiant de ne pas taxer, l'administration, qui peut parfois être bornée ou injuste, taxe. L'amendement, rédigé de manière extrêmement précise, détaille très clairement les conditions limitées dans lesquelles le droit de gestion publique ne s'applique pas. Il n'enferme pas les propriétaires, mais l'administration qui est tenue de répondre par l'affirmative. Face à une personne dans l'incapacité d'émettre sa volonté, il n'est pas douteux que l'administration doit nécessairement ne pas taxer.

Mme Joëlle Maison relève que l'article 19/1 est limpide en mentionnant des raisons légitimes, des cas de force majeure ou de programmation et de réalisation de travaux, termes plus larges que ceux de l'amendement.

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 11 voor en verantwoordt het, dat tot doel heeft de openbare beheerder toe te staan de termijnen te verlengen indien hij een onderhandeling is begonnen. Hij wil niet de leegstand verlengen, maar een daadwerkelijke herverhuur van het pand mogelijk te maken.

De heer Mathias Vanden Borre is van mening, volgens een soortgelijke redenering als bij het vorige amendement, dat deze tekst de excessen van het ontwerp laat zien. Hij zou dit amendement steunen.

Wat artikel 10 zelf betreft, had de spreker vragen bij § 1, derde lid. Hij vraagt zich af hoe deze procedure zou worden uitgevoerd en welke administratie bevoegd zou zijn om deze uit te voeren, alsmede wat de eventuele juridische kosten zouden zijn. Wat was de redenering achter het besluit van de meerderheid om het op regionaal niveau in te voeren, terwijl dit niet gewenst was tijdens de besprekingen op federaal niveau?

### Stemmingen

Amendement nr. 10 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 11 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Artikel 10 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

### Artikel 11

De heer Pepijn Kennis stelt het technische amendement nr. 2 voor en verantwoordt het, dat de Franse en de Nederlandse versie op elkaar afstemt.

Mevrouw Nadia El Yousfi herinnert eraan dat de afwezigheid van de SVK's op hun verzoek was om deze sanctionerende rol te vermijden en hun rol van overleg en onderhandeling met de eigenaar te benadrukken.

Martin Casier bevestigt dat de SVK's in de Nederlandse tekst zijn opgenomen, maar niet moeten worden opgenomen.

De heer Arnaud Verstraete herhaalt de exacte zin op bladzijde 65 en bedankte de heer Kennis voor het aanwijzen van de discrepantie.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, bevestigt dat de Franse versie correct is en verzoekt het amendement aan te nemen.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 11 qui vise à permettre à l'opérateur de gestion publique de proroger les délais s'il a entamé une négociation. Il n'entend pas allonger l'inoccupation mais permettre une relocation effective du bien.

M. Mathias Vanden Borre considère, suite à un raisonnement similaire à celui tenu pour l'amendement précédent, que ce texte montre les excès du projet. Il soutiendra cet amendement.

Sur l'article 10 lui-même, l'orateur s'interroge sur le § 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> alinéa. Il se demande comment cette procédure se déroulera et quelle administration sera habilitée pour l'exécuter, ainsi que les éventuels coûts de justice. Quel raisonnement conduit la majorité à l'introduire au niveau régional, alors qu'elle n'en voulait pas dans les discussions au niveau fédéral?

### Votes

L'amendement n° 10 est rejeté par 9 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement n° 11 est rejeté par 11 voix contre 4.

L'article 10 est adopté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

### Article 11

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement technique n° 2 qui harmonise les versions française et néerlandaise.

Mme Nadia El Yousfi rappelle que l'absence des AIS s'est faite à leur demande pour éviter ce rôle de sanctionneur et mettre en avant leur rôle de concertation et de négociation avec le propriétaire.

M Martin Casier confirme que si les AIS sont inscrites dans le texte néerlandais, elles ne doivent pas y figurer.

M. Arnaud Verstraete reprend la phrase exacte à la page 65 et remercie M. Kennis d'avoir relevé la discordance.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État confirme que la version française est correcte et invite à adopter l'amendement.



### Stemmingen

Amendement nr. 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 11, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

#### Artikel 12

De heer Mathias Vanden Borre citeert artikel 12, § 1, derde lid. In de wetenschap dat een constructie tienduizenden euro's of meer kan kosten, terwijl de huur zeer beperkt kan zijn, is hij van mening dat een periode van negen jaar absoluut niet voldoende is. Het volgende lid introduceert een mogelijkheid tot uitbreiding. Na negen jaar kan het echter nodig zijn nieuwe kosten te maken om de renovatie voort te zetten, hetgeen leidt tot een stijging van de kosten die opnieuw moet worden berekend. Een dergelijke situatie houdt de eigenaar voortdurend in een debiteurpositie ten opzichte van de overheid en belet hem zijn eigendom in bezit te nemen wegens onderhouds- en bouwkosten die nooit zullen worden terugbetaald als gevolg van de lage huur die hij ontvangt. Dit is fundamenteel problematisch. De spreker merkte op dat dit leidt tot een *de facto* onteigening waarbij de autoriteiten het eigendom in bezit nemen, terwijl de eigenaar geen mogelijkheid heeft om zijn eigendom terug te krijgen wanneer de autoriteiten het eenmaal in bezit hebben genomen.

Mevrouw Françoise De Smedt, die niet echt een antwoord heeft gekregen op de keuze van de minimumduur van negen jaar voor de toepassing van de huurprijzen, zal zich onthouden van stemming over artikel 13.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, verklaart dat zij alle vragen van de heer Vanden Borre reeds had beantwoord. Het gaat om in gebreke blijvende eigenaars die hun eigendom gedurende 12 maanden onbewoond hebben gelaten, die geen rechtvaardiging aan de administratie hebben gezonden en die een extra termijn van 4 maanden hebben gekregen om de leegstand te rechtvaardigen. Op een bepaald moment zal de gemeente of het OCMW het pand immers overnemen, het eventueel renoveren en het verhuren. De eigenaar kan het terugkrijgen zodra het werk is afbetaald. Maar er zal een periode van 9 jaar in acht moeten worden genomen om te verhuren tegen een SVK huurprijs.

De heer Mathias Vanden Borre denkt dat ze het nooit eens zullen worden over artikel 13. Laten we ons een situatie voorstellen waarin er alleen maar huurders zijn, de administratie betaalt veel kosten.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, antwoordt dat er zelfs geen huurders zijn, aangezien het gaat om leegstaande woningen.

### Votes

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 11, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix contre 3.

#### Article 12

M. Mathias Vanden Borre cite l'article 12, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> alinéa. Sachant qu'une reconstruction peut coûter des dizaines de milliers d'euros voire davantage, alors que le loyer peut être fortement limité, il estime qu'une période de neuf ans n'est pas du tout suffisante. L'alinéa suivant introduit une possibilité de prorogation. Cependant, après neuf ans, il peut être nécessaire d'exposer de nouveaux frais pour continuer à rénover, ce qui entraîne une augmentation des frais qui doivent être recalculés. Une telle situation maintient constamment le propriétaire en position de débiteur à l'égard de l'administration et l'empêche de prendre possession de son bien en raison des coûts d'entretien et de reconstruction qui ne seront jamais remboursés vu le faible loyer perçu. C'est fondamentalement problématique. L'orateur constate que cela aboutit *de facto* à une expropriation par laquelle les autorités prennent possession du bien, alors que le propriétaire ne dispose d'aucune possibilité de pouvoir récupérer à nouveau de son bien une fois que les autorités en ont pris possession.

Mme Françoise De Smedt, n'ayant pas vraiment eu de réponse quant au choix de la durée minimale de neuf ans pour l'application des loyers, s'abstiendra sur l'article 13.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, déclare avoir déjà répondu à toutes les questions de M. Vanden Borre. Ce sont des propriétaires défaillants ayant laissé leur bien inoccupé pendant 12 mois, n'ayant pas transmis de justification à l'administration, ayant disposé d'un délai supplémentaire de 34 mois pour justifier l'inoccupation. Effectivement, à un moment, la commune ou le CPAS prendra le bien en gestion, le renovera si nécessaire et le mettra en location. Le propriétaire pourra le récupérer une fois que les travaux auront été remboursés. Mais il y aura ce délai de 9 ans à respecter pour la mise en location à un loyer AIS.

M. Mathias Vanden Borre pense qu'ils ne s'accorderont jamais d'accord sur l'article 13. Imaginons une situation où il n'y aurait seulement des locataires, l'administration consent beaucoup de frais.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, répond qu'il n'y a même pas de locataires puisque ce sont des logements inoccupés.

Mathias Vanden Borre zegt dat de staatssecretaris zijn vraag niet begrijpt.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, antwoordt dat de vorige spreker niet inziet wat zij wil doen.

De heer Mathias Vanden Borre zou graag uitleg krijgen : als er na de overname alleen nog maar huurders zijn en de huurders doen niets en laten het pand verrotten, wie draait er dan op voor deze schade ?

#### **Stemming**

Artikel 12 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

#### *Artikel 13*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 13 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3 en 2 onthoudingen.

#### *Artikel 14*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 14 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

#### *Artikel 15*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 15 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

#### *Artikel 16*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 16 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

#### *Artikel 17*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

M. Mathias Vanden Borre estime que la secrétaire d'État ne comprend pas sa question.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, réplique que l'intervenant précédent ne comprend pas ce qu'elle veut faire.

M. Mathias Vanden Borre souhaite tout de même des explications : s'il n'y a que des locataires après la prise en gestion et que les locataires ne font rien et laissent dépérir le bien, qui paiera pour ces dommages ?

#### **Vote**

L'article 12 est adopté par 12 voix contre 3.

#### *Article 13*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 13 est adopté par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

#### *Article 14*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 14 est adopté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

#### *Article 15*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 15 est adopté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

#### *Article 16*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 16 est adopté par 12 voix contre 3.

#### *Article 17*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 17 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

*Artikel 18*

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 8 voor betreffende de criteria voor het vermoeden van leegstand en verantwoordt het. Zij wenst in punt 5 de woorden « sinds meer dan twaalf maanden » te schrappen, aangezien dit reeds in de Huisvestingscode staat voor het openbaar beheer van woningen waarvoor een verhuurverbod geldt. Zij ziet niet in waarom twaalf maanden moeten worden toegevoegd als wij sneller kunnen handelen om dergelijke woningen weer op de huurmarkt te brengen.

Mevrouw Nadia El Yousfi legt uit dat het doel van de tekst is ervoor te zorgen dat de maatregel evenredig is. Na het verhuurverbod heeft de eigenaar twaalf maanden de tijd om het pand te herstellen. Dit wordt opgelegd door de DGHI zelf, het openbaar beheersrecht kan pas na deze periode in werking treden.

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 12 voor en verantwoordt het. Hij verwijst naar de specifieke situatie van een persoon die zo lang mogelijk in zijn eigen appartement wilde blijven wonen en heen en weer naar een rusthuis ging, die hij in de algemene bespreking beschreef. Deze persoon wilde de theoretische mogelijkheid behouden om terug te keren. De eerste versie van het openbaar beheersrecht bevatte een weerlegbaar vermoeden van bewoning wanneer een persoon zijn woonplaats in het pand behield. Hij kon zich geen praktisch geval voorstellen waarin een speculatieve eigenaar zijn woonplaats zou behouden in een leegstaand goed, hetgeen zou impliceren dat hij niet elders zijn woonplaats zou hebben.

Mevrouw Nadia El Yousfi antwoordt dat het adres of het ontbreken van een domicilie een van de vele indicatoren is. De eigenaar beschikt over een reeks elementen om zijn werkelijk gebruik aan te tonen.

De heer Mathias Vanden Borre begrijpt dat het niet om cumulatieve voorwaarden gaat en dat één voorwaarde volstaat om de woning als leegstaand te beschouwen. Hij vraagt zich af waarom dergelijke specifieke en precieze elementen in een ordonnantie moeten worden vermeld in plaats van in een besluit.

Met betrekking tot punt 7, waarin wordt bepaald dat de uitvaardiging van een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding wegens onrechtmatige bestemmingswijziging het vermoeden van leegstand met zich meebrengt, wenst de spreker verduidelijking over de draagwijdte van deze bepaling. Hij vraagt zich af over hoeveel eigendommen het gaat. Hij is van mening dat dit punt bijzonder ruim is

**Vote**

L'article 17 est adopté par 12 voix contre 3.

*Article 18*

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 8 relatif aux critères de présomption d'inoccupation. Elle souhaite supprimer au point 5 les mots « depuis plus de douze mois » dans la phrase puisque figurent déjà dans le Code du Logement pour la prise en gestion publique les logements frappés d'interdiction de location. Elle ne voit pas pourquoi on rajouterait douze mois si on peut agir plus vite pour remettre ce type de logement sur le marché locatif.

Mme Nadia El Yousfi explique que l'objectif du texte est que la mesure soit proportionnée. Après l'interdiction de location, le propriétaire dispose de douze mois pour remettre le bien en état. C'est imposé par la DURL elle-même, le droit de gestion publique ne peut intervenir qu'après ce délai.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 12. Il renvoie à la situation spécifique d'une personne qui a voulu rester le plus longtemps dans l'appartement dont elle était propriétaire avec des allers retours en maison de repos qu'il a exposée dans la discussion générale. Cette personne a voulu conserver la possibilité théorique d'y revenir. La première version du droit de gestion publique comportait une présomption réfragable d'occupation lorsqu'une personne restait domiciliée dans les lieux. L'orateur ne conçoit pas de cas pratique de propriétaire spéculateur restant domicilié dans un bien inoccupé, ce qui impliquerait qu'il n'est pas domicilié ailleurs.

