

Chambre des Représentants

SESSION 1975-1976.

19 MAI 1976

PROJET DE LOI

complétant le code du logement
par des dispositions particulières
à la région wallonne.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS (1)

PAR M. Georges MAES.

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Exposé du Ministre des Affaires wallonnes et de l'aménagement du territoire et du logement.

Le présent projet tend à compléter le code du logement pour ce qui concerne la région wallonne et plus particulièrement les articles 65, 66, 69 et 70 de ce Code. Le Conseil d'Etat a estimé que ces articles devaient apparaître dans le code du logement sous l'intitulé « Dispositions particulières à la région wallonne ».

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Bode.

A. — Membres : MM. Barbeaux, Bode, Hansenne, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Verroken. — MM. Breyne, Bob Cools, Gondry, Grégoire, Hubin, Mangelschots, Neffels. MM. Albert Claes, Paul De Clercq, Mundeeler, Sprockeels. — MM. Maes, Persoons. — MM. De Beul, Somers.

B. — Suppléants : MM. De Mey, Schyns, Tanghe, Van Herreweghe. — M. Mathot, Urbain, Van Daele, Van Hoorick. — MM. Flamant, Hubaux. — M. Helguers. — M. Valkeniers.

Voir :

844 (1975-1976) :

— N° 1 : Projet de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1975-1976.

19 MEI 1976

WETSONTWERP

tot aanvulling van de huisvestingscode
met bijzondere bepalingen
voor het Waalse gewest.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE OPENBARE WERKEN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER Georges MAES.

DAMES EN HEREN,

I. — Uiteenzetting van de Minister van Waalse Aangelegenheden, van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

Het onderhavige ontwerp heeft tot doel de huisvestingscode, inzonderheid de artikelen 65, 66, 69 en 70, aan te vullen met speciale bepalingen voor het Waalse gewest. De Raad van State is van mening dat die artikelen in de huisvestingscode moeten voorkomen onder het opschrift « Bijzondere bepalingen voor het Waalse gewest ».

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Bode.

A. — Leden : de heren Barbeaux, Bode, Hansenne, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Verroken. — de heren Breyne, Bob Cools, Gondry, Grégoire, Hubin, Mangelschots, Neffels. — de heren Albert Claes, Paul De Clercq, Mundeeler, Sprockeels. — de heren Maes, Persoons. — de heren De Beul, Somers.

B. — Plaatsvervangers : de heren De Mey, Schyns, Tanghe, Van Herreweghe. — de heren Mathot, Urbain, Van Daele, Van Hoorick. — de heren Flamant, Hubaux. — de heer Helguers. — de heer Valkeniers.

Zie :

844 (1975-1976) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

Synthèse pour l'introduction au débat.

Par suite de l'absence de pression démographique, le nombre de logements en Wallonie présente une pénurie davantage qualitative que quantitative. Sur la base du recensement de 1970, il apparaît que, globalement, le rapport entre le nombre de ménages et le nombre de logements n'est pas plus défavorable en Wallonie qu'en Flandre, mais le problème du logement consiste en Wallonie dans le vieillissement du patrimoine, l'inadaptation des logements et l'inadéquation sur le plan local entre l'offre et la demande.

La vétusté d'un logement résulte non seulement de la durée d'utilisation, mais aussi des conditions d'entretien et de l'absence de réaménagements successifs pour adapter le logement aux manières d'habiter. Dans cette perspective, la réhabilitation des logements anciens apparaît comme un axe essentiel de la politique du logement.

Celle-ci comporte un axe économique : la réhabilitation permet de maintenir en état d'utilisation normale un nombre de logements pour lequel le coût d'amélioration demeure nettement moins onéreux qu'une politique systématique de démolition et de reconstruction.

La politique du logement comporte également un axe social : la réhabilitation concourt à restructurer les centres urbains et à maintenir égales pour tous les possibilités d'habiter en ville et d'accéder aux avantages de la vie urbaine, c'est-à-dire la proximité des équipements et des fonctions qui caractérisent la ville.

Or si, en son chapitre IX, le code du logement prévoit une série de dispositions pour lutter contre les logements insalubres, les moyens qu'il offre en vue d'une politique de transformation, d'équipement et d'adaptation des logements sont faibles.

C'est pourquoi une série de compléments à ce code forment le support nécessaire d'une politique spécifiquement wallonne du logement.

La loi du 1^{er} août 1974 créant des institutions régionales, à titre préparatoire à l'application de l'article 107^{quater} de la Constitution, donne aujourd'hui les moyens de proposer ces mesures, dont la nécessité s'est fait sentir de longue date.

Le Ministre donne ensuite un commentaire des articles.

Article 1^{er}.

L'ancien titre portait : « Lutte contre les logements insalubres ».

Art. 2.

L'article 73 modifie l'article 65 du Code du logement, en vue de permettre aux sociétés agréées par la Société nationale du logement ou la Société nationale terrienne de passer des baux à long terme ou d'acquérir des droits réels portant sur des habitations insalubres, en vue de leur transformation ou de leur amélioration.

Les opérations-pilotes de rénovation urbaine enseignent que l'acquisition en pleine propriété ou l'expropriation ne sont pas toujours les formules les plus heureuses ou les plus économiques pour procéder à la transformation ou à l'amélioration d'habitations insalubres.

Souvent, il suffirait d'acquérir des droits réels démembrés (emphytéose) ou de passer des baux à long terme (plus de neuf ans, acte de disposition) pour que l'opération soit rentable; le laps de temps « garanti » serait suffisant pour amortir les travaux effectués. Or, aujourd'hui, de telles opérations sont impossibles, sauf si l'on traite avec d'autres interlo-

Synthese als inleiding tot de bespreking.

