

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

13 JULI 1978

WETSONTWERP tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Vlaamse Gewest

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE OPENBARE WERKEN ⁽¹⁾,
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER DE BEUL

INHOUD

Blz.

I. — Uiteenzetting van de Staatssecretaris voor Sociale Zaken, toegevoegd aan de Minister van Vlaamse Aangelegenheden.	3
II. — Algemene bespreking	9
1. Algemeenheden	9
2. Wetgevende techniek	10
3. Regionalisering	10
4. Plattelandsproblemen — Wet Brunfaut	10
5. Ongezonde woningen — Slopings — Sanering	13
6. Woningen voor bejaarden — Verhuistoelage	14
7. Huurtoelage	15
8. Financiering — B.T.W.	15
9. Varia	15
III. — Stemming	16

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Bode.

A. — Leden : de heren Bode, Coppieters, Desutter, Jérôme, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Wauthy. — Bob Cools, Hubin, Mangelschots, Nyffels, Scokaert, Tibbaut, Van der Biest. — Albert Claes, Hulet, Louis Olivier, Poma. — De Beul, Somers. — Helguers.

B. — Plaatsvervangers : de heren De Mey, Hansenne, Marchal, Van Rompaey, Verroken. — Baudson, Biefnot, Boeykens, Gondry. — Kubla, Sprockeels. — Babylon. — Nols.

Zie :

421 (1977-1978) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

13 JUILLET 1978

PROJET DE LOI complétant le Code du logement par des dispositions particulières à la région flamande

RAPPORT
FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS ⁽¹⁾,
PAR M. DE BEUL

SOMMAIRE

Pages

I. — Exposé du Secrétaire d'Etat aux Affaires sociales, adjoint au Ministre des Affaires flamandes	3
II. — Discussion générale	9
1. Généralités	9
2. Légistique	10
3. Régionalisation	10
4. Problèmes des régions rurales — Loi Brunfaut	10
5. Démolition et assainissement d'habitations insalubres	13
6. Habitations pour personnes âgées — Allocation de déménagement	14
7. Allocation de loyer	15
8. Financement — T.V.A.	15
9. Divers	15
III. — Votes	16

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. Bode.

A. — Membres : MM. Bode, Coppieters, Desutter, Jérôme, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Wauthy. — Bob Cools, Hubin, Mangelschots, Nyffels, Scokaert, Tibbaut, Van der Biest. — Albert Claes, Hulet, Louis Olivier, Poma. — De Beul, Somers. — Helguers.

B. — Suppléants : MM. De Mey, Hansenne, Marchal, Van Rompaey, Verroken. — Baudson, Biefnot, Boeykens, Gondry. — Kubla, Sprockeels. — Babylon. — Nols.

Voir :

421 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

H. — 701.

I. — Uiteenzetting van de Staatssecretaris voor Sociale Zaken, toegevoegd aan de Minister van Vlaamse Aangelegenheden.

DAMES EN HEREN,

Het onderhavige wetsontwerp is van speciale aard. Het bevat namelijk bepalingen welke uitsluitend van toepassing zijn in het Vlaamse gewest en past als dusdanig in het raam van de wet van 1 augustus 1974 op de voorbereidende gewestvorming. Krachtens deze wet dient de huisvesting als een geregionaliseerde materie te worden beschouwd, hetgeen betekent dat de wetgeving en reglementering ter zake mede ressorteren onder de drie betrokken ministercomités voor regionale aangelegenheden.

Voorgaande.

Dit wetsontwerp kent evenwel één enkel voorgaande, namelijk de wet van 19 juli 1976 tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Waalse gewest. Hierbij werden 4 artikelen uit de 71 artikelen van de Code gelicht, namelijk de artikelen 65, 66, 69 en 70, en herwerkt tot 4 nieuwe artikels, die plaats namen onder een Titel II. Aldus ontstond een hybride toestand aangezien bedoelde 4 artikels van kracht bleven in het Vlaams en Brussels gewest, 4 nieuwe artikels uitsluitend van kracht waren in Wallonië en de overige 67 artikels hun nationale draagwijdte behielden.

Wetgevende techniek.