Mme Nadia El Yousfi répond que la domiciliation ou l'absence de domiciliation constitue un indice parmi d'autres. Le propriétaire dispose d'un ensemble d'éléments pour prouver son occupation effective.

M. Mathias Vanden Borre comprend qu'il ne s'agit pas de conditions cumulatives et qu'une condition remplie suffit pour considérer le logement comme inoccupé. Il se demande pourquoi indiquer des éléments si spécifiques et précis dans une ordonnance plutôt que dans un arrêté.

À propos du point 7° qui prévoit que l'établissement d'un procès-verbal d'infraction urbanistique pour modification illicite de la destination entraîne la présomption d'inoccupation, l'intervenant souhaite des précisions quant à la portée de cette disposition. Il s'interroge à propos du nombre de propriétés concernées. Il estime ce point rédigé de manière particulièrement large. Or, il faut garder à

geformuleerd. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat alles wat onder deze definitie valt, onder het toepassingsgebied van het openbaar beheersrecht valt.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, antwoordt dat al deze voorwaarden eerder vermeld worden. Er is praktisch niets veranderd. Wat de vraag over punt 7 betreft, dat onder de bevoegdheid van de heer Pascal Smet valt, zal zij de cijfers toesturen zodra zij deze heeft teruggevonden.

De heer Mathias Vanden Borre dringt erop aan dat deze cijfers vóór de plenaire zitting zouden worden verstrekt, zodat hij een idee zou hebben van het aantal betrokken eigendommen

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, zegt toe deze cijfers vóór de plenaire zitting te zullen verstrekken.

### Stemmingen

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 3 onthoudingen.

Artikel 10 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen.

### Artikel 19

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 9 voor en verantwoordt het, waarin wordt voorgesteld in de tekst opnieuw op te nemen dat verenigingen die melding maken van een leegstaande woning, in kennis worden gesteld van het inleiden van een procedure met betrekking tot die leegstaande woning. Zou het niet mogelijk zijn te melden dat er een procedure loopt zonder verdere details te verstrekken, zonder de GDPR te schenden ?

Mevrouw Nadia El Yousfi herinnert eraan dat de staatssecretaris had uitgelegd dat de GDPR dit niet mogelijk maakt.

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 3 voor en verantwoordt het : het heeft tot doel de mogelijkheid van tijdelijk gebruik woningen voor sociale doeleinden door verenigingen in te voegen. Daartoe zouden het agentschap voor tijdelijke bewoning en perspective.brussels de eigenaars van leegstaande woningen op de hoogte kunnen brengen van de mogelijkheden van tijdelijke bewoning wanneer zij de brief aan de houder van een zakelijk recht op het leegstaande onroerend goed toezenden.

l'esprit que tout ce qui tombe sous cette définition rentre dans le champ d'application du droit de gestion publique.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, répond que toutes ces conditions se trouvent plus avant. Pratiquement rien n'a été changé. Pour la question concernant le point 7 qui relève de la compétence de M. Pascal Smet, elle transmettra les données chiffrées dès qu'elle les aura retrouvées.

M. Mathias Vanden Borre insiste pour que ces chiffres soient communiqués avant la séance plénière afin d'avoir une idée du nombre de propriétés concernées.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, s'engage à fournir ces chiffres avant les débats en séance plénière.

### Votes

L'amendement n° 8 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 12 est rejeté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions

L'article 18 est adopté par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

### Article 19

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 9 qui propose de réinscrire dans le texte le suivi pour les associations qui signalent un logement inoccupé pour les informer du lancement d'une procédure concernant ce logement inoccupé. Sans violer le RGPD, ne serait-il pas possible de signaler qu'une procédure est en cours sans fournir davantage de détails ?

Mme Nadia El Yousfi rappelle que la secrétaire d'État a expliqué que le RGPD ne le permettait pas.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 3 visant à insérer la possibilité de mise en occupation temporaire à finalité sociale du logement par des associations. À cette fin, l'agence occupation temporaire et celle des guichets de perspective.brussels pourraient informer les propriétaires de logements vides des possibilités d'occupation temporaire lors de l'envoi du courrier au titulaire d'un droit réel sur le bien inoccupé.

Mevrouw Nadia El Yousfi merkt op dat het begrip « tijdelijke bewoning » vaag is en een meer uitgewerkte definitie vereist.

Mevrouw Zoé Genot is er niet zeker van of dit een juridische meerwaarde zou hebben. De staatssecretaris zou echter in de commissie kunnen zeggen dat het goed zou zijn als toekomstige brieven aan eigenaren van vermoedelijk leegstaande panden hen eraan herinneren dat als zij tijdelijke bewoning aanvaarden, zij de leegstandsbelasting niet hoeven te betalen en dat de procedure voor het overnemen van het beheer door de overheid niet zal starten.

De heer Pepijn Kennis zou tevreden zijn als deze informatie in de brief werd opgenomen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, legt uit dat dit niet in de brief kan worden vermeld omdat de leegstaande woningen moeten worden verhuurd met het oog op duurzame huisvesting en niet voor tijdelijke bewoning.

De heer Pepijn Kennis antwoordt dat het mogelijk is om tijdelijk het pand te bewonen in afwachting dat het terug op de markt gebracht wordt.

Mevrouw Zoé Genot verwijst naar projecten zoals Gesù, waar een reeks tijdelijke bezettingen werd gebruikt om gedeeltelijk te ontsnappen aan de belasting op leegstaande woningen. Zou het niet meer mogelijk zijn om dit te doen ?

De heer Vincent De Wolf stelt dezelfde vraag. De staatssecretaris sprak over tijdelijke bezetting alsof deze het openbaar beheersrecht niet in de weg stond. Indien echter een commodaat is verleend, is het eigendom niet verlaten. Wanneer een overheidsbedrijf zoals een OVM, een gemeente of een eigenaar een contract voor tijdelijke bewoning afgeeft en er op grond van dit contract gedurende de gewenste periode mensen wonen, wordt er dan van uitgegaan dat het pand is verlaten ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, zegt dat dit niet hetzelfde is als wat OVM's aanbieden, hoewel sommige OVM's tijdelijke bewoning aanbieden. In dit geval wordt in het amendement voorgesteld dat de eigenaars na ontvangst van de brief de mogelijkheid zouden hebben hun eigendom tijdelijk te laten bewonen. Het doel is echter het pand weer als duurzame huisvesting op de markt te brengen.

De heer Vincent De Wolf heeft het over een privé-eigenaar die besluit met een gezin of een bewoner een huurovereenkomst voor preciaire bewoning of commodaat aan te gaan. Zal dat onderworpen worden aan het openbaar beheersrecht ?

Mme Nadia El Yousfi note que le concept d'occupation temporaire est vague et nécessiterait une définition plus élaborée.

Mme Zoé Genot n'est pas certaine que cela présente une plus-value sur le plan juridique. Toutefois, la secrétaire d'État pourrait déclarer en commission qu'il serait bon que les futurs courriers adressés aux propriétaires de logements suspectés d'être vides leur rappellent que s'ils acceptent une occupation temporaire, ils ne doivent pas payer la taxe sur les logements inoccupés et que la procédure de prise en gestion publique ne commencera pas.

M. Pepijn Kennis serait satisfait si cette information était reprise dans le courrier.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, explique que cette indication ne peut être mentionnée dans le courrier parce que le logement inoccupé doit être mis en location dans un objectif de logement durable et pas pour des occupations temporaires.

M. Pepijn Kennis rétorque qu'il est possible de faire du temporaire en attendant une remise sur le marché.

Mme Zoé Genot se réfère à des projets comme le Gesù où il a été recouru à une série d'occupations temporaires avaient afin d'échapper partiellement aux taxes sur les logements inoccupés. Ce ne serait plus possible de faire cela ?

M. Vincent De Wolf se pose la même question. La secrétaire d'État a parlé de l'occupation temporaire comme si elle ne faisait pas obstacle au droit de gestion publique. Or, si un commodat a été accordé, le bien n'est pas en état d'abandon. Si une société publique comme une SISF, une commune ou un propriétaire accorde un contrat d'occupation temporaire et qu'en application de ce contrat, des personnes y vivent pendant la durée voulue, considère-t-elle qu'il y a abandon du bien ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, estime que cela n'a rien à voir avec ce qu'offrent les SISF, bien que certaines proposent une occupation temporaire. En l'occurrence, l'amendement propose que les propriétaires disposeraient de la possibilité de mettre leur bien en occupation temporaire suite à la réception du courrier. Or, l'objectif est la remise du bien sur le marché comme logement durable.

M. Vincent De Wolf se réfère à un propriétaire privé qui décide de faire un bail d'occupation précaire ou un commodat avec une famille ou un occupant. Sera-t-il soumis au droit de gestion publique ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, antwoordt dat een dergelijke situatie van tijdelijke bezetting aan het doel voorbij zou gaan en het openbaar beheersrecht zou omzeilen.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat ten tijde van de heer Doukeridis de Huisvestingscode in Etterbeek de mogelijkheid van een commodaat in sociale woningen had ingevoerd, een mogelijkheid die wettelijk is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, en dat de huurovereenkomsten voor korte tijd ook in het Burgerlijk Wetboek staan. Een goed kan niet worden geacht te zijn verlaten indien er een overeenkomst voor - zelfs preciaire - bewoning of commodaat voor bestaat.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, antwoordt dat indien de eigenaar besluit, zelfs voordat een boete is gezonden, zijn eigendom ter beschikking te stellen voor tijdelijke bewoning, hij dit kan doen. In het amendement wordt voorgesteld in de brief de mogelijkheid van tijdelijke bewoning na ontvangst toe te voegen, hetgeen afwijkt van de doelstelling van duurzame huisvesting.

De heer Vincent De Wolf is het niet eens met de analyse van de staatssecretaris, omdat het recht van tijdelijke bewoning is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en in de Huisvestingscode. De eigenaar heeft het volste recht, om aan het openbaar beheersrecht te ontkomen, een huurovereenkomst voor bepaalde tijd of een huurovereenkomst voor tijdelijke bewoning of commodaat te verlenen. Het voorkomen van deze mogelijkheid zal geen stand houden in de rechtbank.

Mevrouw Céline Fremault deelt de juridische analyse van de heer De Wolf. Wat het begrip tijdelijke bewoning betreft, zou het de moeite waard zijn het Burgerlijk Wetboek en de Huisvestingscode naast elkaar te lezen. Deze maatregel dreigt voor het Grondwettelijk Hof te worden vernietigd in het licht van de nagestreefde doelstellingen, de evenredigheid en de legitimiteit van de maatregel. Hoewel zij begrip heeft voor het begrip duurzaamheid van huisvesting, vindt zij dit niet coherent met wat de regering doet. Bij perspective.brussels zijn Cellen tijdelijke bewoning en loketten opgericht en hier wordt dit begrip, dat in de Huisvestingscode is opgenomen en contractueel moet worden uitgevoerd, van meet af aan van de hand gewezen. Het feit dat tijdelijke bewoning wordt uitgesloten, is problematisch.

Mevrouw Joëlle Maison wenst een verheldering van de redenering met betrekking tot wat er vóór en na de verzending van de brief gebeurt. Zij heeft het zo samengevat : indien de tijdelijke bezetting eerder plaatsvindt, heeft de verhuurder een legitieme reden en kan hem geen heffing worden opgelegd wegens leegstand van een gebouw.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, répond qu'une telle situation d'occupation temporaire manquerait l'objectif et proposerait de contourner le droit de gestion publique.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'à l'époque de M. Doukeridis, le Code du Logement avait instauré, à la suite de commodats dans des logements sociaux à Etterbeek, la possibilité de commodats, possibilité légale dans le Code civil et les contrats de location de courte durée figurent se trouvent aussi dans le Code civil. Un bien ne peut être considéré à l'abandon s'il fait l'objet d'un contrat d'occupation, même précaire, ou de commodat.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, répond que si le propriétaire décide, avant même qu'on lui envoie une amende, de mettre son bien à disposition d'une occupation temporaire, il peut le faire. L'amendement propose d'ajouter dans le courrier la possibilité de faire de l'occupation temporaire après réception, ce qui s'écarte de l'objectif de logement durable.

M. Vincent De Wolf ne partage pas l'analyse de la secrétaire d'État parce que le droit d'occupation précaire est inscrit dans le Code civil et dans le Code du Logement. Le propriétaire a tout à fait le droit, pour échapper au droit de gestion publique, d'octroyer une location à durée déterminée, ou un bail d'occupation précaire ou un commodat. Empêcher cette possibilité ne résistera pas devant les instances.

Mme Céline Fremault partage l'analyse juridique de M. De Wolf. Sur la notion d'occupation temporaire, cela vaudrait la peine de relire en parallèle le Code civil et le Code du Logement. Cette mesure risque d'être cassée devant la Cour constitutionnelle par rapport aux questions d'objectifs poursuivis, de proportionnalité et de légitimité de la mesure. Si elle comprend la notion de durabilité du logement, elle ne la trouve pas cohérente avec ce qui est fait par le Gouvernement. Des Cellules occupation temporaire et des guichets chez perspective.brussels sont mis en place et ici on écarte d'emblée cette notion qui est inscrite dans le Code du Logement et qui doit être exécutée sur le plan contractuel. Le fait d'écarter une occupation temporaire pose problème.