Daar Wallonië geen demografische druk meer kent, ver-tonen de woningen er eerder een kwalitatief dan een kwan-titatief tekort. Uit de volkstelling van 1970 blijkt dat, in het algemeen, de verhouding tussen het aantal gezinnen en het aantal woningen niet ongunstiger is in Wallonië dan in Vlaanderen, maar het huisvestingsprobleem in Wallonië bestaat veeleer in de veroudering van de woningen, het gebrek aan aanpassing van die woningen en de ongelijkheid tussen vraag en aanbod op het lokale vlak.

De sleet van een woning hangt niet alleen af van de ge-bruiksduur, maar ook van de onderhoudsvoorwaarden en van het uitblijven van opeenvolgende verbouwingen om de woning aan te passen aan de wooncultuur. Het herstel van oude woningen blijkt dan ook een essentiële doelstelling van het huisvestingsbeleid te zijn.

Dat beleid heeft een economisch doel : het herstel biedt de mogelijkheid een aantal woningen in een normale staat van gebruik te houden. De verbeteringskosten in verband daarmee liggen merkkelijk lager dan die van een stelselmatige afbraak en wederopbouw.

Dat beleid heeft ook een sociaal doel : het herstel draagt bij tot de herstructurering van de stadskernen en tot het behoud van gelijke kansen voor allen om in de stad te wonen en de voordelen van het stadsleven te genieten, d.w.z. de nabijheid van de voorzieningen en van de moge-lijkheden die typisch zijn voor een stad.

Nu bevat hoofdstuk IX van de huisvestingscode welis-waar een aantal bepalingen ter bestrijding van de ongezonde woningen, doch er worden maar weinig middelen beschik-baar gesteld om een beleid te voeren tot verbouwing, uit-rusting en aanpassing van de woningen.

Daarom moet via aanvullingen van de huisvestingscode, de noodzakelijke grondslag gelegd worden van een specifiek Waals huisvestingsbeleid.

De wet van 1 augustus 1974 tot oprichting van gewes-telijke instellingen, in voorbereiding van de toepassing van artikel 107^{quater} van de Grondwet, biedt thans de moge-lijkheid om maatregelen voor te stellen waarvan de nood-zak reeds lang wordt aangevoeld.

Vervolgens licht de Minister de artikelen toe.

Artikel 1.

Het vroegere opschrift luidde : « Strijd tegen de onge-zonde woningen ».

Art. 2.

Artikel 73 wijzigt artikel 65 van de Huisvestingscode ten einde aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huis-vesting of de Nationale Landmaatschappij erkende maat-schappijen de mogelijkheid te bieden huurovereenkomsten op lange termijn te sluiten of zakelijke rechten te verkrijgen op ongezonde woningen met het oog op de verbouwing of de verbetering ervan.

De eerste projecten die inzake stadskernvernieuwing zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat de verkrijging in volle eigendom of de onteigening niet altijd de best geslaagde of de meest economische formule zijn voor de verbouwing of verbetering van ongezonde woningen.

Er zou vaak mee kunnen worden volstaan afgescheiden zakelijke rechten (erfpacht) te verkrijgen of huurovereen-komsten op lange termijn te sluiten (voor meer dan negen jaar, d.i. een daad van beschikking) om de verrichting ren-derend te maken; de « gewaarborgde » tijdspanne volstaat om de uitgevoerde werken af te schrijven. Nochtans zijn

cuteurs que les sociétés agréées, mais il est inutile de multiplier les compétences concurrentes, puisque de telles opérations entrent « naturellement » dans l'objet social de ces sociétés, les plus averties en matière de logement. En outre, d'ici quelques années, celles-ci devront commencer à entamer des opérations de rénovation sur leur propre patrimoine; pourquoi alors confier aujourd'hui à d'autres de semblables tâches ?

Art. 74.

L'ancien article 65 établissait, au profit des sociétés agréées, le principe d'un choix entre transformation et démolition. Toutefois, l'article 66 venait fausser le choix en établissant, sous forme d'intervention de l'Etat dans l'intérêt et l'amortissement, des avantages au seul profit d'une politique de démolition et reconstruction. Il s'impose de corriger cette inégalité en prévoyant des avantages au moins semblables au profit de la rénovation ou de la transformation.

C'est ce que prévoit le nouvel article 66.

Il y a deux bases de calcul pour l'intervention de l'Etat (§ 1^{er}) :

a) L'intérêt et l'amortissement de la différence entre :

Alinéa 1 (cas de l'amélioration).

— le coût d'acquisition (ou expropriation) majoré des frais de transformations et

— la valeur de l'immeuble (estimée par le Ministre ayant le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement);

b) L'intérêt et l'amortissement de la différence entre :

Alinéa 2 (cas de la démolition).

— le coût d'acquisition (ou expropriation) majoré des frais de démolition et

— la valeur du terrain.

L'ancien texte, ne prévoyant que la démolition, établissait le calcul sur base de la valeur du terrain. On n'a pas, au Conseil régional wallon, voulu garder cette estimation en cas d'amélioration : l'intervention de l'Etat aurait été trop important puisqu'elle aurait couvert non seulement les travaux, mais aussi la valeur vénale de l'immeuble.

Art. 75.

L'article 75 modifie et restreint la portée de l'article 69.

Anciennement, celui-ci prévoyait l'octroi aux communes d'une subvention égale à la différence entre le coût de l'acquisition (ou expropriation), majoré des frais de démolition, et la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions.