Vanuit het standpunt van legistiek, betreft het hier voorzeker geen ideale oplossing, maar zij had het voordeel het gedeelte van de Code, dat het dringendst aan een herziening toe was, op een eenvoudige manier aan te passen en om te vormen tot een geschikt instrument voor het Waalse gewest. Een andere, misschien betere, maar alleszins omslachtiger techniek zou erin bestaan hebben de Code van toepassing te maken in elk der drie gewesten afzonderlijk en er vervolgens de voor elk der drie gewenste wijzigingen in aan te brengen. De moeilijkheid zou dan vanzelfsprekend gelegen hebben in de regionalisering van de nationale instellingen voor de huisvesting, d.w.z. de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, alsmede van het Bestuur voor de Huisvesting, als onderdeel van het Departement van Openbare Werken. Deze aangelegenheid zal nu geregeld worden met een nationaal wetsontwerp tot regionalisering van die instellingen.

Gelet op die moeilijkheden leek het best dezelfde werkwijze te volgen als die welke voor de hogergenoemde wet van 19 juli 1976 werd toegepast.

Draagwijdte van de voorgenomen hervorming.

Het was immers het overwegen waard gans de Huisvestingscode letterlijk te herschrijven, opnieuw te ordenen en er een gemoderniseerd, logisch gestructureerd « Wetboek van Huisvesting voor het Vlaamse Gewest » van te maken. Maar dergelijk voornemen stuitte alvast op verschillende bezwaren van fundamentele aard. Het voornaamste was de omstandigheid dat het huisvestingsbeleid nog steeds onder het regime van de voorbereidende gewestvorming valt en, hoewel in feite

I. — Exposé du Secrétaire d'Etat aux Affaires sociales, adjoint au Ministre des Affaires flamandes.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le présent projet de loi revêt un caractère particulier. Il renferme en effet des dispositions qui s'appliquent exclusivement à la région flamande et, à ce titre, il s'inscrit dans le cadre de la loi du 1^{er} août 1974 préparatoire à la régionalisation. En vertu de cette loi, il faut considérer le logement comme une matière régionalisée, ce qui signifie que la législation et la réglementation en la matière ressortissent aux trois comités ministériels des affaires régionales.

Précédent.

Il existe toutefois un précédent du présent projet de loi, à savoir la loi du 19 juillet 1976 complétant le Code du logement par des dispositions particulières à la région wallonne. En l'occurrence, 4 articles sur les 71 — les articles 65, 66, 69 et 70 — ont été retirés du Code et transformés en 4 nouveaux articles qui ont été insérés dans un Titre II. Il en est résulté une situation hybride, étant donné que les 4 articles en question restaient en vigueur en ce qui concerne les régions flamande et bruxelloise, tandis que les 4 nouveaux articles s'appliquaient uniquement à la Wallonie, les 67 autres articles conservant leur portée nationale.

Légistique.

Du point de vue de la légistique, la solution n'était certainement pas idéale, mais elle présentait l'avantage d'adapter d'une manière simple la partie du Code dont la révision était la plus urgente et d'en faire un instrument adéquat pour la région wallonne. Une autre technique, meilleure peut-être mais certainement plus fastidieuse, aurait consisté à rendre le Code applicable à chacune des trois régions prises séparément et d'y apporter ensuite les modifications souhaitables en ce qui concerne chacune des trois régions. La difficulté aurait alors résidé dans la régionalisation des institutions nationales du logement, c'est-à-dire la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne et l'Institut national du Logement, ainsi que l'Administration du Logement en tant que subdivision du Département des Travaux publics. Cette question sera à présent réglée par un projet de loi national portant régionalisation de ces institutions.

En raison de ces difficultés, il a semblé préférable de suivre la même procédure que pour la loi du 19 juillet 1976 précitée.

Portée de la réforme projetée.

On pouvait effectivement envisager de récrire et de refondre littéralement le Code du logement et d'en faire un « Code du logement pour la région flamande » modernisé et logiquement structuré. Mais un projet de ce genre devait inévitablement se heurter à des objections d'ordre fondamental. La principale consistait dans le fait que la politique du logement, bien qu'elle soit en fait régionalisée, tombe toujours sous le régime de la régionalisation provisoire et ne dispose pas enco-

geregionaliseerd, per gewest nog niet over de adequate gewestelijke administratieve instrumenten beschikt. Uiteraard dient de splitsing der huidige nationale instellingen te gebeuren aan de hand van een nationale wet, waarna tot de interne organisatie van de nieuwe gewestelijke instelling(en) zou moeten worden overgegaan. Een volledige hervorming leek dus niet mogelijk. De herziening beperken tot de 4 artikels welke reeds ten behoeve van het Waals gewest waren herzien leek evenzeer ongewenst. Gelet op de snelheid waarmee de ideeën op het stuk van de huisvesting evolueren, maar tevens ook gelet op de veranderingen welke zich in een vrij korte tijdsspanne in de feiten hebben voorgedaan, kwam het erop aan een aantal wijzigingen voor te stellen die een politiek van intensere strijd tegen de « verkrotting » en van toenemende vernieuwbouw zouden mogelijk maken.