Mme Joëlle Maison souhaitait une clarification du raisonnement quant à l'avant et à l'après envoi du courrier. Elle récapitule : si l'occupation temporaire intervient avant, le bailleur a un motif légitime et ne peut pas être passible de se voir taxer d'immeuble inoccupé.

De heer Vincent De Wolf voegt hieraan toe dat indien de tijdelijke bewoning plaatsvindt nadat de brief is verzonden, het resultaat hetzelfde is.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris, zegt dat het resultaat niet hetzelfde is.

De heer Pepijn Kennis herinnert eraan dat zijn amendement nr. 3 erop gericht was de verhuurders te informeren over de mogelijkheid van tijdelijke bewoning. Wordt een tijdelijk bewoonde woning in de zin van deze ordonnantie als onbewoond beschouwd? Het lijkt hem logisch dat dit niet het geval is; zelfs tijdelijk bewoonde woningen worden tijdelijk bewoond. In ieder geval had het amendement betrekking op informatie voor de eigenaars.

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 4 voor, dat eveneens afkomstig was uit de burgerresolutie over huisvesting en waarin werd gevraagd om een zwaardere straf voor eigenaars van meerdere onbewoonde woningen, en verantwoordt het. Aangezien het niet mogelijk is te weten hoeveel onbewoonde woningen een verhuurder bezit, wordt in het amendement voorgesteld het recidivebeginsel toe te passen, net als bij de boetes van de MIVB. Als de eigenaar voor een tweede woning de wet overtreedt, betaalt hij of zij de boete twee keer, enzovoort. Het bedrag van de boetes zou afhangen van het aantal overtredingen door de houder van het zakelijk recht. Op die manier zou de tekst tegemoet komen aan de wens van de Burgerassemblee om eigenaars van meerdere leegstaande woningen zwaarder te beboeten teneinde speculatie tegen te gaan.

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 13 dat reeds is besproken voor en verantwoordt het.

### Stemmingen

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Artikel 19 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3, bij 3 onthoudingen.

### Artikel 20

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

M. Vincent De Wolf ajoute que si l'occupation temporaire survient après envoi du courrier, le résultat est le même.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État, déclare que non, le résultat n'est pas le même.

M. Pepijn Kennis rappelle que son amendement n° 3 visait à informer les propriétaires de la possibilité de faire des occupations temporaires. Est-ce qu'un logement occupé de façon temporaire est considéré comme inoccupé pour cette ordonnance? Il lui semble logique que non; même occupé temporairement un logement est occupé même temporairement. L'amendement portait en tout cas sur une information pour les propriétaires.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 4 qui provient aussi de la résolution citoyenne sur le logement qui demande que les propriétaires de plusieurs logements inoccupés soient frappés plus durement. Puisqu'il n'est pas possible de savoir le nombre de logements inoccupés possédés par un propriétaire, l'amendement propose d'appliquer le principe de la récidive, à l'instar des amendes de la STIB. Si le propriétaire est en infraction pour un deuxième logement, il paie deux fois le montant de l'amende, et ainsi de suite. Le montant des amendes serait fonction du nombre de violation par le titulaire du droit réel. De cette manière, le texte répondrait à la volonté de l'Assemblée citoyenne de voir les propriétaires de plusieurs logements vides se voir infliger des amendes plus importantes afin de lutter contre la spéculation.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 13 qui a déjà suscité une discussion.

### Votes

L'amendement n° 9 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 3 est rejeté par 11 voix contre 4.

L'amendement n° 4 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 13 est rejeté par 11 voix contre 4.

L'article 19 est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

### Article 20

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 20 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

*Artikel 21*

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 14 voor en verantwoordt het. Het voorkomt dat afbreuk gedaan wordt aan de door de Belgische grondwet gewaarborgde gemeentelijke autonomie.

Mevrouw Nadia El Yousfi antwoordt dat de opbrengst reeds is toegewezen. Het betreft een verwijzing naar artikel 23 van de huisvestingscode.

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 5 voor en verantwoordt het. Daarin wordt voorgesteld toe te voegen dat gemeenten de retrocessie van de boetes alleen ontvangen wanneer zij daadwerkelijk hebben voldaan aan hun verplichting om het jaarverslag op te stellen. Vandaag de dag voldoen sommige gemeenten niet aan deze verplichting. Met deze wijziging zorgt het Gewest ervoor dat aan deze verplichting wordt voldaan, temeer daar de gemeenten hiervoor een VTE ontvangen.

Mevrouw Céline Fremault vraagt of de staatssecretaris een antwoord heeft op de vraag hoeveel gemeenten niet aan deze verplichting voldoen, omdat zij niet over dit amendement kon stemmen zonder te weten hoeveel gemeenten dat niet doen en wat de reden daarvoor is (vertraging of slechte wil). Ten tweede betwijfelt zij de wettigheid van de afschaffing van het recht op terugbetaling van een deel van de boetes.

De heer Mathias Vanden Borre verwijst naar een antwoord van de staatssecretaris op schriftelijke vraag nr. 773, waaruit blijkt dat er al jaren geld wordt gegeven aan gemeenten die er niets mee doen, ondanks deze wettelijke verplichting om een register bij te houden en het Gewest gegevens te bezorgen. Vandaag geeft het Gewest geld en middelen om een beleid uit te voeren dat niets uithaalt. Het is daarom een goed idee om dat te vermelden. Wat de tweede vraag betreft, ziet hij geen juridische belemmering omdat er geen verplichting is om het geld terug te geven aan de gemeenten.

De heer Pepijn Kennis zegt dat in de toelichting wordt vermeld dat zes gemeenten de lijst van de leegstaande woningen hebben ingediend. Dit is problematisch. Anderzijds ziet hij er geen juridisch probleem in om het recht van de gemeenten op een terugbetaling afhankelijk te stellen van de nakoming van deze verplichting.

**Stemmingen**

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 12 stemmingen tegen 3.

**Vote**

L'article 20 est adopté par 12 voix contre 3.

*Article 21*

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 14 qui évite de porter atteinte à l'autonomie communale garantie par la Constitution belge.

Mme Nadia El Yousfi répond que le produit était déjà affecté. Il s'agit d'une référence à l'article 23 du Code du Logement.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 5 qui propose d'ajouter que les communes reçoivent la rétrocession des amendes seulement lorsqu'elles ont effectivement satisfait à leur obligation de rédiger le rapport annuel. Aujourd'hui, des communes ne satisfont pas à cette obligation. Par cet amendement, la Région s'assure que cette obligation est remplie, d'autant que les communes reçoivent un ETP pour cela.

Mme Céline Fremault demande s'il existe des réponses de la secrétaire d'État sur le nombre de communes ne remplissant pas cette obligation parce qu'elle ne peut pas voter sur cet amendement sans connaître le nombre de communes qui ne satisfont pas à cette obligation et le motif (retard ou volonté délibérée). Ensuite, elle s'interroge sur la légalité de supprimer le droit à la ristourne d'une partie des amendes.

M. Mathias Vanden Borre fait état d'une réponse de la secrétaire d'État à la question écrite n° 773 dont il ressort que depuis des années de l'argent est donné aux communes qui n'en font rien, malgré cette obligation légale de tenir un registre et de fournir les données à la Région. Aujourd'hui, la Région donne de l'argent et des moyens pour exécuter une politique sans succès. C'est donc une bonne idée de l'inscrire. Pour la seconde question, il ne voit pas d'obstacle juridique parce qu'il n'y a pas d'obligation de rendre de l'argent aux communes.

M. Pepijn Kennis précise que l'exposé des motifs mentionne que six communes ont transmis la liste des logements inoccupés. C'est problématique. Par ailleurs, il ne voit pas non plus de problème juridique à conditionner le droit à la ristourne des communes à l'exécution de cette obligation.

**Votes**

L'amendement n° 14 est rejeté par 12 voix contre 3.



Amendement nr. 5 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Artikel 21 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

*Artikel 22*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 22 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

*Artikel 23*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 23 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

*Artikel 24*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 24 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

*Artikel 25*

De heer Pepijn Kennis vindt dat in de Nederlandse versie het acroniem « GDPR », dat verwijst naar de Engelse term, moet worden vervangen door het acroniem « AVG ».

**Stemming**

Artikel 25 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

*Artikel 26*

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 6 voor en verantwoordt het. Daarin wordt bepaald dat de gemeente, het OCMW en andere openbare vastgoedbeheerders het Gewest een lijst van hun eigen leegstaande woningen moeten toezenden, zodat deze openbare eigendommen in de databank worden opgenomen.

**Stemmingen**

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

L'amendement n° 5 est rejeté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

L'article 21 est adopté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

*Article 22*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 22 est adopté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

*Article 23*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 23 est adopté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

*Article 24*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 24 est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions

*Article 25*

M. Pepijn Kennis estime que dans la version néerlandaise, l'acronyme « GDPR », qui renvoie au terme anglais, devrait être remplacé par l'acronyme « AVG ».

**Vote**

L'article 25 est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

*Article 26*

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 6 qui impose à la commune, au CPAS et aux autres opérateurs immobiliers publics de transmettre à la Région la liste de leurs propres logements vides pour s'assurer que ces biens publics la base de données.

**Votes**

L'amendement n° 6 est rejeté par 13 voix contre 2.

Artikel 26 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 27*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 27 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 28*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 28 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 29*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 29 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 30*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 30 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 31*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 31 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 32*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 32 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

L'article 26 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Article 27*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 27 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Article 28*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 28 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Article 29*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 29 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Article 30*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 30 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Article 31*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 31 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Article 32*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 32 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

*Artikel 33*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 33 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

#### **IV. Stemming over het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel**

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

Mevrouw Céline Fremault neemt het woord om haar positieve stem te rechtvaardigen uit consistentie met de door haar fractie en haarzelf gedragen teksten, en met de strijd die zij sinds 2004 persoonlijk heeft gevoerd, waaronder deze kwestie die centraal stond in haar strijd als minister. Zij maakt echter twee bedenkingen die de tekst tussen nu en de plenaire vergadering zouden kunnen verbeteren.

Zij verzoekt de leden amendement nr.10 van de heer De Wolf, dat tussen de indiener en mevrouw Maison is besproken, in overweging te nemen. Niets belet dit specifieke punt te verduidelijken in het plenaire debat. Indien de meerderheid een amendement niet wenst te aanvaarden, dient dit specifieke geval mondeling verduidelijkt te worden bij de behandeling van de tekst in de plenaire vergadering voor de parlementaire werkzaamheden.

Ten tweede is zij van mening dat het antwoord van de staatssecretaris over tijdelijke bewoning niet in overeenstemming is met de strijd van de regering.

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

*De Rapporteur,*

Joëlle MAISON

*De Voorzitter,*

Petya OBOLENSKY

*Article 33*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 33 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

#### **IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix contre 3.

Mme Céline Fremault justifie son vote positif par cohérence eu égard aux textes portés par son groupe et par elle-même ainsi qu'aux combats qu'elle a menés personnellement depuis 2004, dont cette thématique qui fut au cœur de son combat ministériel. Cependant, elle exprime deux réserves de nature à améliorer le texte d'ici la séance plénière.

Elle invite les députés à se pencher sur l'amendement n° 10 de M. De Wolf qui a fait l'objet de discussions entre son auteur et Mme Maison. Rien n'empêche de clarifier lors des débats en séance plénière ce point particulier. Si la majorité ne veut pas accepter un amendement, ce cas particulier mérite d'être clarifié oralement au moment de l'examen du texte en séance plénière pour les travaux parlementaires.

Ensuite, elle estime que la réponse de la secrétaire d'État sur l'occupation temporaire n'est pas alignée en adéquation avec les combats portés par le Gouvernement.

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

*Le Rapporteur,*

Joëlle MAISON

*Le Président,*

Petya OBOLENSKY

## V. Tekst aangenomen door de commissie

### HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

#### *Artikel 1*

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

#### *Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;
- 2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

### HOOFDSTUK 2 Wijzigingsmaatregelen

#### *Artikel 3*

In artikel 2, § 1 van de Code wordt punt 8° als volgt vervangen :

« openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar beheerder om een woning zoals bedoeld in artikel 15, te beheren en te verhuren, in plaats van de houder(s) van een zakelijk recht op die woning, tijdens een minimale duur van negen jaar ; ».

#### *Artikel 4*

Aan artikel 2, § 1 van de Code worden de punten 38°, 39° en 40° toegevoegd, luidend als volgt :

« 38° AVG : Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, ook « Algemene Verordening Gegevensbescherming » genoemd ;

39° houder van een zakelijk recht : eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder en erfpachter ;

## V. Texte adopté par la commission

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> Dispositions générales

#### *Article 1<sup>er</sup>*

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

#### *Article 2*

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

### CHAPITRE 2 Dispositions modificatives

#### *Article 3*

À l'article 2, § 1<sup>er</sup>, du Code, le point 8° est remplacé comme suit :

« droit de gestion publique : le droit pour un opérateur de gestion publique de gérer et mettre en location un logement, tel ceux visés à l'article 15, en lieu et place du ou des titulaires d'un droit réel sur ce logement pendant une durée minimale de neuf ans ; ».

#### *Article 4*

À l'article 2, § 1<sup>er</sup> du Code, les points 38°, 39° et 40° sont ajoutés, rédigés comme suit :

« 38° RGPD : Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE, également dénommé « le Règlement général sur la protection des données » ;

39° Titulaire d'un droit réel : propriétaire, copropriétaire, usufruitier, superficière et emphytéote ;

40° Openbare beheerder : de gemeenten, het OCMW, de autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. ».

