



63054/2

**BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE**

20 februari 2018

20 février 2018

**WETSVOORSTEL**

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

**PROPOSITION DE LOI**

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

**AMENDEMENTEN**

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENTS**

\_\_\_\_\_

*Zie:*

Doc 54 **1612/ (2015/2016):**

001: Wetsvoorstel van de dames Lahaye-Battheu en Gabriëls  
en de heer Lachaert.

*Voir:*

Doc 54 **1612/ (2015/2016):**

001: Proposition de loi de Mmes Lahaye-Battheu et Gabriëls  
et M. Lachaert.

7969

## Nr. 1 VAN MEVROUW GABRIËLS

## Art. 2

**Het voorgestelde 3° vervangen als volgt:**

*“3° Een persoon kan niet worden ingeschreven in het bevolkingsregister indien de door hem of haar opgegeven hoofdverblijfplaats:*

*— onbewoonbaar werd verklaard en dit tot deze onbewoonbaarverklaring wordt opgeheven*

*— een huisvesting betreft waarin permanente bewoning niet is toegelaten om redenen van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld door de daartoe bevoegde gerechtelijke of administratieve instantie en dit zolang de hiertoe bevoegde gerechtelijke of administratieve instantie geen beslissing of maatregel heeft genomen die een einde maakt aan de onregelmatige toestand.*

*— wanneer de persoon strafbaar is op basis van artikel 439 of artikel 442/1 van het strafwetboek*

*Met uitzondering van personen die strafbaar zijn op basis van artikel 439 of artikel 442/1 van het strafwetboek, kunnen zij die onvoldoende bestaansmiddelen hebben om een bewoonbare huisvesting te betrekken waar permanente bewoning is toegelaten, worden ingeschreven op een referentieadres, op het adres van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de gemeente waar de opgegeven hoofdverblijfplaats ligt, overeenkomstig artikel 1, § 2, lid 5 van deze wet.”*

Katja GABRIËLS (Open Vld)

## N° 1 DE MME GABRIËLS

## Art. 2

**Remplacer le 3° proposé par ce qui suit:**

*“3° Une personne ne peut être inscrite dans le registre 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;*

*— si cette résidence est un logement dont l'occupation permanente n'est pas autorisée pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, tel que constaté par l'instance judiciaire ou administrative habilitée à cet effet, et ce tant que ladite instance n'a pas pris de décision ou de mesure mettant fin à la situation irrégulière ainsi créée;*

*— si la personne est punissable en vertu de l'article 439 ou de l'article 442/1 du Code pénal.*

*À l'exception des personnes punissables en vertu des articles 439 ou 442/1 du Code pénal, les personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes pour occuper un logement habitable dont l'occupation permanente est autorisée peuvent être inscrites à une adresse de référence, à l'adresse du centre public d'action sociale de la commune où elles ont déclaré avoir leur résidence principale, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 2, alinéa 5, de la présente loi.”*

Nr. 2 VAN MEVROUW **GABRIËLS**

Art. 3 (*nieuw*)

**Een artikel 3 invoegen, luidende:**

*“Art. 3. Artikel 1, § 1, 1°; tweede lid, van dezelfde wet wordt opgeheven.”.*

Katja **GABRIËLS** (Open Vld)

N° 2 DE MME **GABRIËLS**

Art. 3 (*nouveau*)

**Insérer un article 3 rédigé comme suit:**

*“Art. 3. L'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 1°, alinéa 2, de la même loi est abrogé.”.*

## Nr. 3 VAN MEVROUW GABRIËLS

## Art. 4 (nieuw)

**Een artikel 4 invoegen, luidende:**

*"Art. 4. In de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen wordt een artikel 2ter ingevoegd, luidende:*

*"Art. 2ter. De personen bedoeld in artikel 1, § 1, 3° 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 met uitzondering van diegene die daden stellen zoals bepaald in artikel 439 en 442/1 van het strafwetboek of kunnen genieten van een referentieadres zoals bepaald in hetzelfde artikel, worden vermeld in het Rijksregister.*

