

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

22 DECEMBER 1977

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 48, 2°, van de Huisvestingscode voor wat betreft het Vlaamse gewest

(Ingediend door de heer De Vlies)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Indien het wenselijk is te waken over de vrijwaring van het onroerend bezit in Vlaanderen, is het tevens zaak personen met bescheiden middelen die zich een woning willen aanschaffen te helpen.

De Staat verleent faciliteiten, niet alleen aan kopers van woningen die door een van beide nationale maatschappijen worden opgericht, maar ook aan hen die een eigen huis laten bouwen.

Aan de laatsten wordt een bouwpremie van maximum 70 000 F toegekend, plus 20 000 F per kind ten laste. Het bedrag van de Rijkspremie wordt aangepast voor kopers van een woonhuis of een eengezinswoning, mits die door een van beide nationale huisvestingsmaatschappijen gebouwd zijn.

In het laatste geval is de aanpassing van het bedrag van de premie te verklaren door het feit dat het Rijk voor 100 % bijdraagt in de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur : water, wegen, riolering, elektriciteit.

Voor personen met bescheiden middelen die een woning kopen van een particulier, bestaat er echter vooralsnog geen regeling.

De kopers van verkochte woningen verkeren vaak in de onmogelijkheid om zelf hun huis te bouwen of komen niet in aanmerking voor een sociale woning die door de Nationale Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij gebouwd werd.

Deze houding vloeit voort uit het feit dat een groot aantal huurders ingeschreven staat op de wachtlijsten van de door de N. H. M. erkende maatschappijen en dat het vaak moeilijk valt de datum te bepalen waarop de aanvragers voldoening zullen krijgen.

Anderzijds wenst de koper van een door een particulier verkochte woning niet noodzakelijk zelf te bouwen of in een van die grote sociale « blokken » te gaan wonen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

22 DÉCEMBRE 1977

PROPOSITION DE LOI

modifiant, pour la région flamande,
l'article 48, 2°, du Code du logement

(Déposée par M. De Vlies)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

S'il est nécessaire de veiller au respect de l'intégrité du patrimoine immobilier de la Flandre, il importe également d'aider les personnes de condition modeste qui désirent acquérir un logement.

L'Etat accorde des facilités non seulement aux acheteurs d'un logement construit par une des deux sociétés nationales, mais aussi à ceux qui font construire leur propre maison d'habitation.

Pour ces derniers, le montant de la prime à la construction est de 70 000 F minimum, plus 20 000 F par enfant à charge. Le montant de la prime de l'Etat est adapté pour les personnes qui acquièrent une maison d'habitation ou un logement uni-familial, lorsque ceux-ci ont été construits par une des deux sociétés nationales du logement.

Dans ce dernier cas, l'adaptation du montant de la prime s'explique par le fait que l'Etat intervient par la prise en charge à 100 % de l'ensemble des infrastructures nécessaires : eau, routes, égouts, électricité.

Toutefois, pour les personnes de condition modeste qui acquièrent un logement vendu par un particulier, rien n'est prévu à ce jour.

Les acquéreurs des logements vendus se trouvent souvent dans l'impossibilité de construire eux-mêmes leur propre maison d'habitation ou n'entrent pas en ligne de compte pour un logement social construit par la Société nationale du logement ou ses sociétés agréées.

Cette attitude résulte du nombre important de locataires inscrits sur les listes d'attente des sociétés agréées par la S. N. L., et de la difficulté fréquente d'évaluer la date à laquelle les solliciteurs pourront obtenir satisfaction.

D'autre part, l'acquéreur d'un logement vendu par un particulier ne désire pas nécessairement faire construire lui-même ou se loger dans de grands ensembles sociaux.

Hij wil vaak zijn intrek nemen in een woning of een eengezinswoning in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar hij werkt.

Dat verlangen om een eigen huis te bezitten zonder een beroep te moeten doen op een van de beide hierboven toegelichte methodes, is vaak ingegeven door overwegingen van sociale of psychologische aard.

Herbij zij opgemerkt dat, het Rijk weliswaar een merkwaardige inspanning levert om de huurders of de kopers een woonhuis te bezorgen dat door een erkende maatschappij gebouwd werd, maar niet even tegemoetkomend is t.o.v. aanvragers met bescheiden middelen die een woning kopen van particulier tot particulier en die daarin, naar gelang van de grootte en de samenstelling van hun gezin, veranderingen aanbrengen.

Is het niet mogelijk personen met bescheiden middelen die zich een woonhuis of een eengezinswoning aanschaffen in het Vlaamse gewest te helpen bij de notariële operaties.

De kopers kijken uit naar een lening die de totale kostprijs van de operatie dekt en zij steken al hun spaargeld in de aankoop van het goed of in de verbouwing ervan.