#### *Artikel 5*

De titel van Hoofdstuk II (« Het openbaar beheersrecht van woningen ») van Titel III (« De instrumenten van het huisvestingsbeleid ») van de Code wordt vervangen door de volgende titel :

« HOOFDSTUK II. – Bestrijding van leegstaande woningen »

#### *Artikel 6*

Er wordt een Afdeling 1 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code die luidt als volgt :

« Afdeling 1. Gewestelijke instrumenten »

#### *Artikel 7*

Er wordt een nieuw artikel 14/1 ingevoegd in Afdeling 1 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 14/1. § 1<sup>er</sup>. Binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de volgende opdrachten :

- 1° centraliseren van de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen via een databank met als doel deze te controleren en het invoeren van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;
- 2° toezien op de naleving van de bij of krachtens dit hoofdstuk bepaalde regels en op de uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk, met inbegrip van het openbaar beheersrecht en de vordering tot staking ;
- 3° de openbare beheerders ondersteunen bij hun acties ter bestrijding van leegstaande woningen, met name het openbaar beheersrecht, het onteigeningsrecht en de vordering tot staking ;

§ 2. De in paragraaf 1 beoogde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen wordt ingesteld om de openbare beheerders te informeren over de goederen waarvoor een actie tegen leegstand kan worden ondernomen. Deze wordt jaarlijks samengesteld en bevat volgende gegevens :

- 1° de adressen van de onroerende goederen die als woningen gekadastreerd en leegstaand verklaard zijn, en het aantal woningen dat per adres is aangegeven ;
- 2° de namen, voornamen en rijksregisternummers van de houders van een zakelijk recht op deze woningen.

40° Opérateur de gestion publique : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, le Service public régional de Bruxelles. ».

#### *Article 5*

L'intitulé du Chapitre II (« Du droit de gestion publique des logements ») du Titre III (« Des instruments de la politique du Logement ») du Code est remplacé par l'intitulé suivant :

« CHAPITRE II. – De la lutte contre l'inoccupation des logements »

#### *Article 6*

Une Section 1<sup>re</sup> est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code, libellée comme suit :

« Section 1<sup>re</sup>. Dispositifs régionaux »

#### *Article 7*

Un nouvel article 14/1 est inséré au sein de la Section 1<sup>re</sup> du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 14/1. § 1<sup>er</sup>. Au sein du Service public régional de Bruxelles, le Service régional des logements inoccupés a pour mission de :

- 1° centraliser l'identification des logements présumés inoccupés via une base de données en vue de les contrôler et de mettre en place un inventaire régional des logements inoccupés ;
- 2° veiller au respect des règles fixées par ou en vertu du présent chapitre et à la mise en œuvre des dispositions du présent chapitre, en ce compris le droit de gestion publique et l'action en cessation ;
- 3° soutenir les opérateurs de gestion publique dans leurs actions de lutte contre les logements inoccupés, dont notamment le droit de gestion publique, le droit d'expropriation et l'action en cessation ;

§ 2. L'inventaire régional des logements inoccupés visé au paragraphe 1<sup>er</sup> est institué afin d'informer les opérateurs de gestion publique des biens pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation peut être enclenchée. Il est établi annuellement et reprend les données suivantes :

- 1° les adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement et déclarés inoccupés ainsi que le nombre de logements renseignés par adresse ;
- 2° les noms, prénoms et numéros de registre national des titulaires d'un droit réel sur ces logements.

De inventaris kan worden aangevuld op aangeven van de gemeenten of erkende verenigingen.

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen geeft gemeenten toegang tot de lijst van leegstaande woningen op hun respectieve grondgebieden die in de inventaris zijn opgenomen, waarvoor een actie tegen leegstand kan worden in gang gezet. ».

#### *Artikel 8*

Er wordt een Afdeling 2 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 14/1, die luidt als volgt :

« Afdeling 2. Het openbaar beheersrecht van woningen »

#### *Artikel 9*

Artikel 15 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 15. Toepassingsgebied

Iedere openbare beheerder beschikt over een openbaar beheersrecht van volgende woningen :

- 1° de leegstaande woningen, zoals gedefinieerd in artikel 19/2 ;
- 2° de woningen die het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;
- 3° de onbewoonbaar verklaarde woningen, in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. ».

#### *Artikel 10*

Artikel 16 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 16. Voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Bezoek aan de woning

De openbare beheerder die een woning zoals bedoeld in artikel 15 in beheer wil nemen, kan aan de houder van een zakelijk recht op de woning per aangetekende brief vragen om de woning te bezoeken binnen de maand, tussen 8 uur en 20 uur.

Teneinde te bepalen welke werkzaamheden eventueel noodzakelijk zijn, vindt dit bezoek plaats in aanwezigheid van ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die bevoegd zijn inzake huisvesting.

L'inventaire peut être alimenté par le signalement des communes ou des associations agréées.

Le Service régional des logements inoccupés permet aux communes d'accéder à la liste des logements inoccupés situés sur leur territoire respectif, repris dans l'inventaire, pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation pourrait être enclenchée. ».

#### *Article 8*

Une Section 2 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 14/1, libellée comme suit :

« Section 2. Le droit de gestion publique des logements »

#### *Article 9*

L'article 15 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 15. Champ d'application

Tout opérateur de gestion publique dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés, tels que définis à l'article 19/2 ;
- 2° les logements frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 ;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale. ».

#### *Article 10*

L'article 16 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 16. Proposition de prise en gestion

§ 1<sup>er</sup>. Visite du logement

L'opérateur de gestion publique qui envisage de prendre en gestion publique un logement tel que visé à l'article 15, peut demander au titulaire d'un droit réel sur le logement, par envoi recommandé, de le visiter dans le mois, entre 8 h et 20 h.

Afin de déterminer les travaux éventuellement nécessaires, cette visite s'effectue en présence d'agents du Service public régional de Bruxelles compétents en matière de logement.

Wanneer het bezoek niet kon plaatsvinden doordat er geen toestemming van een houder van een zakelijk recht werd verkregen, kunnen de ambtenaren, vergezeld van vertegenwoordigers van de openbare beheerder, de woning ambtshalve binnendringen met toestemming van de politierechtbank.

### § 2. Voorstel van een beheersovereenkomst

De openbare beheerder die wil overgaan tot openbaar beheer, stelt aan de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning per aangetekend schrijven voor om zijn goed te beheren om het te huur te stellen en, in voorkomend geval, de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Dit voorstel bevat de modelovereenkomst zoals bepaald door de Regering.

De houder van een zakelijk recht beschikt over een termijn van twee maanden om per aangetekend schrijven kennis te geven van zijn antwoord.

### § 3. Sluiten van een beheersovereenkomst

Als het antwoord positief is, sluit de openbare beheerder met de houder van een zakelijk recht een beheersovereenkomst waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering. ».

#### *Artikel 11*

Artikel 17 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 17. Weigering van het voorstel tot overname van het beheer

#### § 1. Ingebrekestelling

Indien de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning zonder legitieme reden weigert of niet antwoordt binnen de in artikel 16, § 2, vastgelegde termijn, stelt de openbare beheerder hem per aangetekend schrijven in gebreke de woning te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbare beheerder om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van de vastgestelde termijn, die minimaal twee maanden bedraagt.

De bepalingen van deze afdeling worden integraal opgenomen in de ingebrekestelling.

Lorsque la visite n'a pas pu être effectuée, à défaut d'avoir obtenu le consentement du titulaire d'un droit réel, les agents, accompagnés des représentants de l'opérateur de gestion publique concerné, pourront pénétrer d'office dans le logement avec l'autorisation du tribunal de police.

### § 2. Proposition d'un contrat de gestion

L'opérateur de gestion publique qui entend procéder à une gestion publique propose au titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, par envoi recommandé, de gérer son bien en vue de le mettre en location et, le cas échéant, d'exécuter les travaux nécessaires.

Cette proposition reprend le contrat-type déterminé par le Gouvernement.

Le titulaire d'un droit réel dispose de deux mois à compter de cet envoi pour notifier sa réponse par envoi recommandé.

### § 3. Conclusion d'un contrat de gestion

Si la réponse est positive, l'opérateur de gestion publique conclut avec le titulaire d'un droit réel un contrat de gestion dont les modalités sont déterminées par le Gouvernement. ».

#### *Article 11*

L'article 17 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 17. Refus de la proposition de prise en gestion

#### § 1<sup>er</sup>. Mise en demeure

En cas de refus sans motif légitime du titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, § 2, l'opérateur de gestion publique le met en demeure, par envoi recommandé, de louer le logement après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux.

La mise en demeure indique expressément l'intention de l'opérateur de gestion publique d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration du délai qu'il fixe, de minimum deux mois.

Les dispositions de la présente section sont intégralement reproduites dans la mise en demeure.

## § 2. Kennisgeving

Bij het verstrijken van de in de ingebrekestelling vastgestelde termijn stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht per aangetekend schrijven in kennis van de uitvoering van het openbaar beheersrecht. Hij brengt er ook de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen van op de hoogte. ».

*Artikel 12*

Artikel 18 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 18. Uitvoering van het openbaar beheersrecht

## § 1. Gevolgen van het openbaar beheersrecht

Vanaf de kennisgeving van de uitvoering van het openbaar beheersrecht is de openbare beheerder bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werkzaamheden met het oog op de verhuur uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De betaling van de onroerende voorheffing is ten laste van de houder van het zakelijk recht op de belastbare woning op 1 januari van het betrokken aanslagjaar.

De periode van negen jaar kan worden verlengd met het aantal maanden dat nodig is om de huurgelden, de volledige kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het beheer te dekken. Deze kosten worden gedefinieerd door de Regering.

De huurovereenkomsten die openbare beheerder sluit, zijn van rechtswege tegenwepelijk aan de houder van een zakelijk recht en tegen elke nieuwe houder van een zakelijk recht op de woning. De openbare beheerder moet het openbaar beheer laten inschrijven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. Ook bij de beëindiging van het openbaar beheer moet dezelfde formaliteit worden vervuld.

Hij is ook verplicht om de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waar de woning is gelegen op de hoogte te brengen.

De woningen in openbaar beheer worden bij voorrang aangeboden aan de in artikel 12 van de Code bedoelde huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting. Daartoe brengt de beheerder van de betrokken woning de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte van de beschikbaarheid van dergelijke woningen.

## § 2. Notification

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel, par envoi recommandé, la mise en œuvre du droit de gestion publique. Il en informe également le Service régional des logements inoccupés. ».

*Article 12*

L'article 18 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 18. Mise en œuvre du droit de gestion publique

§ 1<sup>er</sup>. Effets du droit de gestion publique

À dater de la notification de la mise en œuvre du droit de gestion publique, l'opérateur de gestion publique dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions d'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

Le paiement du précompte immobilier est à la charge du titulaire d'un droit réel sur le logement imposable au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition concerné.

La période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais de prise en gestion et liés à la gestion. Ces frais sont définis par le Gouvernement.

Les baux conclus par l'opérateur de gestion publique sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel existant ainsi qu'à tout nouveau titulaire d'un droit réel sur le logement. L'opérateur de gestion publique est tenu de faire inscrire la gestion publique au bureau de Sécurité juridique compétent. La cessation de la gestion publique doit également faire l'objet de la même formalité.

Il est également tenu de le notifier au service d'urbanisme de la commune dans laquelle le bien est localisé.

Les logements en gestion publique sont prioritairement proposés aux locataires visés à l'article 12 du Code répondant aux conditions d'accès au logement social. À cet effet, le gestionnaire du logement concerné informe le Service d'inspection régionale de la disponibilité de tels logements.



Het Gewest en de openbare beheerders beschikken over een voorkooprecht op het goed dat onder openbaar beheer stond. Ze oefenen dit recht uit volgens de door de Regering vastgelegde modaliteiten.

## § 2. Inning van de huur

Zodra de woning is verhuurd, ontvangt de houder van een zakelijk recht de huurprijs, berekend volgens criteria die door de Regering zijn bepaald, na aftrek van alle kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het openbaar beheer.

## § 3. Informatieverstrekking aan de houder van een zakelijk recht

In de loop van het openbaar beheer, informeert de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht van de essentiële handelingen van dit beheer. De Regering bepaalt de wijze, de inhoud en de minimale verstrekking van deze informatie. ».

### *Artikel 13*

Artikel 19 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 19. Einde van het openbaar beheer

## § 1. Overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht

De houder van een zakelijk recht kan vragen om het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen zodra die een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst.

Deze vraag wordt per aangetekend schrijven toegezonden aan de openbare beheerder.

Binnen een maand na de ontvangst van de vraag stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de nog terug te betalen kosten van de overname van beheer en deze verbonden aan het openbaar beheer.

De overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht vindt plaats binnen twee maanden te rekenen vanaf de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na de ontvangst van de terugbetaling stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de precieze datum van deze overname van beheer.

La Région et les opérateurs de gestion publique disposent d'un droit de préemption sur le bien ayant fait l'objet d'une gestion publique. Ils l'exercent selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

## § 2. Perception des loyers

Le titulaire d'un droit réel perçoit, à dater de la mise en location du logement, le loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement, après déduction de tous les frais de prise en gestion et liés à la gestion publique.

## § 3. Information du titulaire d'un droit réel

Au cours de la gestion publique, l'opérateur de gestion publique informe le titulaire d'un droit réel des actes essentiels de cette gestion. Le Gouvernement détermine le mode, le contenu et la fréquence minimum de cette information. ».