Comme les frais de transformation sont plus importants que les frais de démolition, on n'a pas prévu que la subvention puisse être égale à la différence entre les frais d'acquisition (ou expropriation) majorés des frais de transformation, et la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre. Un tel calcul se justifie lorsqu'il s'agit d'une intervention dans l'intérêt et l'amortissement, comme c'est

zulle verrichtingen thans onmogelijk tenzij met andere partners wordt onderhandeld dan de erkende maatschappijen, doch het heeft geen nut het aantal concurrenten uit te breiden, aangezien zulke verrichtingen « vanzelfsprekend » in het raam vallen van het maatschappelijk doel van die maatschappijen, die inzake huisvesting de meeste kennis hebben opgedaan. Bovendien zullen zij over enkele jaren de vernieuwing van een aantal van hun eigen woningen moeten aanvatten; waarom zou men thans dergelijke taken aan anderen opdragen ?

Art. 74.

Het huidige artikel stelt, ten behoeve van de erkende maatschappijen, het beginsel van de keuze tussen verbouwing of afbraak. Maar artikel 66 tast die keuzemogelijkheid aan door in een rijkstegemoetkoming te voorzien in de lasten van de rente en de aflossing, welke voordelen alleen worden toegekend als er gesloopt en herbouwd wordt. Die ongelijkheid moet worden rechtgezet door te voorzien in ten minste gelijkaardige voordelen als er vernieuwd of verbouwd wordt.

Dat is het doel van het nieuwe artikel 66.

Voor de toekenning van de rijkstegemoetkoming (§ 1) geldt een dubbele berekeningsgrondslag :

a) De rente en de aflossing van het verschil tussen :

Eerste lid (in geval van verbetering).

— de aankoop- (of onteigenings-) kosten, vermeerderd met de verbouwkosten en

— de waarde van het gebouw (geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie);

b) De rente en de aflossing van het verschil tussen :

Tweede lid (in geval van sloping).

— de aankoop- (of onteigenings-) kosten, vermeerderd met de slopingskosten en

— de waarde van de grond.

De tekst die thans nog steeds van toepassing is, voorziet alleen in het geval van de sloping en stelt dat de tegemoetkoming moet worden berekend op basis van de waarde van de grond. De Waalse Gewestraad heeft die berekeningsgrondslag niet behouden wanneer het om een verbetering gaat, omdat de rijkstegemoetkoming te aanzienlijk zou geweest zijn, daar zij niet alleen rekening zou houden met de werken, maar ook met de verkoopwaarde van het gebouw.

Art. 75.

Artikel 75 wijzigt en beperkt de draagwijdte van artikel 69.

Vroeger voorzag dit laatste artikel in de toekenning aan de gemeenten van een subsidie, gelijk aan het verschil tussen de kosten van de aankoop (of onteigening), vermeerderd met de afbraakkosten en de waarde van de grond zoals vastgesteld door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

Aangezien de verbouwkosten hoger liggen dan de afbraakkosten, werd niet voorzien in het geval dat de subsidie gelijk is aan het verschil tussen de kosten van de aankoop (of onteigening) vermeerderd met de verbouwkosten en de waarde van de grond, zoals vastgesteld door de Minister. Zulke berekening is gerechtvaardigd wanneer het een tegemoetkoming betreft in de rente en aflossing,

le cas à l'article précédent, mais plus pour l'attribution d'un subsidie, d'autant plus que des subventions de ce type sont par ailleurs prévues et que la procédure existe et fonctionne (la rénovation urbaine). On a donc restreint la subvention à ce qu'on pourrait appeler la « part spéculative » du prix, à savoir la différence entre les prix de l'expropriation et l'estimation du terrain. Il faut permettre aux communes d'acquérir des immeubles, y compris dans les centres urbains, à des conditions telles qu'elles soient à même de mener une politique foncière de restructuration des centres, y compris pour l'habitat social.

L'article 76 vise le patrimoine-logement des particuliers.

II. — Discussion générale.

La Commission a pris connaissance de l'avis du Conseil régional wallon sur le projet de loi.

Un membre exprime sa satisfaction car le projet s'oriente vers une politique régionale adaptée aux problèmes spécifiquement wallons.

Il demande cependant que l'on continue à construire des habitations nouvelles et que l'effort dans ce secteur ne soit pas ralenti.

De même, il voudrait que les crédits destinés aux prêts pour 1976 ne soient pas libérés au compte-goutte.

Le Ministre répond qu'on continuera bien entendu à construire des logements sociaux neufs. Toutefois, une politique équilibrée est nécessaire concernant, d'une part, les logements neufs et, d'autre part, les logements insalubres améliorables et non améliorables. Il faut démolir les taudis et améliorer ce qui peut l'être.

Un membre regrette que l'on étende la compétence d'expropriation aux sociétés locales de logement. Seules les communes pourraient disposer de ce pouvoir car il suscite une grande opposition dans le public.

Le Ministre répond qu'actuellement, les sociétés locales peuvent exproprier par le biais de la Société nationale. Les acquisitions ou expropriations sont pratiquées à l'intervention de l'administration de l'enregistrement et des domaines. Il n'y a donc aucun changement comparativement à la réglementation antérieure en la matière.

Le Ministre ayant le logement dans ses attributions propose la décision d'expropriation, qui est appliquée par le Ministre des Finances.

Un autre membre demande si les sociétés de logement vont à présent faire de la rénovation urbaine, quel que soit le prix d'acquisition de l'immeuble à rénover. On s'éloignerait dans ce cas de la notion de logement social.

Le Ministre répond qu'une société nationale peut faire une opération de rénovation urbaine en association avec une commune, laquelle a la maîtrise de l'opération.

