

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 januari 2016

WETSVOORSTEL

**tot instelling van een verbod tot inschrijving
in de bevolkingsregisters ingeval de woning
onbewoonbaar is verklaard**

(ingediend door
de dames Sabien Lahaye-Battheu en
Katja Gabriëls en de heer Egbert Lachaert)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 janvier 2016

PROPOSITION DE LOI

**instaurant une interdiction d'inscription
dans les registres de la population lorsque le
logement a été déclaré inhabitable**

(déposée par
Mmes Sabien Lahaye-Battheu et
Katja Gabriëls et M. Egbert Lachaert)

SAMENVATTING

Om ingeschreven te worden in het bevolkingsregister van een gemeente moet de aanvrager zijn hoofdverblijfplaats hebben in die gemeente. Er is echter een probleem wanneer huisjesmelkers een onbewoonbaar verklaarde woning verhuren aan mensen die nadien een inschrijving in de bevolkingsregisters van de betrokken gemeente komen vragen. De gemeente kan zich namelijk niet verzetten tegen de inschrijving op basis van de onbewoonbaarheid van de woning. Om een einde te maken aan deze praktijken, en ter vrijwaring van de volksgezondheid machtigt dit wetsvoorstel de gemeente om voortaan de inschrijving te weigeren wanneer een woning onbewoonbaar is verklaard.

RÉSUMÉ

Pour pouvoir être inscrit au registre de la population d'une commune, le demandeur doit avoir sa résidence principale dans cette commune. Un problème se pose cependant lorsque des marchands de sommeil louent un logement déclaré inhabitable à des personnes qui viennent ensuite demander une inscription dans les registres de la population de la commune concernée. La commune ne peut en effet pas s'opposer à l'inscription sur la base de l'inhabitabilité du logement. En vue de mettre fin à ces pratiques et de préserver la santé publique, cette proposition de loi habilite désormais la commune à refuser l'inscription lorsqu'un logement a été déclaré inhabitable.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GOI	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
DéFI	:	Démocrate Fédéraliste Indépendant
PP	:	Parti Populaire

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.lachambre.be
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding

Heden kunnen gemeenten geen inschrijving weigeren in een onbewoonbaar verklaarde woning. Wel kan desgevallend worden overgegaan tot een voorlopige inschrijving, zoals bepaald in de wet. Ingeval van een voorlopige inschrijving wordt de betrokkene desondanks ingeschreven op het adres waar hij of zij zijn hoofdverblijfplaats heeft genomen. De betrokken gemeente heeft de kans een administratieve of gerechtelijke procedure op te starten om aan een onwettige situatie een einde te stellen. De personen die voorlopig worden ingeschreven, dienen ervan te worden verwittigd dat hun inschrijving opnieuw in vraag kan worden gesteld¹.

Deze procedure is achterhaald en opent de deuren voor huisjesmelkers en mensenhandel. Het is immers totaal in strijd met de geest van de onbewoonbaarverklaring om desondanks mensen toe te laten na de onbewoonbaarverklaring er toch een domicilie te betrekken.

In 2005 werd dit probleem reeds vruchteloos aangekaart in de Kamer door toenmalig Kamerlid De Padt²:

“Vastgesteld wordt dat eigenaars van ongezond of onbewoonbaar verklaarde woningen, hun woning toch verhuren aan mensen die dan nadien een inschrijving in de bevolkingsregisters van de betrokken gemeente komen vragen. Wanneer de gemeente vaststelt dat huurders effectief in het (ongezond of onbewoonbaar verklaard) pand verblijven, moet de gemeente (willens nillens en wetende dat de woning niet voor huisvesting van mensen vatbaar is) die personen toch inschrijven in de bevolkingsregisters of het wachtregister. Verhuurders die zich aan dergelijke praktijken schuldig maken kunnen vervolgd worden, wat niet wegneemt dat gemeentebestuurders en ambtenaren niet goed begrijpen dat men mensen moet inschrijven in woningen die niet voor bewoning vatbaar zijn”.³

De motivatie om de inschrijving toch toe te laten is eerder kafkaïens aldus de indieners. De toenmalige minister stelde dat de inschrijving in de bevolkingsregisters

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Introduction

Actuellement, les communes ne peuvent pas refuser une inscription dans un logement déclaré inhabitable. Elles peuvent néanmoins, le cas échéant, procéder à une inscription provisoire, comme prévu par la loi. En cas d'inscription provisoire, l'intéressé est malgré tout inscrit à l'adresse où il a sa résidence principale. La commune concernée a la possibilité d'engager une procédure administrative ou judiciaire en vue de mettre fin à une situation illégale. Les personnes inscrites de manière provisoire doivent être informées du fait que leur inscription peut être remise en question¹.