### *Article 13*

L'article 19 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 19. Fin de la gestion publique

## § 1<sup>er</sup>. Reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel

Le titulaire d'un droit réel peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail.

Cette demande est adressée à l'opérateur de gestion publique, par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restant à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le titulaire d'un droit réel intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l'alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel la date précise de la reprise de gestion.

Vanaf de datum van de overname van het beheer van de woning zoals bedoeld in het vorige lid, wordt de houder van een zakelijk recht van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbare beheerder wat de contractuele band met de huurder betreft.

## § 2. Regelgeving inzake de huurprijzen

De woning kan alleen worden verhuurd met toepassing van een huurprijs berekend op basis van door de overheid vastgestelde criteria en dit gedurende een periode van minimaal negen jaar vanaf het verhuren van de woning door de openbare beheerder.

## § 3. Straffen in geval van niet-naleving van de regelgeving inzake de huurprijzen

Bij de niet-naleving van de verplichting bedoeld in paragraaf 2 moet de houder van een zakelijk recht aan de huurder retroactief het verschil terugbetalen tussen de betaalde huurprijs en de huurprijs vermeld in het rooster.

Daarenboven zal de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de houder van het zakelijke recht een administratieve boete opleggen die overeenstemt met twee maanden de huurprijs gevraagd aan de huurder. De regering zal daarvan de procedure bepalen.

## § 4. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïssueerd en uitvoerbaar verklaard.

De opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht », zoals bedoeld in artikel 22, § 2. ».

À compter de la date de reprise en gestion du logement visée à l'alinéa précédent, le titulaire d'un droit réel est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur de gestion publique en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

## § 2. Réglementation des loyers

Le logement ne peut être mis en location que moyennant l'application d'un loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement et ce, pour une période minimale de neuf ans à dater de la mise en location du bien par l'opérateur de gestion publique.

## § 3. Sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers

En cas de non-respect de l'obligation visée au paragraphe 2, le titulaire d'un droit réel est tenu de rembourser rétroactivement au locataire la différence entre le loyer payé et le loyer prévu dans la grille.

En outre, une amende administrative correspondant à deux mois du montant du loyer demandé au locataire lui sera infligée par le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés. Le Gouvernement en détermine la procédure.

## § 4. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

Le produit des amendes est versé dans le « Fonds droit de gestion publique » visé à l'article 22, § 2. ».

*Artikel 14*

De titel van Hoofdstuk III (« Hoofdstuk III. Straffen voor leegstaande woningen ») van Titel III van de Code wordt geschrapt.

*Artikel 15*

Er wordt een Afdeling 3 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 19, die luidt als volgt :

« Afdeling 3. Overtreding in geval van leegstaande woningen ».

*Artikel 16*

Er wordt een nieuw artikel 19/1 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 19/1. Administratieve overtreding

Het feit dat de houder van een zakelijk recht een woning laat leegstaan in de zin van artikel 19/2 zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht of door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding die beboetbaar is.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals bepaald in de artikelen 15 en volgende, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare beheerder. ».

*Artikel 17*

Er wordt een nieuw artikel 19/2 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 19/2. Definitie van een leegstaande woning

Is een leegstaande woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting. ».

*Artikel 18*

Er wordt een nieuw artikel 19/3 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 19/3. Criteria voor het vermoeden van leegstand

*Article 14*

L'intitulé du Chapitre III (« Chapitre III. Des sanctions en cas de logement inoccupé ») du Titre III du Code est supprimé.

*Article 15*

Une Section 3 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 19, libellée comme suit :

« Section 3. Infraction en cas de logement inoccupé ».

*Article 16*

Un nouvel article 19/1 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 19/1. Infraction administrative

Constitue une infraction administrative passible d'une amende le fait, pour le titulaire d'un droit réel, de maintenir un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 sans justifier l'inoccupation par des raisons légitimes, par un cas de force majeure ou par la programmation ou la réalisation de travaux.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants, la même infraction peut être le fait de l'opérateur de gestion publique. ».

*Article 17*

Un nouvel article 19/2 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 19/2. Définition d'un logement inoccupé

Est un logement inoccupé : l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs. ».

*Article 18*

Un nouvel article 19/3 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 19/3. Critères de présomption d'inoccupation

Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters ;
- 2° als er op hun adres geen enkele woninghuurovereenkomst is geregistreerd ;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming ;
- 4° waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar ;
- 5° als ze sinds meer dan twaalf maanden het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;
- 6° als ze sinds meer dan twaalf maanden onbewoonbaar zijn verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet ;
- 7° waarvoor een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld wegens ongeoorloofde bestemmingswijziging. ».

#### *Artikel 19*

Artikel 20 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 20. Administratieve procedure

#### § 1. Vaststelling van vermoeden van overtreding

Onverminderd artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zijn de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de in artikel 19/1 bedoelde vermoedelijke overtredingen op te sporen en vast te stellen door middel van een proces-verbaal dat geldig is tot bewijs van het tegendeel, hetzij op eigen initiatief, hetzij na een klacht van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code of van een gemeente volgens de in paragraaf 2 beschreven modaliteiten.

De ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen de leegstaande woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur nadat minstens één week voor de datum van het plaatsbezoek een voorafgaande waarschuwing per aangetekende brief aan de vermoedelijke overtreders werd verstuurd.

Indien het bezoek niet kon plaatsvinden omdat de vermoedelijke overtreders er niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
- 2° à l'adresse desquels aucun bail d'habitation n'est enregistré ;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;
- 4° pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an ;
- 5° frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 depuis plus de douze mois ;
- 6° déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale depuis plus de douze mois ;
- 7° pour lesquels un procès-verbal d'infraction urbaine a été dressé pour modification illicite de la destination. ».

#### *Article 19*

L'article 20 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 20. Procédure administrative

#### § 1<sup>er</sup>. Constat de présomption d'infraction

Sans préjudice de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés ont qualité pour rechercher et constater les infractions présumées visées à l'article 19/1 par procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire, soit d'initiative, soit sur plainte d'une association visée à l'article 134 du présent Code ou d'une commune selon les modalités décrites au paragraphe 2.

Les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés peuvent visiter les logements entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des auteurs présumés a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les auteurs présumés d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs pourront pénétrer d'office dans les logements avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke inspecteurs, is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

## § 2. Klacht van een gemeente

Wanneer de in paragraaf 1 bedoelde klacht afkomstig is van een gemeente, verstrekt die laatste aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de informatie in haar bezit met betrekking tot de geoorloofde stedenbouwkundige bestemming van het goed alsook alle informatie die nuttig is voor de uitoefening van de opdracht van deze dienst.

## § 3. Waarschuwing

Wanneer de vermoedelijke overtreding wordt vastgesteld met een proces-verbaal, betekent de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder, per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende informatie :

- a) het proces-verbaal dat de vermoedelijke overtreding vaststelt ;
- b) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- c) de termijn van drie maanden om de verdedigingsmiddelen aan te voeren om het vermoeden van overtreding te weerleggen ;
- d) de verplichting om een einde te maken aan de leegstand, in voorkomend geval na op voorhand een conformiteitscontroleattest zoals bedoeld in artikel 8 van deze Code te hebben verkregen ;
- e) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning, zoals bedoeld in paragraaf 6 ;
- f) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding wordt vastgesteld ;
- g) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting ;
- h) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code.

## § 4. Verdedigingsmiddelen

Om het vermoeden van een overtreding te weerleggen, moet de vermoedelijke overtreder zich binnen drie maanden na de toezending van de in paragraaf 3 bedoelde waarschuwing met alle verdedigingsmiddelen verdedigen bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.

Le procès-verbal émanant d'inspecteurs communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

## § 2. Plainte d'une commune

Lorsque la plainte visée au paragraphe 1<sup>er</sup> émane d'une commune, celle-ci communique au Service régional des logements inoccupés les informations en sa possession relatives à la destination urbanistique licite du bien ainsi que toutes les informations utiles à l'exercice de la mission de ce service.

## § 3. Avertissement

Lorsque l'infraction présumée est constatée par procès-verbal, le Service régional des logements inoccupés notifie un avertissement à l'auteur présumé, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le procès-verbal constatant l'infraction présumée ;
- b) le fait imputé et la disposition légale y relative ;
- c) le délai de trois mois pour présenter ses moyens de défense en vue de renverser la présomption d'infraction ;
- d) l'obligation de mettre fin à l'inoccupation, le cas échéant en ayant obtenu au préalable l'attestation de contrôle de conformité visée à l'article 8 du présent Code ;
- e) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement tel que visé au paragraphe 6 ;
- f) l'amende administrative encourue si l'infraction est établie ;
- g) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement ;
- h) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code.

## § 4. Moyens de défense

Pour renverser la présomption d'infraction, l'auteur présumé doit présenter ses moyens de défense, par toute voie de droit, au Service régional des logements inoccupés dans un délai de trois mois à compter de l'envoi de l'avertissement visé au paragraphe 3.

Het louter aanvoeren van feiten volstaat niet ; de realiteit van de feiten moet voldoende worden vastgesteld om de administratieve overheid in staat te stellen de aangevoerde argumenten met kennis van zaken te beoordelen.

De vermoedelijke overtreder moet voor de betwiste periode aantonen :

- ofwel dat het goed geen leegstaande woning in de zin van artikel 19/2 was ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door het bestaan van legitieme redenen buiten zijn wil of door een geval van overmacht ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door de planning of de uitvoering van werkzaamheden.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de uitvoering van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat de werkzaamheden op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze worden verricht met het oog op het beëindigen van de leegstand.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de planning van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat hij op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze stappen heeft ondernomen met het oog op het verwezenlijken van de werkzaamheden en het beëindigen van de leegstand. Bovendien moet hij aantonen dat de planning van de werkzaamheden elke bewoning van het goed onmogelijk maakte, ook een tijdelijke en/of gedeeltelijke bewoning indien het goed bestaat uit verschillende wooneenheden.

#### § 5. Opleggen van de boete

Na het verstrijken van de in paragraaf 4 bedoelde termijn van drie maanden wordt, indien het vermoeden van overtreding niet is weerlegd, de in artikel 19/1 bedoelde overtreding vastgesteld en legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een administratieve boete op.

De administratieve boete bedraagt 500 euro per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

La seule allégation de faits ne suffit pas ; la réalité des faits doit être établie à suffisance pour permettre à l'autorité administrative d'apprécier les arguments avancés en pleine connaissance de cause.

L'auteur présumé doit démontrer, pour la période litigieuse :

- soit que le bien ne constituait pas un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 ;
- soit que l'inoccupation était justifiée par l'existence de raisons légitimes indépendantes de sa volonté ou d'un cas de force majeure ;
- soit que l'inoccupation était justifiée par la programmation ou la réalisation de travaux.

Si la justification porte sur la réalisation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve que les travaux ont été effectués de manière effective, continue et diligente, en vue de mettre fin à l'inoccupation.

Si la justification porte sur la programmation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve qu'il a entrepris des démarches de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et de mettre fin à l'inoccupation. En outre, il doit démontrer que la programmation des travaux rendait impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle, si le bien est constitué de différentes unités.

#### § 5. Imposition de l'amende

Après l'expiration du délai de trois mois visé au paragraphe 4, si la présomption d'infraction n'a pas été renversée, l'infraction visée à l'article 19/1 est établie et le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés inflige une amende administrative.

L'amende administrative s'élève à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Elk jaar kan de regering de bovengenoemde bedragen indexeren op basis van de consumptieprijsindex.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er echter geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen betekent de beslissing tot oplegging van een boete aan de vermoedelijke overtreder per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende gegevens :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- b) de gedetailleerde berekening van de opgelegde boete ;
- c) de verplichting om een einde te stellen aan de overtreding ;
- d) de modaliteiten om het in artikel 21 bedoelde administratief beroep in te dienen ;
- e) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding blijft aanhouden ;
- f) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning ;
- g) het risico op een openbare verkoop van de woning in geval van niet-betaling van de opgelegde boeten.

#### § 6. Toezicht

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen oefent toezicht uit op de situatie van de woning tot ze bewoond wordt. ».

#### *Artikel 20*

Artikel 21 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 21. Administratief beroep

De overtreder beschikt over een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt om per aangetekend schrijven schorsend beroep aan te tekenen bij de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep.

Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés sur la base de l'indice des prix à la consommation.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, sans toutefois tenir compte des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés notifie la décision imposant l'amende à l'auteur de l'infraction, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le fait infractionnel et la disposition légale enfreinte ;
- b) le détail du calcul du montant de l'amende infligée ;
- c) l'obligation de mettre fin à l'infraction ;
- d) les modalités pour introduire le recours administratif visé à l'article 21 ;
- e) l'amende administrative encourue si l'infraction perdure ;
- f) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement ;
- g) le risque de vente publique du logement en cas de non-paiement des amendes infligées.

#### § 6. Contrôle

Le Service régional des logements inoccupés contrôle la situation du logement jusqu'à son occupation. ».

#### *Article 20*

L'article 21 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 21. Recours administratif

Le contrevenant dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative pour introduire, par envoi recommandé, un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete ongeldig verklaard. ».

#### Artikel 21

Artikel 22 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 22. Invordering en opbrengst van de geldboeten

##### § 1. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïssueerd en uitvoerbaar verklaard.

Bij gebrek aan een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan.