*Deze vermelding opent geen socio-economische rechten.*

*Met toepassing van artikel 2, tweede lid, wordt een rijksregisternummer toegekend aan elke persoon bedoeld in het eerste lid."."*

## VERANTWOORDING

Het feit niet ingeschreven te zijn in de bevolkingsregisters, blijft niet zonder gevolg voor de betrokken burgers, aangezien hun administratieve bestaan enigszins wordt geschrapt, omdat ze niet meer beschikken over een officieel adres.

Zij mogen bijvoorbeeld niet meer stemmen, zij zullen geen dagvaardingen meer krijgen om te verschijnen voor een rechtbank, noch andere oproepingen of officiële brieven. Zij riskeren geconfronteerd te worden met een aantal problemen, zoals het inschrijven van hun kinderen in een school, het aanvragen en verkrijgen van sociale rechten (toelagen, pensioenen, terugbetalingen ziekteverzekering, belastingen, ...), het bekomen van een nummerplaat, ...

Bovendien zullen burgers die te maken krijgen met een weigering van inschrijving in een onbewoonbaar verklaarde woning, meer dan waarschijnlijk afkomstig zijn uit een sociaal

## N° 3 DE MME GABRIËLS

## Art. 4 (nouveau)

**Insérer un article 4 rédigé comme suit:**

*"Art.4. Dans la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, il est inséré un article 2ter rédigé comme suit:*

*"Art. 2ter. Les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 3°, de la loi du 19 juillet 1991 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, à l'exception de celles qui commettent des actes visés aux articles 439 et 442/1 du Code pénal ou qui peuvent bénéficier d'une adresse de référence comme prévue dans ce même article, sont mentionnées dans le Registre national.*

*Cette mention n'ouvre aucun droit socio-économique.*

*Un numéro de Registre national est attribué à chaque personne visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, en application de l'article 2, alinéa 2."."*

## JUSTIFICATION

Le fait de ne pas être inscrit dans les registres de la population n'est pas sans conséquence pour les citoyens concernés, dont l'existence administrative est en quelque sorte supprimée car ils ne disposent plus d'une adresse officielle.

Ils ne sont par exemple plus autorisés à voter, ils ne recevront plus ni citations à comparaître devant un tribunal ni autres convocations ou courriers officiels. Ils risquent d'être confrontés à un certain nombre de problèmes comme l'inscription de leurs enfants dans une école, la demande et l'acquisition de droits sociaux (allocations, pensions, remboursements de l'assurance maladie, impôts, ...), l'obtention d'une plaque d'immatriculation, ...

Par ailleurs, les citoyens qui font face à un refus d'inscription dans un logement déclaré inhabitable seront plus que probablement issus d'un milieu socialement défavorisé (par

achtergesteld milieu (bijvoorbeeld slachtoffers van huisjesmelkers, eigenaars van krotwoningen, ...). Een maatregel die louter bestaat uit het weigeren van een inschrijving, kan nog meer moeilijkheden veroorzaken voor mensen die zich al in een probleemsituatie bevinden.

Door ingeschreven te kunnen worden onder referentieadres op het adres van het betrokken OCMW, zullen deze personen de voordelen van de inschrijving in het bevolkingsregister niet verliezen. Dat is het voorwerp van dit amendement.

Tezelfdertijd wil dit amendement paal en perk stellen aan diegene die wel sociaal en financieel vermogend zijn en om diverse redenen bewust kiezen om een onbewoonbaar pand te betrekken of waar permanente bewoning niet is toegelaten. Die redenen zijn meestal fiscaal van aard of met de bedoeling diverse regelgevingen van gezondheid, stedenbouw, milieu of openbare orde te omzeilen.