De keuze van een tussenoplossing lag aldus voor de hand : voorgesteld wordt in een aantal artikels datgene te wijzigen wat voor het dringend en dwingend uitvoeren van een nieuwe politieke oriëntatie noodzakelijk is en een aantal andere artikels vrij grondig te herwerken; een en ander nochtans derwijze dat de wijzigingen mekaar aanvullen en schragen en, als totaalbeeld, in een harmonisch geheel een bruikbaar instrument leveren.

De problematiek en haar oorsprong.

De voornaamste gegevens komen uit de twee enquêtes naar de woningskwaliteit, uitgevoerd door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, respectievelijk in 1961 en 1971. Ze staan overigens vermeld in de memorie van toelichting. In 1971 was ruim 51 % van het woningpatrimonium in Vlaanderen aan sloping of verbetering toe, zegge in absolute cijfers 910 000 woningen. Voorwaar een onvermoede en schrikbarende verhouding, waarvan de ernst nog verzaamd wordt door de omstandigheid dat tussen 1961 en 1971 de toestand verergerd was in alle vlakken en zulks met hantering van dezelfde maatstaven. Bovendien zijn er geen aanwijzingen dat de situatie in de loop der jongste jaren zou gekenterd of zelfs maar gestabiliseerd zijn.

Slopingen.

Op het gebied van de slopingen is in de loop der jongste drie jaar, nl. 1975, 1976 en 1977, het volgende gebeurd :

1. Slooptoelagen :

Aanvragen : 1 238, 1 236 en 982.

Toekenningen : 834, 773 en 651, zegge een gemiddelde van 726 per jaar.

2. Aanvragen tot sloping door gemeentebesturen (art. 69 van de Huisvestingscode) :

Aantal woningen : 763, 327 en 230 (gemiddelde : 430).

3. Aanvragen tot sloping door bouwmaatschappijen (art. 66 van de Huisvestingscode) :

1 woning in 1976.

Men komt aldus tot een algemeen gemiddelde van 1 156 per jaar. De plotse daling in 1976 en 1977 van het aantal aanvragen via de gemeenten is naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan de fusies en aan de daaropvolgende gemeenteraadsverkiezingen met aantreden van totaal nieuwe colleges. Maar zelfs als men het getal 763 voor 1975 als gemiddelde zou beschouwen, komt men nog niet boven de 1 500 per jaar. Gewis moeten daarbij nog een aantal slopingen gerekend worden van krotten, welke gebeuren door

re des instruments administratifs régionaux adéquats. Il faut bien entendu scinder les institutions nationales actuelles au moyen d'une loi nationale et procéder ensuite à l'organisation interne des institutions régionales nouvelles. Une réforme complète ne semblait donc pas encore possible. Limiter la révision aux 4 articles qui avaient déjà été revus pour la région wallonne, ne semblait pas non plus souhaitable. Vu la rapidité avec laquelle les idées évoluent dans le domaine du logement, mais vu également les changements qui se sont produits dans les faits dans un laps de temps relativement court, il s'agissait de proposer un nombre de modifications qui rendraient possible une politique de lutte plus intense contre la « taudisation » et de rénovation croissante de l'habitat.

Ainsi donc le choix d'une solution intermédiaire s'imposait-il, la proposition faite étant de modifier dans certains articles ce qui est nécessaire à l'exécution urgente et impérative d'une nouvelle orientation politique et de remodeler assez fondamentalement certains autres articles et ce de telle façon que les modifications se complètent et se renforcent mutuellement en constituant à la fois un ensemble harmonieux et un instrument pratique.

Les problèmes et leur origine.

Les principales données proviennent de deux enquêtes sur la qualité de l'habitat, réalisées par l'Institut national du Logement, respectivement en 1961 et 1971. Elles sont d'ailleurs évoquées dans l'exposé des motifs. En 1971, 51 % du patrimoine de l'habitat en Flandre était constitué de maisons à abattre ou à améliorer, soit, en chiffres absolus, 910 000 habitations. Il s'agit là, assurément, d'une proportion insoupçonnée et effrayante dont la gravité est encore accentuée par le fait qu'entre 1961 et 1971 la situation avait empiré dans tous les domaines et cela en utilisant les mêmes facteurs d'appréciation. De plus, aucun indice ne permet de dire que la situation s'est améliorée, ni même qu'elle s'est stabilisée.