##### § 2. Opbrengst van de geldboeten

Vijfennegentig procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht » dat opgericht werd bij de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen.

du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée. ».

#### Article 21

L'article 22 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 22. Recouvrement et produit des amendes

##### § 1<sup>er</sup>. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

À défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Service public régional de Bruxelles. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire.

##### § 2. Produit des amendes

Nonante-cinq pour cent du produit total 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.



Vijf procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt toegewezen aan de algemene middelen van de middelenbegroting.

Vijfentwintig procent van de bovengenoemde vijfenveertig procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt terugbetaald aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de leegstaande woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid.

Zeventig procent van de bovengenoemde vijfenveertig procent van de totale opbrengst van de geldboeten blijft in het bovengenoemde Fonds, om desgevallend te worden aangewend voor uitgaven waarin voor het Fonds is voorzien. ».

#### *Artikel 22*

Er wordt een Afdeling 4 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 22, die luidt als volgt :

« Afdeling 4. Vordering tot staking »

#### *Artikel 23*

Artikel 23 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 23. Gerechtelijke procedure

De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code, bevelen dat de houder van een zakelijk recht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de betrokken openbare beheerder gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond. ».

#### *Artikel 24*

Er wordt een Afdeling 5 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 23, die luidt als volgt :

« Afdeling 5. Gegevensverwerking en communicatie »

#### *Artikel 25*

Er wordt een nieuw artikel 23/1 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

Cinq pour cent du produit total des amendes sont affectés aux moyens généraux du Budget des Voies et Moyens.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant qui correspond à vingt-cinq pour cent du produit total des amendes est ristourné 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. Elle les affecte au développement de sa politique en matière de logement.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant, qui correspond à septante pour cent du produit total des amendes, reste dans le Fonds susmentionné, pour être affecté, le cas échéant, aux dépenses prévues pour le Fonds. ».

#### *Article 22*

Une Section 4 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 22, libellée comme suit :

« Section 4. L'action en cessation »

#### *Article 23*

L'article 23 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 23. Action judiciaire

Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association visée à l'article 134 du présent Code, que le titulaire d'un droit réel sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur de gestion publique concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. ».

#### *Article 24*

Une Section 5 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 23, libellée comme suit :

« Section 5. Traitement des données et communications »

#### *Article 25*

Un nouvel article 23/1 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

## « Art. 23/1. Verwerking van persoonsgegevens

## § 1. Verantwoordelijkheid, doeleinden en rechtmatigheid van de verwerking

De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel is, overeenkomstig artikel 4, 7) van de GDPR, de persoon die verantwoordelijk is voor de verwerking van persoonsgegevens voor :

- 1° de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen met het oog op :
  - a) het uitvoeren van de gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen zoals bedoeld in artikel 14/1, § 1 ;
  - b) het invoeren van de in artikel 14/1, § 2 bedoelde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;
  - c) het uitoefenen van het in artikel 15 bedoelde openbaar beheersrecht ;
  - d) het vaststellen van de vermoedelijke overtredingen, overeenkomstig artikel 20 ;
- 2° de in artikel 14/1, 3° bedoelde ondersteuning van de openbare beheerders ;
- 3° het opleggen van een administratieve boete in toepassing van artikelen 19, § 3 en 20, § 5 ;
- 4° het toezicht op de situatie van de woning tot de bewoning ervan, in toepassing van artikel 20, § 6 ;
- 5° de invordering van onbetaalde boeten, in toepassing van artikel 22, § 1 ;
- 6° de uitvoering van de vordering tot staking in toepassing van artikel 23.

## § 2. Bewaringstermijnen :

In het kader van het in § 1, 1° a, nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de hele periode waarin de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande woningen voldoen aan de criteria die hun controle rechtvaardigen om de leegstand te verifiëren.

In het kader van het in § 1, 1° b, nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de hele periode waarin de overeenkomstige leegstaande woningen voldoen aan de criteria die hun opname in de gewestelijke inventaris rechtvaardigen.

In het kader van het in § 1, 1° c, nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht en, overeenkomstig artikel 19, § 2, gedurende tien jaar na de verhuring van de woning door de openbare beheerder.

## « Art. 23/1. Traitement des données à caractère personnel

§ 1<sup>er</sup>. Responsabilité, finalités et licéité des traitements

Le Service public régional de Bruxelles est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable des traitements de données à caractère personnel effectués pour :

- 1° l'identification des logements présumés inoccupés en vue de :
  - a) réaliser la base données des logements présumés inoccupés visée à l'article 14/1, § 1<sup>er</sup> ;
  - b) mettre en place l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2 ;
  - c) mettre en œuvre le droit de gestion publique visé à l'article 15 ;
  - d) constater les infractions présumées, conformément à l'article 20 ;
- 2° le soutien des opérateurs de gestion publique visé à l'article 14/1, 3° ;
- 3° l'infliction d'une amende administrative, en application des articles 19, § 3, et 20, § 5 ;
- 4° le contrôle de la situation du logement jusqu'à son occupation, en application de l'article 20, § 6 ;
- 5° le recouvrement des amendes impayées, en application de l'article 22, § 1<sup>er</sup> ;
- 6° la mise en œuvre de l'action en cessation, en application de l'article 23.

## § 2. Délais de conservation

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1<sup>er</sup>, 1° a, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements présumés inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur contrôle pour en vérifier l'inoccupation.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1<sup>er</sup>, 1° b, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur insertion dans l'inventaire régional.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1<sup>er</sup>, 1° c, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la mise en œuvre du droit de gestion publique et, en application de l'article 19, § 2, pendant dix ans après la mise en location du logement par l'opérateur de gestion publique.

In het kader van de in § 1, 1<sup>o</sup>, d en 4<sup>o</sup> nagestreefde doeleinden worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de overeenkomstige controle en gedurende een jaar vanaf de bewoning van de woning.

In het kader van de in § 1, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 5<sup>o</sup> nagestreefde doelstellingen worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is om de betreffende doelstelling te realiseren tot aan de verjaringstermijn van het gemeen recht, of langer in het geval van vervolgingen die vóór het einde van deze verjaringstermijn werden ingesteld.

In het kader van de in § 1, 6<sup>o</sup> nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de instelling en de verwerking van deze stakingsvordering en voor de tenuitvoerlegging van eventuele daaropvolgende rechterlijke beslissingen.

### § 3. Toegang tot de gegevens

In het kader van het doel bedoeld in § 1, 1<sup>o</sup> a) en b) van dit artikel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de informatie uit het Rijksregister die hij nodig heeft, dit overeenkomstig artikel 5, § 1, 1<sup>o</sup> van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

In het kader van de in § 1, 1<sup>o</sup> tot 4<sup>o</sup> van dit artikel bedoelde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot het informaticaplatform van de lokale en gewestelijke administraties dat bestemd is voor het beheer van de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen, verkavelings- en milieuvergunningen, stedenbouwkundige overtredingen en aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen.

In het kader van de in § 1, 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> en 6<sup>o</sup> van dit artikel bedoelde doeleinden verstrekken de gemeenten aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen op verzoek alle inlichtingen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht op grond van dit hoofdstuk. In het bijzonder moeten de volgende gegevens worden verstrekt :

- 1<sup>o</sup> de gegevens met betrekking tot de historiek van de domicilies ;
- 2<sup>o</sup> de stedenbouwkundige gegevens, met inbegrip van de gegevens met betrekking tot de vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding ;
- 3<sup>o</sup> de administratieve gegevens betreffende de woning ;
- 4<sup>o</sup> de gegevens betreffende de lokale onroerendgoedbelasting.

In het kader van de in § 1, 1<sup>o</sup> tot 4<sup>o</sup> van de in dit artikel bedoelde doeleinden, bezorgen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, d et 4<sup>o</sup>, ces données sont conservées pendant la période nécessaire au contrôle correspondant et pendant un an à compter de l'occupation du logement.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la réalisation de la finalité correspondante jusqu'au délai de prescription de droit commun, voire au-delà en cas de poursuites engagées avant la fin de ce délai de prescription.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à l'introduction et au traitement de cette action en cessation et à l'exécution des éventuelles décisions de justice subséquentes.

### § 3. Accès aux données

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> a) et b) du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès à la plateforme informatique des administrations locales et régionales dédiée à la gestion des dossiers de permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement, d'infractions urbanistiques et de demandes de renseignements urbanistiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> du présent article, les communes transmettent, sur demande, au Service régional des logements inoccupés toutes les informations nécessaires à l'exercice de la mission qui lui est assignée par le présent chapitre. Doivent notamment être fournies les données suivantes :

- 1<sup>o</sup> les données relatives aux historiques de domiciliation ;
- 2<sup>o</sup> les données urbanistiques, en ce compris les données relatives au constat d'infraction urbanistique ;
- 3<sup>o</sup> les données administratives relatives au logement ;
- 4<sup>o</sup> les données relatives à la fiscalité locale immobilière.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> du présent article, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau et le gestionnaire du réseau

distributienetbeheerder die werd aangewezen in toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ten minste eenmaal per jaar aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de lijst van de woningen waarbij het waterverbruik lager ligt dan vijf kubieke meter per jaar of waarbij het elektriciteitsverbruik minder dan honderd kilowattuur per jaar bedraagt. Voor elk van die woningen, vermeldt de lijst het adres, het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het bezit zijn van de personen bedoeld in het huidige lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en voornaam en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat.

Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9*bis* van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister.

Als de persoon op wiens naam de meter geregistreerd staat, domicilie houdt in de woning met de meter en houder is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegeedeelde lijst.

In het kader van het in § 1, 1<sup>o</sup> a) en b) van dit artikel bedoelde doeleinde en om het aantal bestaande woningen op een adres te bepalen, bezorgen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en de distributienetbeheerder die is aangewezen in toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op verzoek van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen eenmaal per jaar de lijst van de adressen waar ten minste één meter aanwezig is, en ook het aantal meters die aanwezig zijn op dit adres dat zich bevindt zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor de in § 1, 1<sup>o</sup> a), b), beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de adressen van de onroerende goederen die als woning zijn gekadastrerd en het aantal woningen dat per adres is aangegeven.

Voor de in § 1, 1<sup>o</sup> c), bij 6<sup>o</sup>, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met

de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent au moins une fois par an au Service régional des logements inoccupés, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an. Pour chacun de ces logements, la liste mentionne l'adresse du logement, la consommation sur douze mois déterminée sur la base des index relevés ou estimés, ainsi que, pour autant que ces données soient en possession des personnes visées au présent alinéa dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement.

Aux fins de l'établissement de la liste, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9*bis* de ladite ordonnance.

Lorsque le titulaire du compteur est domicilié dans le logement desservi par le compteur et est titulaire de droits réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée.

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> a) et b) du présent article et afin de déterminer le nombre de logements existants à une adresse, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau et le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent, une fois par an, sur demande du Service régional des logements inoccupés, la liste des adresses pour lesquelles au moins un compteur est présent, ainsi que le nombre de compteurs repris à cette adresse située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le cadre des finalités visées au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> a), b), le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement ainsi qu'au nombre de logements renseignés par adresse.

Dans le cadre des finalités visées du § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> c), à 6<sup>o</sup>, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux logements

betrekking tot de woningen die onder deze doeleinden vallen en ook tot de gegevens met betrekking tot de houders van een zakelijk recht op deze woningen.

Voor de in § 1, 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup>, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de adressen van onroerend goed waarvoor een huur werd geregistreerd, en ook tot het aantal huren per adres.

Voor de in § 1, 1<sup>o</sup> tot 4<sup>o</sup>, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de volgende gegevens :

- de adressen van de onroerende goederen die zijn toegewezen aan de activiteit van toeristische accommodatie, bijgehouden door Brussel Economie en Werkgelegenheid ;
- de adressen van de maatschappelijke zetel van een entiteit die is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en van de verschillende vestigingen in België.

#### § 4. Rijksregisternummers

In het kader van zijn opdrachten is de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, lid 3 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

#### § 5. Doorgifte /communicatie van de gegevens

De gegevens in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, § 2, kunnen worden medegedeeld aan :

- 1<sup>o</sup> Brussel Economie en Werkgelegenheid van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de ordonnantie betreffende het toeristische logies ;
- 2<sup>o</sup> de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw & Erfgoed voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening ;
- 3<sup>o</sup> de gemeenten voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor hun opdracht om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen en voor de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden.

De gegevens die voor de in paragraaf 1 van dit artikel genoemde andere doeleinden worden verzameld, kunnen aan de betrokken openbare beheerders worden meegedeeld

visés par ces finalités ainsi qu'aux données relatives aux titulaires d'un droit réel sur ces logements.

Dans le cadre des finalités visées au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers pour lesquels un bail a été enregistré ainsi qu'au nombre de baux par adresse.

Dans le cadre des finalités visées au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup>, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données suivantes :

- les adresses des biens immobiliers affectés à l'activité d'hébergement touristique détenues par Bruxelles Économie et Emploi ;
- les adresses du siège social d'une entité enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises et des différentes unités d'établissement en Belgique.

#### § 4. Numéros de registre national

Dans le cadre de ses missions, le Service régional des logements inoccupés est autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser, conformément à l'article 8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

#### § 5. Transmission/communication des données

Les données figurant dans l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2, peuvent être communiquées à :

- 1<sup>o</sup> l'administration Bruxelles Économie et Emploi du Service public régional de Bruxelles dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de l'ordonnance relative à l'hébergement touristique ;
- 2<sup>o</sup> le service administratif Bruxelles Urbanisme & Patrimoine dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- 3<sup>o</sup> aux communes dans la mesure où ces données sont nécessaires à leur mission de remise sur le marché de logements inoccupés et à l'exercice de leurs compétences fiscales.