Illegale bewoning blijft illegaal, met of zonder inschrijving in het bevolkingsregister. De regeling van de voorlopige inschrijving, die in dit amendement wordt opgegeven in artikel 3, bracht weliswaar enig soelaas, maar was niet doortastend genoeg. Nog altijd was er de fictie of het gevoel, alhoewel juridisch niet correct, dat de inschrijving in de registers de illegaliteit oogluikend toestaat. Bij een voorlopige inschrijving vallen ze onder dezelfde sociale en fiscale regeling zoals bij een definitieve inschrijving. Dit amendement wil een einde maken aan deze onlogische gevolgtrekking.

Voortaan is de regel dat personen niet worden ingeschreven in gebouwen waar permanente bewoning niet is toegelaten of in panden die onbewoonbaar zijn verklaard. Burgers worden immers geacht zich vooraf voldoende te informeren over de bewoonbaarheid of het feit of er al dan niet permanent mag worden gewoond in een bepaalde woning. Bij onbewoonbaar verklaarde panden komt hier nog een dringend gezondheidsaspect bij. Om de zware implicaties die dit met zich meebrengt te verzachten voor de sociaal behoevende die niet in staat zijn om een alternatieve woning te zoeken wordt de mogelijkheid van het referentieadres bij het OCMW open gelaten.

De constructie in artikel 4 waar deze personen nog worden gemeld in het rijksregister moet voorkomen dat mensen moedwillig van de radar verdwijnen, opdat de overheid weet waar ze zich bevinden. Deze melding opent echter geen sociale of economische rechten.

exemple, victimes de marchands de sommeil, propriétaires de taudis, ...). Une mesure qui consiste uniquement à refuser une inscription peut entraîner encore plus de difficultés pour les personnes qui se trouvent déjà dans une situation problématique.

En pouvant être inscrites en adresse de référence à l'adresse du CPAS concerné, ces personnes pourront conserver les avantages de l'inscription dans le registre de la population. Tel est l'objet du présent amendement.

Parallèlement, le présent amendement vise à faire barrage aux personnes qui, bien que nanties socialement et financièrement, décident, pour diverses raisons, de s'établir dans un immeuble inhabitable ou dont l'occupation permanente n'est pas autorisée. Ces raisons sont généralement d'ordre fiscal ou procèdent de l'intention de contourner diverses réglementations en matière de santé, d'urbanisme, d'environnement ou d'ordre public.

L'occupation illégale d'un logement reste illégale, que la personne soit inscrite ou non dans le registre de la population. Le régime d'inscription provisoire, qui est abrogé par le présent amendement dans l'article 3, remédiait en partie au problème, mais n'était pas suffisamment radical. Il laissait subsister l'impression fictive ou le sentiment, bien que cela soit juridiquement faux, que l'inscription dans les registres avait pour effet d'autoriser tacitement l'illégalité. L'inscription provisoire fait bénéficier ces personnes du même régime social et fiscal que l'inscription définitive. Le présent amendement vise à mettre fin à cette conclusion illogique.

Désormais, la règle est que les personnes ne sont pas inscrites dans les registres de la population si elles résident dans des bâtiments dont l'occupation permanente n'est pas autorisée ou dans des immeubles déclarés inhabitables. Les citoyens sont en effet censés s'informer suffisamment au préalable sur l'habitabilité d'un logement ou sur la question de savoir si l'occupation permanente d'un logement déterminé est autorisée ou non. Dans le cas d'immeubles déclarés inhabitables, l'aspect sanitaire se pose également avec acuité. Pour adoucir les lourdes conséquences que cela implique pour les personnes défavorisées qui ne sont pas en mesure de chercher un logement alternatif, la possibilité de l'adresse de référence au CPAS reste ouverte.

La disposition énoncée à l'article 4, qui prévoit que ces personnes sont (restent?) inscrites au Registre national, vise à éviter que des personnes disparaissent délibérément des écrans radar, afin que les autorités sachent où elles se trouvent. Cette inscription n'ouvre toutefois pas de droits socio-économiques.