Il n'y a pas de limite à la valeur vénale de l'immeuble à exproprier. Toutefois, la commune ne doit pas acquérir tout le périmètre.

Un membre demande si les communes et les intercommunales peuvent participer à cette action.

Le Ministre précise que seules les communes et les sociétés de logement agréées peuvent agir dans ce secteur, mais il peut y avoir une association entre la commune et

mais niet voor de toekenning van een subsidie. Te meer daar elders werd voorzien in subsidies van die aard en dat de procedure bestaat en werkt (de vernieuwing van het stadsbeeld). De subsidie werd dus beperkt tot wat het « speculatieve deel » van de prijs zou kunnen worden genoemd, te weten het verschil tussen de prijs van de onteigening en de geraamde waarde van de grond. Aan de gemeenten moet de mogelijkheid worden geboden om — ook in de stedelijke centra — gebouwen te kopen onder zodanige voorwaarden dat zij een grondbeleid kunnen voeren met het oog op de herstructurering van de centra, de sociale woningen inbegrepen.

Artikel 76 houdt verband met het aantal beschikbare particuliere woningen.

II. — Algemene bespreking.

De Commissie heeft kennis genomen van het advies van de Waalse Gewestraad over het wetsontwerp.

Een lid spreekt zijn voldoening uit omdat het ontwerp de richting uitgaat van een regionaal beleid dat aangepast is aan de specifieke Waalse problemen.

Hij vraagt echter dat de bouw van nieuwe woningen voortgezet wordt en dat de inspanningen in die sector niet worden vertraagd.

Hij wenst tevens dat de voor de leningen bestemde kredieten voor 1976 niet druppelsgewijze worden toegekend.

De Minister antwoordt dat men vanzelfsprekend de bouw van nieuwe sociale woningen zal voortzetten. Een evenwichtig beleid is echter noodzakelijk enerzijds op het stuk van de nieuwe woningen en anderzijds op dat van de ongezonde woningen die al dan niet voor verbetering vatbaar zijn. De krotwoningen moeten worden afgebroken en woningen die voor verbetering vatbaar zijn, moeten worden verbeterd.

Een lid betreurt dat men de bevoegdheid om te onteigenen uitbreidt tot de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen. Alleen de gemeenten zouden over die bevoegdheid moeten kunnen beschikken want het publiek is daar fel tegen gekant.

De Minister antwoordt dat de plaatselijke maatschappijen nu reeds kunnen onteigenen langs de Nationale Maatschappij om. Aankoop en onteigening gebeurt worden verricht door het bestuur van Registratie en Domeinen. Op dat punt is er dus geen enkele wijziging in vergelijking met de vroegere verordeningen terzake.

De Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, stelt de beslissing voor om te onteigenen en die beslissing wordt uitgevoerd door de Minister van Financiën.

Een ander lid vraagt of de huisvestingsmaatschappijen zich voortaan op de vernieuwing van het stadsbeeld zullen toeleggen ongeacht de koopprijs van het te renoveren goed. In dat geval zou men zich verwijderen van het begrip sociale woning.

De Minister antwoordt dat een nationale maatschappij een operatie met het oog op de stadsvernieuwing kan uitvoeren in samenwerking met een gemeente, die echter de operatie blijft leiden.

Er is geen grens vastgesteld van de verkoopwaarde van het te onteigenen goed. De gemeente moet echter niet het hele woningblok kopen.

Een lid vraagt of de gemeenten en de intercommunale verenigingen aan die operatie kunnen deelnemen.

De Minister preciseert dat alleen de gemeenten en de erkende huisvestingsmaatschappijen ter zake kunnen optreden maar er kan een samenwerking tot stand komen tus-

la C. A. P., celle-ci intervenant, par exemple, pour le logement réservé aux personnes âgées.

Un membre souligne qu'il s'agit d'une matière concernant exclusivement la région wallonne et que, dès lors, les membres wallons de la commission peuvent librement en décider, sans que les membres flamands pèsent sur le débat. Il espère que la même attitude sera adoptée quand la commission examinera un projet de loi qui concerne exclusivement la région flamande.

Un autre membre déclare que le groupe socialiste s'abstiendra pour marquer l'absurdité d'un système qui consiste à faire voter par 14 membres flamands un projet de loi qui ne s'applique qu'à la Wallonie, les membres francophones de la commission n'étant qu'au nombre de 9.

Le Ministre répond que cette attitude concerne en réalité la manière dont a été faite la régionalisation préparatoire. Il rappelle que le projet de loi créant le port autonome de Charleroi a également été voté par le parlement, bien que concernant exclusivement la région wallonne.

En réponse à une question, le Ministre précise que les crédits relatifs au présent projet sont des crédits régionaux, la matière du logement étant entièrement régionalisée.

Un membre rappelle que les sociétés de logement peuvent conclure des baux à long terme pour des logements insalubres, qui sont alors améliorés par le locataire. Si un particulier conclut un tel bail pour un logement construit par une société de logement, bénéficiera-t-il des avantages prévus par le projet ?

Un autre membre demande quel est exactement le montant du subsidie prévu à l'article 75 nouveau. S'agit-il d'une prime d'assainissement complémentaire ou cumulative ? Comment va-t-on estimer le terrain ?

Le Ministre répond que le subsidie est équivalent à la différence entre le prix de l'expropriation et l'estimation du terrain. D'autre part, l'article 76 (nouveau) concerne les primes d'assainissement actuelles, qui peuvent être élargies.

Pour éviter toute confusion entre les articles, il est nécessaire de préciser leur portée : trois particularités sont en présence.

En effet, les articles 73 et 74 se rapportent aux sociétés de logement à savoir la Société nationale du logement, la Société nationale terrienne et leurs sociétés agréées.