Les données collectées pour les autres finalités visées au paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article peuvent être communiquées aux opérateurs de gestion publique concernés

als, en voor zover dat, deze gegevens noodzakelijk zijn voor de uitvoering van hun taken van algemeen belang inzake het huisvestingsbeleid.

#### Artikel 26

Er wordt een nieuw artikel 23/2 en een nieuw artikel 23/3 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, die luiden als volgt :

« Art. 23/2. Verslag van de gemeenten

Vóór 1 juli van elk jaar publiceren de gemeenten een verslag over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW. Het verslag bevat in elk geval een lijst van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is vastgesteld, een becijferde evaluatie van de effecten van het beroep op het recht van openbaar beheer, van de in artikel 23 bedoelde vordering tot staking, en van de in artikel 20, §§ 1 en 2, bedoelde klacht van de gemeente.

Dit verslag wordt doorgestuurd naar de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen en bevat :

1° een inventaris van de goederen die een woonbestemming hebben en leegstaand blijken te zijn, met vermelding van :

- het adres van het betrokken goed ;
- de exacte identificatie van de leegstaande verdiepingen ;
- de vermoedelijke duur van de leegstand en de datum van de eerste vaststelling van leegstand ;
- het feit of deze vaststelling het voorwerp van een proces-verbaal heeft uitgemaakt, opgemaakt door een gemeentelijke ambtenaar ;
- de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning en de datum hiervan ;
- het feit of het goed al het voorwerp uitmaakte van een verhuurverbod ;
- het feit of het goed het voorwerp uitmaakt van een onbewoonbaarverklaring ;
- in voorkomend geval : de woningen waarvoor de gemeente tijdens het voorbije aanslagjaar een taks heeft opgelegd omdat het verlaten is of leeg staat ;

2° een gekwantificeerde beoordeling van de gevolgen van het beroep doen op het openbaar beheersrecht, de stakingsvordering en de in artikel 20, § 1 en § 2, uitgewerkte klacht, en ook het toezicht op het beleid dat de gemeente op dit gebied voert en het gebruik van de daaraan gebonden gewestelijke financiële steun.

Art. 23/3 Evaluatie

si, et dans la mesure où, ces données sont nécessaires à l'exécution de leurs missions d'intérêt public relatives à la politique du logement.

#### Article 26

Un nouvel article 23/2 et un nouvel article 23/3 sont insérés au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code, libellés comme suit :

« Art. 23/2. Rapport des communes

Avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut en tout cas un inventaire des logements situés sur leur territoire dont l'inoccupation est avérée, une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation prévue à l'article 23, et à la plainte de la commune dont question à l'article 20, §§ 1<sup>er</sup> et 2.

Ce rapport est transmis au Service régional des logements inoccupés, et reprend :

1° un inventaire des biens affectés au logement et qui s'avèrent inoccupés, mentionnant :

- l'adresse du bien concerné ;
- l'identification précise des niveaux inoccupés ;
- la durée présumée d'inoccupation et la date du premier constat d'inoccupation ;
- si ce constat a fait l'objet d'un procès-verbal rédigé par un agent communal ;
- l'octroi d'un permis d'urbanisme et la date de ce dernier ;
- si le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location ;
- si le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ;
- le cas échéant, les logements pour lesquels une taxe a été infligée par la commune pour abandon ou inoccupation lors du dernier exercice d'imposition ;

2° une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation et à la plainte développée à l'article 20, § 1<sup>er</sup> et § 2, ainsi qu'un monitoring des politiques menées par la commune sur cette matière et l'utilisation des soutiens financiers régionaux qui y sont liés.

Art. 23/3 Évaluation

Om de vijf jaar, en voor het eerst in januari 2027 wordt een evaluatie van de uitoefening van het openbaar beheersrecht uitgevoerd door het bestuur dat bevoegd is voor het huisvestingsbeleid. Deze evaluatie wordt aan de Regering meegedeeld.

*Artikel 27*

Er wordt een nieuw artikel 23/4 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 23/4. Equivalenten voor aangetekende zendingen

In de bepalingen van dit hoofdstuk kan elke aangetekende zending ook geldig worden verricht op elke wijze waarbij aan de zending een bepaalde datum wordt toegekend. ».

**HOOFDSTUK 3  
Slotbepalingen, overgangsbepalingen  
en opheffingsbepalingen**

*Artikel 28*

Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

In afwijking van lid 1 worden boetes die worden opgelegd tot 31 december van het jaar van inwerkingtreding van de huidige ordonnantie, doorgestort overeenkomstig de verdeelsleutel bepaald in artikel 23 van de Code, zoals deze werd toegepast vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

*Artikel 29*

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Huisvestingscode wordt opgeheven.

*Artikel 30*

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2006 tot organisatie van het fonds van Openbaar Beheersrecht wordt opgeheven.

*Artikel 31*

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 juni 2014 met betrekking tot de leegstaande woningen wordt opgeheven.

Une évaluation de l'exercice du droit de gestion publique est réalisée tous les cinq ans par l'Administration en charge de la politique du logement et ce pour la première fois en janvier 2027. Cette évaluation est communiquée au Gouvernement.

*Article 27*

Un nouvel article 23/4 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 23/4. Équivalents aux envois recommandés

Dans les dispositions du présent chapitre, tout envoi recommandé peut également être valablement effectué par tout moyen conférant date certaine à l'envoi. ».

**CHAPITRE 3  
Dispositions finales,  
transitoires et abrogatoires**

*Article 28*

La présente ordonnance entre en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les amendes infligées jusqu'au 31 décembre de l'année de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront rétrocédées conformément à la clé de répartition prévue à l'article 23 du Code, tel qu'il s'appliquait avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

*Article 29*

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement est abrogé.

*Article 30*

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique est abrogé.

*Article 31*

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juin 2014 relatif aux logements inoccupés est abrogé.

*Artikel 32*

Op procedures die vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie zijn ingesteld, blijft de voorgaande regeling van toepassing.

*Artikel 33*

Wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen

In artikel 2, 14°, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen worden volgende wijzigingen aangebracht :

- in de derde en zesde alinea worden de woorden « de openbare vastgoedbeheerders in de zin van artikel 2, § 1, 4° » vervangen door de woorden « de operatoren van openbaar beheersrecht in de zin van artikel 2, § 1, 40° van de ordonnantie van 17 juli 2003 » ;
- in de vijfde alinea worden de woorden « krachtens hoofdstuk III van titel III van de Huisvestingscode » vervangen door de woorden « krachtens hoofdstuk II van titel III van de Huisvestingscode » ;
- In de zevende alinea worden de woorden « in artikel 18, § 2, lid 2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 » vervangen door de woorden « in artikel 18, § 1, lid 3, van de ordonnantie van 17 juli 2003 » ;
- In de achtste alinea worden de woorden « de kosten te dekken voor de uitvoering van de renovatiewerken van de woningen » door de woorden « de kosten te dekken voor de overname in openbaar beheer » ;
- In de laatste alinea worden de woorden «, het tegemoetkomingspercentage dat kan variëren naargelang van de geografische ligging van de woning » geschrapt.

*Article 32*

Les procédures initiées avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance restent régies par le régime antérieur.

*Article 33*

Modification de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires

À l'article 2, 14°, de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, sont apportées les modifications suivantes :

- Aux alinéas 3 et 6, les mots « les opérateurs immobiliers publics au sens de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 4° » sont remplacés par les mots « les opérateurs du droit de gestion publique au sens de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 40° de l'ordonnance du 17 juillet 2003 » ;
- À l'alinéa 5, les mots « en vertu du chapitre III du titre III du Code du Logement » sont remplacés par les mots « en vertu du chapitre II du titre III du Code du Logement » ;
- À l'alinéa 7, les mots « à l'article 18, § 2, alinéa 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 » sont remplacés par les mots « à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 » ;
- À l'alinéa 8, les mots « les frais d'exécution des travaux de rénovation de logements » sont remplacés par les mots « les frais de prise en gestion publique » ;
- Au dernier alinéa, les mots «, le pourcentage d'intervention qui peut varier en fonction de la situation géographique du logement » sont supprimés.



## VI. Amendementen

NR. 1 (van de heer Pepijn KENNIS)

### Artikel 7

**In het ontworpen art 14/1, § 1, een 4° toe te voegen :**

*« 4° de houders van een zakelijk recht op leegstaande woningen informeren over de middelen ter hunner beschikking om deze terug op de huurmarkt te brengen, in openbaar beheer te brengen of tijdelijk te laten bezetten door verenigingen ».*

### VERANTWOORDING

Met deze toevoeging krijgt de dienst leegstaande woningen specifiek een opdracht om naar houders van een zakelijk recht informatie te bieden over de middelen om hun woning duurzaam in orde te brengen, maar ook om deze tijdelijk te laten gebruiken door verenigingen die mensen in precaire situaties helpen.

NR. 2 (van de heer Pepijn KENNIS)

### Artikel 11

**In het ontworpen art. 17, § 1, 2° lid, de woorden « door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor » te schrappen.**

### VERANTWOORDING

Deze tekst komt niet voor in de franstalige versie, en de sociale verhuurkantoren hebben in de herziene tekst geen rol meer betreffende het openbaar beheersrecht.

NR. 3 (van de heer Pepijn KENNIS)

### Artikel 19

**Aan het ontworpen artikel 20, § 3 een punt i) toe te voegen, dat luidt als volgt :**

**i) de mogelijkheden tot het in tijdelijk beheer met sociaal oogmerk geven van de woning door een vereniging, de contactgegevens van het « Agence Occupations Temporaires » en deze van het loket Tijdelijk Gebruik van perspective.brussels.**

## VI. Amendements

N° 1 (de M. Pepijn KENNIS)

### Article 7

**À l'article 14/1, § 1<sup>er</sup> en projet, ajouter un 4°, rédigé comme suit :**

*« 4° informer les titulaires d'un droit réel sur les logements inoccupés des moyens dont ils disposent afin de les remettre sur le marché locatif, les mettre en gestion publique ou les faire occuper temporairement par des associations ; ».*

### JUSTIFICATION

Par cet ajout, le Service des logements inoccupés est expressément chargé d'informer les titulaires d'un droit réel sur les moyens de mettre durablement leur logement en ordre mais aussi de le faire occuper temporairement par des associations qui viennent en aide aux personnes en situation précaire.

N° 2 (de M. Pepijn KENNIS)

### Article 11

**Dans le texte néerlandais de l'article 17, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, en projet, supprimer les mots « door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor » .**

### JUSTIFICATION

Ces mots ne figurent pas dans la version française et, dans le texte révisé, les agences immobilières sociales ne jouent plus aucun rôle en ce qui concerne le droit de gestion publique.

N° 3 (de M. Pepijn KENNIS)

### Article 19

**À l'article 20, § 3 en projet, ajouter un point i), rédigé comme suit :**

**i) les possibilités de prise en gestion temporaire à finalité sociale du logement par une association, les coordonnées de l'Agence occupations temporaires et celles du guichet Occupation temporaire de perspective.brussels.**

## VERANTWOORDING

Deze wijziging komt tegemoet aan de vraag van de burgerassemblee om tijdelijk gebruik te promoten bij eigenaars van leegstaande gebouwen. Vaak is het immers mogelijk om tijdelijk een onderdak te bieden aan mensen in precare situaties, zonder te moeten overgaan tot kostelijke procedures, boetes en dergelijke. Zie ook amendement 1.

NR. 4 (van de heer Pepijn KENNIS)

*Artikel 19*

**Aan het ontworpen artikel 20, § 5, tweede lid, op het einde van het lid de woorden « vermenigvuldigd met het totaal aantal vastgestelde leegstaande woningen van de houder van het zakelijk recht » toe te voegen.**

## VERANTWOORDING

De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat eigenaars van leegstaande gebouwen harder worden gestraft naarmate ze meer leegstaande gebouwen bezitten. Omdat het vandaag onmogelijk is om van een eigenaar alle leegstaande gebouwen te kennen, werken we met het systeem van een recidive. Elke nieuwe inbreuk kost meer dan de vorige, naar analogie met bijvoorbeeld de boetes voor zwartrijden op het openbaar vervoer.

NR. 5 (van de heer Pepijn KENNIS)

*Artikel 21*

**In § 2, derde lid, de woorden « en voor zover ze in het voorgaande jaar voldaan heeft aan de verplichting voorzien in artikel 23/2 van de Code » tussen de woorden « onafgewerkte woningen » en « De gemeente wendt de opbrengst aan » toe te voegen.**

## VERANTWOORDING

De gemeenten moeten de informatie doorsturen waar het Gewest nood aan heeft om dit beleid te kunnen uitvoeren. Doen zij dit niet, dan verliezen zij het recht op de doorstorting van een deel van de boetes die op hun grondgebied geïnd worden.

Op deze manier wordt er een stok achter de deur te houden om de gemeenten te dwingen deze verplichting uit te voeren

## JUSTIFICATION

Cette modification répond à la demande de l'Assemblée citoyenne de promouvoir l'occupation temporaire auprès des propriétaires de logements inoccupés. En effet, il est souvent possible d'offrir temporairement un toit à des personnes en situation précaire sans devoir passer par des procédures coûteuses, des amendes et autres. Voir aussi amendement 1.