Tenslotte wordt het wetsvoorstel in lijn gebracht met de recent goedgekeurde strafbaarstelling van krakers. Krakers kunnen in geen enkel geval aanspraak maken op een inschrijving of melding in de registers.

Katja GABRIËLS (Open Vld)

Enfin, la proposition de loi est mise en conformité avec l'incrimination des squatteurs, qui a été adoptée récemment. Les squatteurs ne peuvent en aucun cas prétendre à une inscription ou à une mention dans les registres.

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 februari 2018

**WETSVOORSTEL**

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

AMENDEMENT

---

---

*Zie:*

Doc 54 **1612/ (2015/2016):**

- 001: Wetsvoorstel van de dames Lahaye-Battheu en Gabriëls  
en de heer Lachaert.  
002: Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

23 février 2018

**PROPOSITION DE LOI**

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

AMENDEMENT

---

---

*Voir:*

Doc 54 **1612/ (2015/2016):**

- 001: Proposition de loi de Mmes Lahaye-Battheu et Gabriëls  
et M. Lachaert.  
002: Amendements.

Nr. 4 VAN DE HEER **THIÉBAUT** EN MEVROUW **BEN HAMOU**

Art. 2

**In het bepaalde onder punt 3°, de volgende wijzigingen aanbrengen:**

**a) de woorden** “kan niet worden ingeschreven in de bevolkingsregisters” **vervangen door de woorden** “kan alleen voorlopig worden ingeschreven in de bevolkingsregisters”;

**b) dit punt aanvullen met een lid, luidende:**

*“De gemeente die vaststelt dat een aanvraag tot inschrijving in een onbewoonbaar verklaarde hoofdverblijfplaats wordt ingediend, stelt het parket onmiddellijk in kennis van de identiteit van de eigenaar ervan, aangezien het een schending van artikel 433decies van het Strafwetboek betreft.”.*

VERANTWOORDING

De inschrijving van een persoon in het bevolkingsregister gaat gepaard met de toekenning van diverse sociale rechten. Het zonder meer weigeren van die inschrijving lijkt voor huurders onevenredig afbreuk te doen aan die rechten; zij dragen immers niet de minste verantwoordelijkheid voor de onbewoonbaarheid van de hoofdverblijfplaats die hen te huur werd aangeboden. Bovendien ligt het niet voor de hand dat die huurders weet hebben van de bijzondere openbaarmaking van de administratieve toestand van het pand dat zij hebben gehuurd.

Voor de gemeenten is het bevolkingsregister voorts een essentieel instrument inzake bestuurlijke politie en noodplanning. Als dat register niet strookt met de werkelijkheid, belemmert zulks dus het behoorlijk bestuur dat van de lokale overheden wordt verwacht.

Anderzijds is het voor de gemeenten daadwerkelijk moeilijk dat zij mensen zonder meer moeten inschrijven in een woning die gevaarlijk is bevonden voor de gezondheid of de openbare orde.

N° 4 DE M. **THIÉBAUT** ET MME **BEN HAMOU**

Art. 2

**Dans le 3°, apporter les modifications suivantes:**

**a) insérer les mots** “*que de manière provisoire*” **entre les mots** “registres de la population” **et les mots** “si la résidence principale”;

**b) compléter ce point par un alinéa rédigé comme suit:**

*“La Commune constatant la demande d’inscription dans une résidence principale frappée d’un tel arrêt portera immédiatement à la connaissance du parquet l’identité du propriétaire, au chef d’une infraction à l’article 433decies du Code Pénal.”.*

JUSTIFICATION

L’inscription au registre de la population est, pour les personnes, porteuse de droits sociaux divers. Un refus d’inscription pur et simple semblerait une atteinte disproportionnée à ces droits pour des locataires qui ne peuvent en aucun cas être tenus responsables du caractère inhabitable de la résidence principale qui leur a été proposé en location. De plus, il n’est pas évident que lesdits locataires aient pu bénéficier de mesures de publicité particulière concernant la situation administrative du bien qu’ils ont pris en location.