Cette procédure est dépassée et encourage les pratiques de marchands de sommeil et la traite des êtres humains. Autoriser des personnes à établir leur domicile dans une habitation déclarée inhabitable est totalement en contradiction avec l'esprit de la déclaration d'inhabitabilité.

En 2005, M. De Padt, député à l'époque, avait déjà soulevé, en vain, ce problème à la Chambre²:

“On constate que les propriétaires de logements déclarés insalubres ou inhabitables louent néanmoins leur habitation à des personnes qui sollicitent ensuite leur inscription dans les registres de population de la commune concernée. Lorsque la commune constate que des locataires résident effectivement dans l'immeuble concerné (déclaré insalubre ou inhabitable), elle doit (à son corps défendant et sachant que l'habitation ne peut servir à l'hébergement de personnes) inscrire tout de même ces personnes dans les registres de population ou dans le registre d'attente. Les bailleurs qui se rendent coupables de telles pratiques sont passibles de poursuites. Il n'en demeure pas moins que les administrateurs et les fonctionnaires communaux ont du mal à comprendre qu'ils doivent inscrire des personnes résidant dans des habitations qui sont impropres au logement”.³

Nous estimons que la raison invoquée pour justifier que l'on autorise l'inscription est assez kafkaïenne. Le ministre de l'époque avait déclaré que l'inscription

¹ [http://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=de %20woonstvaststelling %20oost-vlaamse&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CC0QFjAA&url=http %3A %2F %2Fwww.opac.be %2Fdocumenten %2FPOPEID_DOC_InfosessieLokPol_071210_PPS_N.pps&ei=mesHUeHJKu6r0AWQI4H4Dg&usq=AFQjCNHvYuNjTe5aeuET0bM9yy6DfE_5RA](http://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=de%20woonstvaststelling%20oost-vlaamse&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CC0QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.opac.be%2Fdocumenten%2FPOPEID_DOC_InfosessieLokPol_071210_PPS_N.pps&ei=mesHUeHJKu6r0AWQI4H4Dg&usq=AFQjCNHvYuNjTe5aeuET0bM9yy6DfE_5RA)

² Vraag nr. 705 van Guido De Padt dd. 3 oktober 2005 (stuknr. 051-705).

³ <http://www.dekamer.be/QRVA/pdf/51/51K0095.pdf>.

² Question n° 705 de Guido De Padt du 3 octobre 2005 (Doc. 051-705).

³ <http://www.dekamer.be/QRVA/pdf/51/51K0095.pdf>.

juridisch beschouwd een administratieve maatregel is die zich beperkt tot de vaststelling dat een persoon of zijn gezin zijn hoofdverblijf aan een bepaald adres heeft gevestigd. Een inschrijving in de registers impliceert echter geen toelating om zijn verblijfplaats te vestigen op een plaats waar permanente bewoning wegens één of andere reden verboden is.

Deze motivatie staat haaks op de gevolgen die voortvloeien uit de onbewoonbaarverklaring en gaan tevens in tegen de *ratio legis* van de invoering van de respectieve decreten en ordonnances ter invulling van de onbewoonbaarverklaring in de respectievelijke gewesten.

2. De gevolgen van een onbewoonbaarverklaring

De gevolgen van een onbewoonbaarverklaring zijn divers maar ze hebben één gemeenschappelijke factor.

Het voorkomen dat men daadwerkelijk woont in deze woningen gezien de grote risico's voor de volksgezondheid.

Het is dan ook bijzonder vreemd dat men krachtens de federale regelgeving er desondanks zijn of haar domicilie kan vestigen. Dit is een tegenstrijdig signaal vanwege de respectieve overheden, in casu de lokale, de gewestelijke en de federale overheid. Wij willen de regels op één lijn brengen waarbij het risico voor de volksgezondheid door verhoogd brandgevaar, instortingsgevaar of andere gevaren tengevolge de onbewoonbaarverklaring primeren.