N° 4 (de M. Pepijn KENNIS)

*Article 19*

**À l'article 20, § 5, deuxième alinéa en projet, à la fin de l'alinéa, ajouter les mots suivants : « multiplié par le nombre total constaté de logements inoccupés du titulaire du droit réel. »**

## JUSTIFICATION

L'Assemblée citoyenne bruxelloise demande que les propriétaires de logements inoccupés soient punis plus sévèrement en fonction du nombre de logements inoccupés qu'ils possèdent. Comme aujourd'hui il est impossible de connaître tous les logements inoccupés d'un propriétaire, nous travaillons avec le système de la récidive. Chaque nouvelle infraction coûte plus cher que la précédente par analogie avec les amendes pour resquillage dans les transports en commun par exemple.

N° 5 (de M. Pepijn KENNIS)

*Article 21*

**Dans l'article 21, § 2, alinéa 3, insérer les mots « et pour autant qu'elle ait satisfait l'année précédente à l'obligation prévue à l'article 23/2 du Code » entre le mot « inachevés. » et les mots « Elle les affecte ».**

## JUSTIFICATION

Les communes doivent transmettre les informations dont la Région a besoin pour mettre en œuvre cette politique. Si elles ne le font pas, elles perdent le droit à la ristourne d'une partie des amendes perçues sur leur territoire.

Il existe ainsi un moyen de pression pour forcer les communes à exécuter cette obligation.

NR. 6 (van de heer Pepijn KENNIS)

*Artikel 26*

**Aan het ontworpen nieuw artikel 23/2 (verslag van de gemeenten) een 3° toe te voegen, dat luidt als volgt :**

**Een lijst van alle woningen waarvan de gemeente zelf, het OCMW of een andere openbare vastgoedoperator die van haar afhankelijk is een zakelijk recht op heeft.**

VERANTWOORDING

De Brusselse Burgerassemblee stipuleert uitdrukkelijk dat gemeenten het voorbeeld moeten geven. Zij moeten dus de leegstaande woningen waar zichzelf, het OCMW of een andere openbare vastgoedoperator op hun grondgebied eigenaar van is aangeven bij de gewestelijke cel.

NR. 7 (van de heer Pepijn KENNIS)

*Artikel 7*

**Aan het einde van het ontworpen art 14/1, § 2, een nieuw lid toe te voegen, dat luidt als volgt :**

*« De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen maakt de lijst met leegstaande woningen publiek toegankelijk zonder evenwel persoonsgegevens te delen, conform de AVG. ».*

VERANTWOORDING

De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat de lijst met leegstaande gebouwen publiek toegankelijk zou zijn. Op termijn zou de regering een applicatie kunnen ontwikkelen zoals Fix My Street waarbij burgers leegstand kunnen melden en kunnen kijken of het dossier effectief opgevolgd wordt. De persoonsgegevens van de houder van een zakelijk recht hoeven niet gedeeld te worden, het gaat louter over het weten wat de status is van de vele leegstaande woningen die men dagelijks tegenkomt.

NR. 8 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

*Artikel 18*

**In ontworpen artikel 19/3, 5°, de woorden « sinds meer dan twaalf maanden » te schrappen.**

N° 6 (de M. Pepijn KENNIS)

*Article 26*

**Au nouvel article 23/2 (rapport des communes) en projet, ajouter un 3°, rédigé comme suit :**

**Une liste de tous les logements sur lesquels la commune elle-même, le CPAS ou un autre opérateur immobilier public qui dépend d'elle est titulaire d'un droit réel.**

JUSTIFICATION

L'Assemblée citoyenne bruxelloise précise expressément que les communes doivent donner l'exemple. Elles doivent donc signaler à la cellule régionale les logements inoccupés dont elles-mêmes, le CPAS ou un autre opérateur immobilier public sur leur territoire sont propriétaires.

N° 7 (de M. Pepijn KENNIS)

*Article 7*

**À la fin de l'article 14/1, §2, en projet, ajouter un nouvel alinéa, rédigé comme suit :**

*« Le Service régional des logements inoccupés rend la liste des logements inoccupés accessible au public, sans toutefois communiquer les données à caractère personnel, conformément au RGPD. ».*

JUSTIFICATION

L'Assemblée citoyenne bruxelloise demande que la liste des logements inoccupés soit accessible au public. À terme, le gouvernement pourrait développer une application telle que Fix My Street, qui permettrait aux citoyens de signaler l'inoccupation et de voir si le dossier fait effectivement l'objet d'un suivi. Il n'y a pas lieu de partager les données à caractère personnel du titulaire d'un droit réel. Il s'agit simplement de connaître l'état des nombreux logements inoccupés qu'on voit tous les jours.

N° 8 (de Mme Françoise DE SMEDT)

*Article 18*

**À l'article 19/3, 5°, en projet, supprimer les mots « depuis plus de douze mois ».**

## VERANTWOORDING

De Huisvestingscode staat de openbare inbeheername van woningen met een verhuurverbod toe, vanaf het begin van het verbod en niet sinds meer dan 12 maanden. Bijgevolg zou het beter zijn om de openbare inbeheername toe te staan vanaf het begin van de vaststelling van het in artikel bedoelde verhuurverbod.

Dit amendement heeft als enig effect dat deze termijn wordt geschrapt, luidend als volgt : « sinds meer dan twaalf maanden ».

NR. 9 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

*Artikel 19*

**Aan het einde van het ontworpen artikel 20, § 1, eerste lid, een nieuwe zin toe te voegen, dat luidt als volgt :**

**Ingeval gevolg wordt gegeven wordt gegeven aan een klacht van een vereniging als bedoeld in artikel 134 van deze Code, stelt de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de vereniging binnen de drie maanden na ontvangst van de klacht in kennis van de stand van zaken van de woning en van het gevolg dat aan haar klacht zal worden gegeven.**

## VERANTWOORDING

Dit amendement heeft als enig effect dat de volgende zin wordt toegevoegd : « Ingeval gevolg wordt gegeven aan een klacht van een vereniging als bedoeld in artikel 134 van deze Code, stelt de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de vereniging binnen de drie maanden na ontvangst van de klacht in kennis van de stand van zaken van de woning en van het gevolg dat aan haar klacht zal worden gegeven ».

Het gaat om een verzoek van de Adviesraad voor Huisvesting om in de ordonnantie het oude artikel op te nemen over de feedback aan de verenigingen wanneer zij een klacht indienen om een leegstaande woning te melden. de verenigingen zetten zich in en verrichten veel werk voordat een klacht wordt ingediend. Het gaat erom de follow-up en de democratische controle te verzekeren.

NR. 10 (van de heer Vincent DE WOLF)

*Artikel 10*

**Aan het ontworpen artikel 16, een § 4 toe te voegen, luidend als volgt :**

## JUSTIFICATION

Le Code du Logement autorise la prise en gestion publique de logements interdits à la location, dès le début de l'interdiction et non depuis plus de 12 mois. Dès lors, il serait plus judicieux de permettre la prise en gestion publique dès le début du constat de l'interdiction de location visée à l'article 8.

Cet amendement a pour seul effet de supprimer ce délai, formulé comme suit : « depuis plus de douze mois ».

N° 9 (de Mme Françoise DE SMEDT)

*Article 19*

**L'article 20, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet est complété par la phrase suivante :**

**Dans le cas où il s'agit de faire suite à une plainte d'une association visée à l'article 134 du présent Code, dans les trois mois de la réception de la plainte, le Service régional des logements inoccupés informe l'association du statut du logement et de la suite qui sera réservée à sa plainte.**

## JUSTIFICATION

Cet amendement a pour seul effet d'ajouter la phrase suivante : « Dans le cas où il s'agit de faire suite à une plainte d'une association visée à l'article 134 du présent Code, dans les trois mois de la réception de la plainte, le Service régional des logements inoccupés informe l'association du statut du logement et de la suite qui sera réservée à sa plainte ».

Il s'agit d'une demande du Conseil Consultatif du Logement de reprendre dans l'ordonnance l'ancien article sur le feed-back à faire aux associations lorsqu'elles introduisent une plainte pour signaler un logement vide. Les associations s'investissent et fournissent un travail conséquent en amont d'une plainte. il s'agit d'assurer le suivi et de garantir le contrôle démocratique.

N° 10 (de M. Vincent DE WOLF)

*Article 10*

**À l'article 16 en projet, ajouter un § 4, libellé comme suit :**

## « § 4. Opschorting van de termijnen.

*De in dit artikel bedoelde termijnen worden door de openbare beheerder opgeschort indien door een notaris of door een bij rechterlijke beslissing aangewezen beheerder wordt verklaard dat de woning deel uitmaakt van een erfenis in behandeling of het voorwerp uitmaakt van een openbare of onderhandse verkoopprocedure.*

*De verlenging geldt voor een periode van zes maanden en kan worden verlengd na overlegging van een nieuw attest waaruit blijkt dat de situatie van het goed ongewijzigd blijft.*

*De openbare beheerder moet deze termijnen ook opschorten wanneer hij vaststelt dat de houder van het zakelijk recht duidelijk niet in staat is zijn wil kenbaar te maken. ».*

NR. 11 (van de heer Vincent DE WOLF)

*Artikel 10*

**Aan het ontworpen artikel 16, een § 5 toe te voegen, luidend als volgt :**

## « § 5. Verlenging van de termijnen.

*De openbare beheerder kan de termijnen van dit artikel verlengen gedurende de periode waarin hij met de houder van het zakelijk recht onderhandelt over de wederverhuring van de woning. ».*

NR. 12 (van de heer Vincent DE WOLF)

*Artikel 18*

**In het ontwerpartikel 19/3 een tweede lid toevoegen, dat als volgt luidt :**

*« Onverminderd de vermoedens bedoeld in 5° en 6° van het eerste lid, bestaat er een weerlegbaar vermoeden van bewoning indien een natuurlijke persoon zijn domicilie heeft in het pand. ».*

NR. 13 (van de heer Vincent DE WOLF)

*Artikel 19*

**In het ontwerpartikel 20 een § 7 toevoegen, die als volgt luidt :**

## « § 7. Opschorting van de termijnen.

*De in dit artikel bedoelde termijnen worden door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen opgeschort*

## « § 4. Suspension des délais.

*Les délais visés au présent article sont suspendus par l'opérateur de gestion publique, s'il est attesté, par notaire ou par tout administrateur désigné par ordonnance judiciaire, que le logement appartient à une succession en cours de règlement ou qu'il fait l'objet d'une procédure de vente, soit publique, soit de gré à gré.*

*La prorogation vaut pour un délai de six mois renouvelable par la présentation d'une nouvelle attestation démontrant que la situation du bien reste inchangée.*

*L'opérateur de gestion publique doit également suspendre lesdits délais dans les cas où il constate que le détenteur du droit réel est dans l'impossibilité manifeste d'exprimer sa volonté. ».*

N° 11 (de M. Vincent DE WOLF)

*Article 10*

**À l'article 16 en projet, ajouter un § 5, libellé comme suit :**

## « § 5. Prorogation des délais.

*L'opérateur de gestion publique peut proroger les délais du présent article durant le laps de temps où il négocie, avec le détenteur du droit réel, la remise en location du logement. ».*

N° 12 (de M. Vincent DE WOLF)

*Article 18*

**À l'article 19/3 en projet, ajouter un alinéa 2, rédigé comme suit :**

*« Sans préjudice des présomptions visées au 5° et 6° de l'alinéa 1<sup>er</sup>, il y a une présomption réfragable d'occupation si une personne physique est domiciliée dans les lieux. ».*

N° 13 (de M. Vincent DE WOLF)

*Article 19*

**À l'article 20 en projet, ajouter un § 7, libellé comme suit :**

## « § 7. Suspension des délais.

*Les délais visés au présent article sont suspendus par le Service régional des logements inoccupés, s'il est*

*indien door een notaris of door een bij rechterlijke beslissing aangewezen bestuurder wordt verklaard dat de woning behoort tot een nalatenschap in vereffening of dat deze het voorwerp uitmaakt van een openbare of onderhandse verkoop.*

*De verlenging is geldig voor een periode van zes maanden, die kan worden verlengd door overlegging van een nieuw attest waaruit blijkt dat de situatie van het goed ongewijzigd blijft.*

*De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen moet deze termijnen ook opschorten wanneer hij vaststelt dat de houder van het zakelijk recht duidelijk niet in staat is zijn wil kenbaar te maken. ».*

NR. 14 (van de heer Vincent DE WOLF)

*Artikel 21*

**In het ontwerpartikel 22, § 2, tweede lid, de volgende zin schrappen:**

«De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid. ».

MOTIVERING

Dit voorstel ondermijnt de gemeentelijke autonomie.

*attesté, par notaire ou par tout administrateur désigné par ordonnance judiciaire, que le logement appartient à une succession en cours de règlement ou qu'il fait l'objet d'une procédure de vente, soit publique, soit de gré à gré.*

*La prorogation vaut pour un délai de six mois renouvelable par la présentation d'une nouvelle attestation démontrant que la situation du bien reste inchangée.*

*Le Service régional des logements inoccupés doit également suspendre lesdits délais dans les cas où il constate que le détenteur du droit réel est dans l'impossibilité manifeste d'exprimer sa volonté. ».*

N° 14 (de M. Vincent DE WOLF)

*Article 21*

**À l'article 22, § 2, al. 2 en projet, supprimer la phrase suivante :**

« Elle les affectes au développement de sa politique en matière de logement. ».

MOTIVATION

Cette proposition porte atteinte à l'autonomie communale.