L'article 75 concerne les communes.

L'article 76 se rapporte aux particuliers.

Un membre demande si les communes peuvent bénéficier des avantages prévus dans le projet lorsqu'elles sont déjà propriétaires des taudis. En effet, actuellement, l'Etat rembourse aux communes l'acquisition et la démolition des taudis.

Les communes devront-elles engager des dépenses importantes pour couvrir la différence entre la valeur de l'immeuble avant et après la réhabilitation ?

Un autre membre demande si les sociétés de logement peuvent louer, par un bail de 9 ans, à n'importe qui et si le propriétaire a le droit de vendre l'immeuble s'il a été loué pour être amélioré.

Le Ministre répond que la société pourra louer à tous ceux qui sont dans les conditions d'obtention d'un logement social.

D'autre part, le propriétaire peut vendre avec la servitude du respect des droits du locataire.

Un membre demande si une commune pourrait invoquer l'article 75 (nouveau) dans le cas d'une seule maison insalubre.

sen de gemeenten en de C. O. O., die dan bijvoorbeeld de huisvesting voor bejaarden op het oog heeft.

Een lid wijst erop dat het hier gaat om een materie die uitsluitend het Waalse landsgedeelte aangaat, zodat de Waalse commissieleden daarover vrij mogen beslissen zonder dat de Vlaamse commissieleden de bespreking beïnvloeden. Hij hoopt dat eenzelfde houding zal worden aangenomen wanneer de commissie een ontwerp zal bespreken dat uitsluitend het Vlaamse landsgedeelte aangaat.

Een ander lid verklaart dat de socialistische fractie zich zal onthouden om de ongerijmheid te onderstrepen van een systeem dat erin bestaat een wetsontwerp dat alleen op Wallonië van toepassing is, te doen goedkeuren door 14 Vlaamse parlementsleden terwijl de Franstalige leden van de commissie slechts negen in getal zijn.

De Minister antwoordt dat die houding in feite verband houdt met de wijze waarop de voorlopige gewestvorming tot stand is gekomen. Hij herinnert eraan dat het ontwerp tot oprichting van de autonome haven van Charleroi eveneens door het parlement is goedgekeurd, hoewel het uitsluitend het Waalse gewest aanbelangt.

In antwoord op een andere vraag preciseert de Minister dat de kredieten voor de uitvoering van het onderhavige ontwerp gewestelijke kredieten zijn, daar de huisvestingsproblemen integraal geregionaliseerd zijn.

Een lid herinnert eraan dat de huisvestingsmaatschappijen huurovereenkomsten van lange duur kunnen afsluiten voor ongezonde woningen die dan door de huurder worden verbeterd. Kan een particulier die een dergelijke huurovereenkomst aangaat voor een door een huisvestingsmaatschappij gebouw goed, van de door het ontwerp beoogde voordelen genieten ?

Een ander lid vraagt wat het juiste bedrag is van de in het nieuw artikel 75 bedoelde subsidie. Gaat het hier om een aanvullende of om een cumulatieve saneringspremie ? Hoe zal de waarde van de grond geraamd worden ?

De Minister antwoordt dat de subsidie gelijk is aan het verschil tussen de prijs van de onteigening en de geraamde waarde van de grond. Artikel 76 (nieuw) heeft voorts nog betrekking op de thans bestaande saneringspremies, die uitgebreid kunnen worden.

Om iedere verwarring tussen de artikelen te voorkomen moet de draagwijdte ervan worden omschreven : men dient daarbij drie bijzonderheden voor ogen te houden.

De artikelen 73 en 74 hebben inderdaad betrekking op de huisvestingsmaatschappijen, met name de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en hun erkende maatschappijen.

Artikel 75 heeft betrekking op de gemeenten.

Artikel 76 betreft de particulieren.

Een lid vraagt of de gemeenten de bij het ontwerp in uitzicht gestelde voordelen kunnen genieten wanneer zij reeds eigenaar zijn van de krotwoningen. Thans betaalt het Rijk aan de gemeenten immers de kosten terug i.v.m. de aankoop en de sloping van de krotwoningen.

Zullen de gemeenten zich aanzienlijke uitgaven moeten getroosten ter dekking van het verschil tussen de waarde van het onroerend goed vóór en na de wederbewoning ervan ?

Een ander lid vraagt of de huisvestingsmaatschappijen aan om het even wie een gebouw kunnen verhuren met een huurakte van negen jaar en of de eigenaar het gebouw mag verkopen indien het verhuurd werd om verbeterd te worden.

De Minister antwoordt dat de maatschappij kan verhuren aan al wie de voorwaarden ter verkrijging van een volkswoning vervult.

Anderzijds mag de eigenaar verkopen met de erfdiensbaarheid dat de rechten van de huurder zullen worden geëerbiedigd.

Een lid vraagt of een gemeente het artikel 75 (nieuw) mag aanvoeren indien zij slechts één ongezonde woning telt.

Le Ministre répond que l'action de la commune tendra, en vertu de l'article 75 (nouveau), non seulement à démolir mais aussi à améliorer.

Les règles actuelles subsistent.

Prenons un exemple :

La première estimation est de 800 000 F pour l'acquisition de la maison et du terrain.

Seconde estimation : le terrain nu est évalué à 500 000 F.

a) En cas de démolition, la commune reçoit 300 000 F qui couvrent la perte dans la revente du terrain; les frais de la démolition ne lui sont pas octroyés.

b) En cas d'amélioration, la commune obtient également 300 000 F. A supposer qu'elle réalise des travaux d'amélioration coûtant 500 000 F, elle disposera d'un capital de 1 300 000 F dont 300 000 F seront payés par l'Etat.