We overlopen even de gevolgen van een onbewoonbaarverklaring wat de decreetgever betreft:

- opname op de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen;

- de eigenaar is een heffing verschuldigd, behoudens eigen bewoning door de eigenaar;

- de woning kan het voorwerp uitmaken van een recht van voorkoop of het sociaal beheersrecht kan erover worden uitgeoefend;

- de woning kan terug geschrapt worden van de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen wanneer de eigenaar de nodige verbeteringswerken uitvoert. Wanneer hij na uitvoering van deze werken kan aantonen dat de woning opnieuw voldoet aan de vereisten van het woondecreet, dan wordt het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring terug opgeheven;

dans les registres de la population est juridiquement considérée comme une mesure administrative qui se limite à constater qu'une personne ou sa famille a établi sa résidence principale à une adresse précise. Une inscription dans les registres n'implique toutefois pas l'autorisation d'établir sa résidence principale là où une habitation permanente est interdite pour l'une ou l'autre raison.

Cette justification est en totale contradiction avec les effets d'une déclaration d'inhabitabilité et est également contraire à la *ratio legis* des décrets et ordonnances instaurant la déclaration d'inhabitabilité dans les Régions respectives

2. Les effets d'une déclaration d'inhabitabilité

Une déclaration d'inhabitabilité a des répercussions diverses qui ont toutefois un dénominateur commun: le souci d'empêcher que des personnes habitent réellement dans les logements concernés, compte tenu des risques élevés pour la santé publique.

Il est donc particulièrement étrange que la réglementation fédérale autorise malgré tout que l'on y établisse son domicile. La population reçoit ainsi un signal contradictoire de la part des autorités locales, régionales et fédérales. Nous entendons harmoniser les règles en faisant primer le danger pour la santé publique, qui est induit par le risque accru d'incendie, d'effondrement et autre justifiant la déclaration d'inhabitabilité.

Les effets de la déclaration d'inhabitabilité prévus par le législateur décrétoal sont les suivants:

- l'habitation est inscrite sur la liste des habitations inadéquates et inhabitables;

- le propriétaire est redevable d'une taxe à moins qu'il s'agisse de son propre logement;

- l'habitation peut faire l'objet d'un droit de préachat ou être soumise au droit de gestion sociale;

- l'habitation peut être rayée de la liste des habitations inadéquates et inhabitables lorsque le propriétaire fait effectuer les travaux de rénovation qui s'imposent. Si, à l'issue de ces travaux, le propriétaire peut prouver que l'habitation répond de nouveau aux normes définies par le décret relatif au logement, la décision de déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité est annulée;

— de eigenaar die een ongeschikte of onbewoonbare woning verhuurt kan gestraft worden met een geldboete;

— een eventueel conformiteitsattest voor deze woning vervalt na het besluit van de burgemeester tont onbewoonbaarverklaring;

— in een aantal gevallen kunnen de bewoners voorrang genieten voor een sociale huurwoning;

— de burgemeester zal in geval van onbewoonbaarheid moeten instaan voor een nieuwe huisvesting voor de bewoners van het onbewoonbaar verklaarde pand.

De gevolgen ten aanzien van het huurcontract zijn duidelijk. Het woondecreet raakt de openbare orde.

Een huurcontract voor een woning die niet voldoet aan de criteria van de Vlaamse Wooncode is derhalve nietig. Door de nietigheid dienen de partijen hersteld te worden in de oorspronkelijke situatie van voor de contractsluiting en kunnen de reeds betaalde huursommen worden teruggevorderd. Deze sanctie is zeker toepasselijk voor de verhuurder die een onbewoonbare woning en *a fortiori* een onbewoonbaar verklaarde woning verhuurt. Bij minder flagrante inbreuken kan de huurder voor de vrederechter een vermindering van de huur met terugwerkende kracht vorderen⁴.

3. Besluit

Dit wetsvoorstel sluit tevens aan op het voornemen van deze regering om een prioriteit te maken van domiciliefraude gezien deze vorm van fraude gekoppeld is aan uitkeringsfraude en sociale fraude.