Zij gaan dus een vastgoedtransactie aan zonder overheidssteun, ofschoon zij behoren tot de categorie van personen die in aanmerking komen voor steun inzake sociale huisvesting of voor het verwerven van het bezit van een woning.

Het komt ons logisch voor dat er voor die personen wetbepalingen worden uitgevaardigd, ongeacht de keuzemogelijkheden die voor de aanschaffing van een woning bestaan, te meer daar aan het particulier huursysteem het euvel van bestendige onzekerheid verbonden is, ondanks het bestaan van wetten tot bescherming van de huurders.

Nu is het zo dat de Belg met bescheiden middelen die bij openbare verkoping een woonhuis of een eengezinswoning wil kopen, daarvoor op zijn eigen fondsen is aangewezen.

De aankoop van woningen en hun bewoning door hun eigenaar zal tevens de verkrotting van talrijke stedelijke wijken tegengaan en de Staat ontlasten van andere financiële tussenkomsten, niet enkel op het gebied van sociale woningbouw, maar tevens op het gebied van de stadskernvernieuwing.

Het feit dat de prijzen in de vastgoedsector thans een ongekende hoogte hebben bereikt, vergroot nog de gevergd inspanning.

Die categorie van burgers moet kunnen rekenen op overheidssteun om eigendom te verwerven.

Ziedaar het doel van dit wetsvoorstel, dat een zelfde wetsvoorstel van de heer Pierret herneemt dat toepasselijk is op het Waalse gewest.

P. DE VLIES

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 48, 2°, van de Huisvestingscode wordt vervangen door de volgende tekst :

« 2° de aankopen van een darmede krachtens artikel 49 gelijkgestelde woning; »

Il souhaite souvent trouver un logement ou une maison uni-familiale à proximité immédiate de son occupation.

Des motivations psychologiques ou sociales expliquent souvent ce désir de posséder sa propre maison d'habitation sans devoir recourir à l'une des deux méthodes exposées ci-avant.

Il convient de remarquer que si l'Etat consent un effort remarquable pour doter les locataires ou les acquéreurs d'une maison d'habitation construite par une société agréée, il n'intervient pas de la même manière en faveur des demandeurs de condition modeste qui achètent un logement de particulier à particulier et qui modifient celui-ci suivant l'importance et la composition familiale.

N'est-il pas possible d'aider les personnes de condition modeste qui achètent une maison d'habitation ou un logement uni-familial dans les opérations notariales dans la région flamande ?

Les acquéreurs recherchent l'octroi d'un prêt couvrant la totalité du coût de l'opération et investissent toutes leurs économies dans l'acquisition de l'immeuble et sa transformation.

Ils réalisent donc une opération immobilière sans l'aide des pouvoirs publics, alors qu'ils font partie de la catégorie des personnes susceptibles d'être aidées au niveau du logement social ou de l'accès à la construction proprement dite.

Il semble logique de légiférer en faveur de ces personnes, quel que soit le choix opéré dans les possibilités d'accès au logement, d'autant plus que le système locatif privé a le grand défaut d'offrir une insécurité permanente malgré les lois relatives à la protection des locataires.

Il convient de reconnaître que le Belge de condition modeste qui désire acheter une maison d'habitation ou un logement uni-familial à l'occasion d'une vente publique, doit le faire par ses propres moyens.

L'acquisition d'habitations et leur occupation par le propriétaire empêcheront, en même temps, la transformation en taudis de nombreux quartiers urbains et déchargeront l'Etat d'autres interventions financières, non seulement dans le domaine des habitations sociales, mais également dans le domaine de la rénovation des centres urbains.

Les prix actuellement atteints dans le secteur immobilier accentuent le poids de l'effort qui leur est ainsi demandé.

Cette catégorie de citoyens doit pouvoir compter sur l'aide des pouvoirs publics pour accéder à la propriété.

Tel est le but de la présente proposition de loi qui reprend une proposition identique de M. Pierret, relative à la région wallonne.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 48, 2°, du Code du logement est remplacé par le texte suivant :

« 2° l'achat d'une habitation y assimilée conformément à l'article 49; »

Art. 2

De bepalingen van deze wet zijn toepasselijk op het Vlaamse gewest, zoals dit is omschreven in artikel 1 van de wet van 1 augustus 1974 tot oprichting van gewestelijke instellingen, ter voorbereiding van de toepassing van artikel 107^{quater} van de Grondwet.

13 december 1977.

P. DE VLIES
R. UYTENDAELE
A. DIEGENANT
J. CAUDRON

Art. 2

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la région flamande telle qu'elle est définie par l'article 1 de 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.

13 décembre 1977.