Selon l'intervenant, l'Etat prend en charge la différence entre la valeur d'expropriation et la valeur du sol, telle qu'elle est fixée après les travaux par le Ministre ayant le logement dans ses attributions. Toutefois, cette valeur sera différente selon l'endroit où est situé l'immeuble, dans une ville ou dans un village par exemple, où l'immeuble ne se vendra pas beaucoup plus cher qu'avant les travaux. Si la différence est nulle ou quasi nulle, l'autorité qui a effectué l'amélioration aura celle-ci en charge.

Un autre membre estime qu'un forfait devrait dès lors être établi dans tous les cas.

Le Ministre répond qu'il n'y a pas de parallélisme entre les articles 74 et 75 (nouveaux).

L'article 74 concerne la Société nationale du logement pour laquelle l'opération doit être blanche sur le plan comptable, qu'il s'agisse d'une démolition ou d'une réhabilitation.

L'article 75 (nouveau) concerne la commune. Elle acquiert des terrains bâtis et n'est plus obligée de démolir.

La commune n'est aidée que pour l'acquisition; elle reçoit la maison gratuitement; la démolition n'est plus subventionnée.

Pourquoi les travaux d'amélioration réalisés par la commune ne sont-ils pas financés ? La réponse à cette question consiste :

1° à donner toute liberté à la commune quant au choix d'affectation qu'elle déterminera : soit du logement social, soit des commerces, soit des logements plus luxueux;

2° en cas de politique sociale, la commune bénéficiera des aides prévues à cet effet, soit sur base de l'article 76 (nouveau), soit dans le cadre des aides prévues pour les opérations de rénovation urbaine.

III. — Discussion des articles.

Article 1^{er}.

L'article 1^{er} est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

De Minister antwoordt dat de aktie van de gemeente krachtens artikel 75 (nieuw) niet alleen het slopen doch ook het verbeteren op het oog heeft.

De huidige regels blijven bestaan.

Voorbeeld :

Volgens een eerste raming bedragen de kosten 800 000 F voor de aankoop van het huis en de grond.

Tweede raming : de waarde van de blote grond wordt op 500 000 F geschat.

a) In geval van sloping ontvangt de gemeente 300 000 F ter dekking van het verlies door haar geleden bij de wederverkoop van de grond; de slopingskosten worden haar niet vergoed.

b) In geval van verbetering krijgt de gemeente eveneens 300 000 F. In de veronderstelling dat zij verbeteringswerken uitvoert waarvan de kosten 500 000 F belopen, zal zij over een kapitaal van 1 300 000 F beschikken, waarvan 300 000 F zal worden betaald door het Rijk.

Volgens het lid neemt de Staat het verschil tussen de onteigeningswaarde en de waarde van de grond voor zijn rekening, zoals dat verschil na de werken wordt vastgesteld door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort. Die waarde zal evenwel verschillen volgens de plaats waar het gebouw gelegen is, in een stad of in een dorp b.v. waar het gebouw niet veel duurder zal worden verkocht dan vóór de werken. Zo het verschil nihil of vrijwel nihil is, zal de overheid die de verbetering heeft uitgevoerd, deze voor haar rekening nemen.

Een ander lid is de mening toegedaan dat bijgevolg in alle gevallen een forfaitair bedrag dient te worden vastgesteld.

De Minister antwoordt dat er tussen de artikelen 74 en 75 (nieuw) geen parallelisme bestaat.

Artikel 74 betreft de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voor welke de operatie uit boekhoudkundig oogpunt blanco moet zijn, ongeacht of het een sloping of een wederbewoning betreft.

Artikel 75 (nieuw) betreft de gemeente. Deze koopt de bebouwde gronden aan en is niet meer verplicht te slopen.

De gemeente wordt alleen geholpen voor de aankoop; het huis ontvangt zij gratis en voor de sloping ontvangt zij geen subsidie meer.

Waarom worden de door de gemeente uitgevoerde verbeteringswerken niet gefinancierd ? Het antwoord op deze vraag bestaat erin :

1° de gemeente volkomen vrij te laten bij de keuze van de bestemming van het gebouw : hetzij een volkswoning, hetzij een handelszaak, hetzij een meer weelderige woning;

2° bestaat er een sociaal beleid, dan kan de gemeente aanspraak maken op de daartoe voorgeschreven tegemoetkomingen, hetzij op basis van artikel 76 (nieuw), hetzij in het raam van de tegemoetkomingen waarin voor de operaties op het stuk van de stadsvernieuwing voorzien wordt.

III. — Bespreking van de artikelen.

Artikel 1.

Artikel 1 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Art. 2.

Article 75. Un membre demande si le fait que des habitations ont été déclarées insalubres et non améliorables sous l'ancienne législation empêche l'application des dispositions nouvelles.

Le Ministre présente l'amendement suivant :

« Insérer dans l'article 2 un article 77 nouveau, libellé comme suit :

« Article 77. — Mesures transitoires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux demandes visées aux articles 74 et 75 ci-dessus pour lesquelles les subsides n'ont pas encore été liquidés. »

Cet amendement est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

Un autre membre estime qu'il faudrait prévoir le cas des maisons déclarées inhabitables par le bourgmestre.

Le Ministre répond que, dans ce cas, la commune doit demander au Ministre ayant le logement dans ses attributions une confirmation de la décision du bourgmestre. Le subside n'est accordé que moyennant une reconnaissance de l'incapacité ou de l'insalubrité par le ministre compétent.