Dit wetsvoorstel bindt de strijd aan tegen uitbuiting en past binnen eerdere maatregelen tegen frauduleuze domiciliëringen. Wij doen dit voorstel tevens ter vrijwaring van de volksgezondheid. Het is naar hun aanvoelen totaal in strijd met de geest van de onbewoonbaarverklaring om desondanks mensen toe te laten na de onbewoonbaarverklaring er toch een domicilie te betrekken. Deze inconsequentie wordt met dit voorstel weggewerkt.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Dit wetsvoorstel wil via haar artikel 2 de onmogelijkheid invoeren om te worden ingeschreven in de bevolkingsregisters wanneer de opgegeven hoofdverblijfplaats

⁴ Woondecreet KB 08/07/1997.

— le propriétaire qui met en location une habitation inadéquate ou inhabitable est passible d'une amende;

— l'éventuelle attestation de conformité relative à cette habitation expire après la décision du bourgmestre de déclarer l'habitation inhabitable;

— dans certains cas, les occupants peuvent être prioritaires pour l'attribution d'un logement social locatif;

— si un immeuble est déclaré inhabitable, le bourgmestre sera chargé d'en reloger les occupants.

Les conséquences à l'égard du bail sont claires. Le décret logement touche à l'ordre public.

Il s'ensuit que le bail relatif à un logement qui ne répond pas aux critères fixés par le décret logement flamand est nul. Par suite de cette nullité, les parties doivent être rétablies dans la situation initiale préalable à la conclusion du contrat et le remboursement des loyers déjà payés peut être réclamé. Cette sanction s'applique assurément au bailleur qui loue un logement inhabitable et *a fortiori* un logement déclaré inhabitable. En cas d'infractions moins flagrantes, le locataire peut réclamer une réduction du loyer avec effet rétroactif devant le juge de paix⁴.

3. Conclusion

La présente proposition de loi s'inscrit également dans le prolongement du souhait du gouvernement d'inscrire la fraude au domicile au rang des priorités, dès lors que cette forme de fraude est liée à la fraude aux allocations et à la fraude sociale.

La présente proposition de loi entend lutter contre l'exploitation et s'inscrit dans le cadre de précédentes mesures visant les domiciliations frauduleuses. Nous déposons également cette proposition de loi dans un souci de préservation de la santé publique. Il nous paraît complètement contraire à l'esprit de la déclaration d'inhabitabilité de permettre malgré tout à des personnes d'y établir leur domicile après la déclaration d'inhabitabilité. La présente proposition de loi met fin à cette incohérence.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

La présente proposition de loi entend instaurer, par son article 2, l'impossibilité de s'inscrire aux registres de la population lorsque la résidence principale

⁴ Décret logement AR du 8 juillet 1997.

onbewoonbaar werd verklaard en dit tot de eventuele opheffing van de onbewoonbaarverklaring.

Indieners wijzen erop dat men indien men aan de voorwaarden voldoet steeds kan worden ingeschreven op het adres van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de gemeente waar zij gewoonlijk vertoeven.

Deze regel geldt voor nieuwe inschrijvingen na de onbewoonbaarverklaring. Men wil immers misbruiken voorkomen eenmaal de onbewoonbaarverklaring is vastgesteld en dit tot herstel van de woning.

Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Katja GABRIËLS (Open Vld)
Egbert LACHAERT (Open Vld)

communiquée a été déclarée inhabitable et ce, jusqu'à la levée éventuelle de la déclaration d'inhabitabilité.

Nous soulignons que, si elles remplissent les conditions, les personnes concernées peuvent toujours être inscrites à l'adresse du centre public d'action sociale de la commune où elles se trouvent habituellement.

Cette règle s'applique aux nouvelles inscriptions intervenant après la déclaration d'inhabitabilité. Nous souhaitons en effet éviter les abus après la déclaration d'inhabitabilité, et ce, jusqu'à la réhabilitation de l'habitation.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 1 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen wordt aangevuld met een punt 3°, luidende:

“3° Een persoon kan niet worden ingeschreven in de bevolkingsregisters indien de door hem of haar opgegeven hoofdverblijfplaats onbewoonbaar werd verklaard en dit tot deze onbewoonbaarverklaring wordt opgeheven.”

27 oktober 2015

Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Katja GABRIËLS (Open Vld)
Egbert LACHAERT (Open Vld)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 1^{er} de la loi du 19 juillet 1991^{re} relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques est complété par un 3° rédigé comme suit:

“3° Une personne ne peut être inscrite dans les registres de la population si la résidence principale qu'elle mentionne a été déclarée inhabitable, et ce, jusqu'à la levée de la déclaration d'inhabitabilité.”

27 octobre 2015