Par ailleurs, le registre de la population est, pour les communes, un instrument essentiel en matière de police administrative et de planification d’urgence. Un registre ne reflétant pas la réalité de terrain constituerait donc un obstacle à la bonne administration attendue des autorités locales.

Pour autant, il apparaît effectivement qu’il est difficile pour les communes d’accepter l’inscription simple dans une résidence jugée par ailleurs dangereuse pour la santé ou l’ordre public.

De indieners van dit amendement stellen derhalve voor de bewoners van een onbewoonbaar verklaard pand slechts tijdelijk in het bevolkingsregister in te schrijven, met name zolang het besluit van onbewoonbaarheid niet is opgeheven.

Bovendien is het er de indieners van het wetsvoorstel duidelijk – en terecht – om te doen forse hindernissen op te werpen om te voorkomen dat het door de bevoegde overheden genomen besluit van onbewoonbaarheid wordt omzeild. Om die doelstelling daadwerkelijk te verwezenlijken, moet dit artikel worden aangevuld met een regeling ter bestraffing van de eigenaar die zich niets gelegen laat aan de administratieve toestand van het pand dat hij te huur aanbiedt. Rekening houdend met de doorgaans kwetsbare sociale situatie van de huurders van panden die in slechte staat zijn en/of onbewoonbaar zijn verklaard, is het in dit geval belangrijk dat de in gebreke blijvende eigenaar strafrechtelijk aansprakelijkheid wordt gesteld, alsook dat wordt toegezien op de toepassing van de strafwetgeving die voorziet in sancties tegen huisjesmelkers – een categorie waartoe de bedoelde eigenaars kunnen worden gerekend.

Dès lors, il est proposé de ne permettre qu'une inscription temporaire au registre de la population aussi longtemps que l'arrêté d'inhabitabilité n'a pas été levé.

En revanche, il apparaît clairement que l'intention, légitime, des auteurs est de voir poser des obstacles sévères au contournement des arrêtés d'inhabitabilité pris par les autorités compétentes. Pour qu'une telle intention soit effectivement rencontrée, il convient de compléter le dispositif par un mécanisme de sanction à l'encontre du propriétaire faisant fi du statut administratif du bien qu'il met en location. En l'occurrence, et considérant la situation sociale généralement précaire des locataires de résidences en mauvais état et / ou frappées d'un arrêt d'insalubrité ou d'inhabitabilité, il importe que le propriétaire défaillant soit mis devant les responsabilités pénales qui sont les siennes en veillant à l'application de la législation pénale punissant les marchands de sommeil – catégorie à laquelle les propriétaires visés ici peuvent relever.

Eric THIÉBAUT (PS)  
Nawal BEN HAMOU (PS)

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 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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  
Tél.: 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 gesteld<sup>1</sup>.

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 Padt<sup>2</sup>:

“Vastgesteld wordt dat eigenaars van ongezonder 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”.<sup>3</sup>

De motivatie om de inschrijving toch toe te laten is eerder kafkaïaans 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 question<sup>1</sup>.

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 Chambre<sup>2</sup>:

“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”.<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> [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 %2FFPOPEID\\_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%2FFPOPEID_DOC_InfosessieLokPol_071210_PPS_N.pps&ei=meshUeHJKu6r0AWQI4H4Dg&usq=AFQjCNHvYUNjTe5aeuET0bM9yy6DfE_5RA)

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

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

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

<sup>3</sup> <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 décretal 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 vorderen<sup>4</sup>.

### 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

— 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 paix<sup>4</sup>.

### 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

<sup>4</sup> Woondecreet KB 08/07/1997.

<sup>4</sup> 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<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 19 juillet 1991<sup>relative</sup> 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