L'article 2 tel qu'il est amendé par le Gouvernement est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

L'ensemble du projet tel qu'il figure ci-après est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

Le Rapporteur,

G. MAES.

Le Président,

M. BODE.

Art. 2.

Artikel 75. Een lid vraagt of het feit dat woningen onder de vroegere wetgeving ongezond en onbewoonbaar werden verklaard, aan de toepassing van de nieuwe bepalingen in de weg staat.

De Minister stelt volgend amendement voor :

« In artikel 2 een artikel 77 (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Artikel 77. — Overgangsmaatregelen.

Deze bepalingen zijn van toepassing op de bij de voorgaande artikelen 74 en 75 bedoelde aanvragen waarvoor de subsidies nog niet zijn uitgekeerd. »

Dit amendement wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Een ander lid meent dat ook het vraagstuk van de huizen die door de burgemeester onbewoonbaar werden verklaard dient te worden geregeld.

De Minister antwoordt dat de gemeente in dit geval de bekrachtiging van de beslissing van de burgemeester moet vragen aan de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort. De subsidies wordt slechts toegekend wanneer de bevoegde Minister erkent dat het huis onbewoonbaar of ongezond is.

Artikel 2, zoals het door de Regering is geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Het hele ontwerp zoals het hieronder is afgedrukt, wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

De Verslaggever,

G. MAES.

De Voorzitter,

M. BODE.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION.

Article 1^{er}.

Les dispositions actuelles du Code du Logement en constituent le titre I intitulé « Dispositions générales ».

Art. 2.

Il est ajouté au Code de Logement un titre II, rédigé comme suit :

« Titre II.

Dispositions particulières à la région wallonne

Chapitre unique : Habitations insalubres et insuffisantes.

Article 72 :

Les articles 65, 66, 69 et 70 ne sont pas applicables à la région wallonne.

Article 73 :

Dans la région wallonne, les sociétés de construction agréées par la Société nationale du Logement ou par la Société nationale terrienne peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de celles-ci, acquérir ou exproprier des habitations insalubres en vue de leur transformation ou de leur démolition.

Elles peuvent également dans les mêmes conditions, en vue de la transformation ou de l'amélioration d'habitations insalubres, les prendre à bail pour plus de neuf ans ou acquérir sur elles des droits réels autres que la propriété. Les actes qui doivent être passés à l'une ou l'autre de ces fins, peuvent l'être à l'intervention du Comité d'acquisition d'immeubles de l'Etat.

Article 74 :

§ 1. Lorsque, dans la région wallonne, la Société nationale du Logement ou l'une de ses sociétés agréées, la Société nationale terrienne ou l'une de ses sociétés agréées, achètent ou exproprient des ensembles d'habitations insalubres en vue de les transformer ou de les améliorer, l'Etat prend à sa charge l'intérêt et l'amortissement de la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation majoré des frais de transformation ou d'amélioration et, d'autre part, la valeur de l'immeuble telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Lorsque, dans la région wallonne, la Société nationale du Logement ou l'une de ses sociétés agréées, la Société nationale terrienne ou l'une de ses sociétés agréées, achètent ou exproprient des ensembles d'habitations insalubres en vue de les démolir et de reconstruire sur place de nouvelles habitations, l'Etat prend à sa charge l'intérêt et l'amortissement de la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation majoré des frais de démolition et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Artikel 1.

De huidige bepalingen van de Huisvestingscode vormen titel I daarvan met als opschrift « Algemene bepalingen ».

Art. 2.

Aan de Huisvestingscode wordt een titel II toegevoegd, luidend als volgt :

« Titel II.

Bijzondere bepalingen voor het Waalse gewest.

Enig Hoofdstuk : Ongezonde en ontoereikende woningen.

Artikel 72 :

De artikelen 65, 66, 69 en 70 zijn niet van toepassing op het Waalse gewest.

Artikel 73 :

In het Waalse gewest kunnen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de Nationale Landmaatschappij erkende bouwmaatschappijen met de goedkeuring en de financiële hulp van die nationale maatschappijen ongezonde woningen aankopen of onteigenen met het oog op de verbouwing of de sloping ervan.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen zij ook ongezonde woningen, met het doel ze te verbouwen of te verbeteren, voor meer dan negen jaar in huur nemen of daarop andere zakelijke rechten dan eigendom verkrijgen. De daartoe nodige akten kunnen worden verleden door toedoen van het Comité tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat.

Artikel 74 :

§ 1. Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende maatschappijen of de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende maatschappijen in het Waalse gewest een geheel van ongezonde woningen aankoopt of onteigent met het doel deze te verbouwen of te verbeteren, draagt de Staat de last van de rente en de aflossing van het verschil tussen de aankoop- of onteigeningskosten, vermeerderd met de verbouwings- of de verbeteringskosten enerzijds en anderzijds de waarde van het gebouw zoals deze wordt geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie in wiens ambtsgebied de goederen zijn gelegen.

Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende maatschappijen of de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende maatschappijen in het Waalse gewest een geheel van ongezonde woningen aankoopt of onteigent met het doel deze te slopen en ter plaatse nieuwe woningen te bouwen, draagt de Staat de last van de rente en de aflossing van het verschil tussen de aankoop- of onteigeningskosten, vermeerderd met de sloopkosten enerzijds en anderzijds de waarde van de grond zoals deze wordt geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie in wiens ambtsgebied de goederen zijn gelegen.

§ 2. Les prises en charge visées au § 1^{er} ne sont toutefois accordées que si l'acquisition a été préalablement autorisée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sur rapport de la Société nationale intéressée.

§ 3. Lorsque la valeur du terrain acquis ou exproprié en vertu du présent article excède, par habitation à reconstruire, la quotité normalement affectée au terrain par les sociétés agréées en matière d'habitations sociales, le Ministre qui a le logement dans ses attributions et le Ministre des Finances évaluent cet excédent et peuvent, conjointement, décider la prise en charge par l'Etat de l'intérêt et de l'amortissement y afférents. »

Article 75 :

Lorsque dans la région wallonne, une commune procède, en vue de leur transformation, de leur amélioration ou de leur démolition, à l'acquisition ou à l'expropriation d'immeubles que le Roi a déclaré inhabitables ou que le Ministre qui a le logement dans ses attributions a reconnu insalubres, l'Etat accorde à cette commune une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Les acquisitions ou expropriations sont pratiquées à l'intervention de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Lorsque dans les trois ans de l'acquisition, les travaux de démolition, de transformation ou d'amélioration n'ont pas été effectués, la commune rembourse la subvention majorée d'un coefficient déterminé par le Roi.

Lorsque dans un délai de vingt ans à dater de la liquidation de la subvention, la commune revend le bien, elle rembourse à l'Etat le montant de la subvention y afférente, majoré d'un coefficient déterminé par le Roi.

Toutefois, lorsque la commune vend un bien ou cède un droit réel sur un bien à une société immobilière de service public, cette société peut obtenir les avantages énoncés à l'article 74, § 3. En ce cas, la commune n'est pas tenue au remboursement de la subvention. »

Article 76 :

Dans la limite des crédits budgétaires qui seront annuellement votés à cette fin par les Chambres législatives, le Roi peut accorder, aux conditions qu'il détermine, des subventions tendant à encourager dans la région wallonne :

1° l'assainissement ou la démolition d'habitations insalubres, l'achat ou la construction d'habitations destinées à loger des personnes vivant dans des locaux insalubres, sous forme notamment de primes à la construction, à l'achat, à la démolition, de primes de déménagement, d'intervention dans les frais d'assainissement et dans le paiement des loyers dus par les personnes évacuées de taudis.

2° l'amélioration, l'équipement et la transformation des habitations insuffisantes et leur adaptation aux besoins des occupants, sous forme notamment de primes d'équipement

§ 2. De in § 1 bedoelde lasten worden door de Staat slechts gedragen indien de aankoop of de onteigening vooraf werd toegestaan door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op verslag van de betrokken Nationale Maatschappij.

§ 3. Wanneer de waarde van de krachtens dit artikel aangekochte of onteigende grond per te herbouwen woning hoger ligt dan het quotum dat door de erkende maatschappijen inzake sociale woningen normaal aan de grond wordt toegekend, ramen de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en de Minister van Financiën dit surplus en kunnen zij samen beslissen dat de daarop betrekking hebbende last van de rente en de aflossing door de Staat zal worden gedragen. »

Artikel 75 :

Wanneer een gemeente in het Waalse gewest gebouwen die de Koning onbewoonbaar heeft verklaard of die de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort als ongezond heeft erkend, aankoopt of onteigent met het doel ze te verbouwen, te verbeteren of te slopen, kent de Staat aan die gemeente een subsidie toe, gelijk aan het verschil tussen de aankoop- of onteigeningskosten enerzijds en anderzijds de waarde van de grond zoals deze wordt geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie in wiens ambtsgebied de gebouwen zijn gelegen.

De aankopen of onteigeningen geschieden door bemiddeling van de Administratie van de Registratie en Domeinen.

Wanneer de sloop-, verbouwings- of verbeteringswerken niet binnen drie jaar na de aankoop zijn uitgevoerd, betaalt de gemeente de subsidie terug, vermeerderd met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt.

Wanneer de gemeente het goed weer verkoopt binnen een termijn van 20 jaar vanaf de vereffening van de subsidie, betaalt zij aan de Staat het bedrag van de daarop betrekking hebbende subsidie terug, verhoogd met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt.

Wanneer de gemeente echter een goed verkoopt of een zakelijk recht op een goed afstaat aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, kan deze maatschappij de in artikel 74, § 3, vermelde voordelen verkrijgen. In dat geval is de gemeente niet gehouden de subsidie terug te betalen. »

Artikel 76 :

Binnen de perken van de begrotingskredieten die daartoe jaarlijks door de Wetgevende Kamers zullen worden goedgekeurd, kan de Koning onder de door Hem te stellen voorwaarden subsidies toekennen tot aanmoediging, in het Waalse gewest :

1° van de sanering of de sloping van ongezonde woningen, de aankoop of de bouw van woningen bestemd voor personen die in ongezonde vertrekken wonen, met name in de vorm van bouw-, aankoop-, sloop-, verhuizingspremies, tegemoetkoming in de saneringskosten en in de betaling van de huur verschuldigd door de personen die krotwoningen hebben ontruimd.

2° van de verbetering, de uitrusting en de verbouwing van ontoereikende woningen en de aanpassing ervan aan de behoeften van de bewoners, met name, in de vorm van uit-

et d'intervention dans les frais d'amélioration et d'adaptation de l'habitation, du déménagement, de l'installation et dans le paiement du loyer.

Article 77. — Mesures transitoires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux demandes visées aux articles 74 et 75 ci-dessus pour lesquelles les subsides n'ont pas encore été liquidés.

rustingspremies en een tegemoetkoming in de kosten van de verbetering en de aanpassing van de woning, van de verhuizing, van de installatie, alsmede in de betaling van de huur.

Artikel 77. — Overgangsmaatregelen.

Deze bepalingen zijn van toepassing op de bij de voorgaande artikelen 74 en 75 bedoelde aanvragen waarvoor de subsidies nog niet werden uitgekeerd.