Démolitions.

Sur le plan des démolitions l'évolution a été la suivante pour les trois dernières années, c'est-à-dire 1975, 1976 et 1977 :

1. Subventions à la démolition :

Demandes : 1 238, 1 236 et 982.

Octrois : 834, 773 et 651, soit une moyenne de 726 par an.

2. Demandes de démolition émanant d'administrations communales (art. 69 du Code du logement) :

Nombre d'habitations : 763, 327 et 230 (moyenne : 430).

3. Demandes de démolition émanant de sociétés de construction (art. 66 du Code du logement) :

1 habitation en 1976.

On en arrive ainsi à une moyenne générale de 1 156 par an. La diminution soudaine, en 1976 et 1977, du nombre de demandes par l'intermédiaire des communes est, selon toute vraisemblance, attribuable aux fusions et aux élections communales qui suivirent, avec entrée en fonction de collèges totalement nouveaux. Mais même si l'on prend pour moyenne en 1975 le chiffre 763, on ne dépasse pas encore les 1 500 par an. Il convient d'ajouter à cela un certain nombre de démolitions de taudis, exécutées par

zonder toelageaanvraag, maar die aantallen zijn onbekend. Het is alleen bekend dat, in het Vlaamse gewest, elk jaar zowat 8 000 « gebouwen » verdwijnen, die op het kadaster bekend staan; maar hier valt dan ook letterlijk alles onder, zoals vakantiehuisjes, ateliers of loodsen, degelijke huizen na onteigening enz. (het kadaster telde er in 1970, 8 625, het N.I.S. kende er maar 2 500...).

Al bij al overschrijdt het aantal gesloopte krotten zeker niet de 3 000 in een « goed » jaar, zodat een tijdsspanne van 80 jaar zou nodig zijn om ze allemaal weg te krijgen, gesteld dat er inmiddels geen zouden bijkomen. Helaas is dit wel het geval.

Ethische norm.

De Regering staat dus wel ter zake voor enkele dilemma's, althans wanneer men ervan uitgaat dat, in onze welvaartsmaatschappij die ernaar streeft ook een welzijnsmaatschappij te worden, het niet goed is voor een gezin in een ongezonde woning te wonen, fortiori slecht in een krot te wonen.

Woningvoorraad.

Het is duidelijk dat de verschillende maatregelen welke de Staat getroffen heeft, te beginnen met de wet van 7 december 1953 op de strijd tegen de ongezonde woningen, niet het gewenste resultaat hebben afgeworpen, spijs de onderscheidene voordelen en zelfs dwangmaatregelen. Een van de meest positieve maatregelen is ongetwijfeld het opvoeren van de « goede » woningvoorraad, hetzij via eigendomsverwerving (bouwpremie, aankooppremie, leningen), hetzij via de bouw van huurwoningen van erkende maatschappijen. Hierbij voegen zich uiteraard alle andere via het privé-initiatief gebouwde woningen.

Er valt o.m. te constateren dat tussen 1970 en 1976, de bevolking in het Vlaams gewest steeg met 2,76 % en de woningvoorraad met 8,76 %, terwijl die woningvoorraad in 1970 kwantitatief al toereikend was — afgezien vanzelfsprekend van zijn kwaliteit — voor het aantal « gezinnen » dat een woning behoefde of wenste, met inbegrip dus van alleenstaanden. In geen enkel Vlaams arrondissement steeg de woningvoorraad met minder dan 1 % (wel in zes Waalse), alhoewel enkele arrondissementen aan een daling van hun bevolking toe zijn. Een en ander strookt trouwens met een andere bevinding, namelijk het hoge aantal leegstaande woningen. Einde 1976 bedroeg het aantal niet permanent bewoonde (vakantiehuisen, tweede woningen) en onbewoonde woningen 125 000, waarvan zowat 55 000 van laatstvermelde soort. Het vermoeden is groot dat een belangrijk deel van die 55 000 woningen behoort tot de categorieën ongezond of functioneel onaangepast. Alhoewel het normaal kan genoemd worden dat, wegens de beroepsmobiliteit van de bevolking en wegens de bevolkingsmutaties (sterfgevallen, huwelijken) voortdurend een aantal woningen — ongeveer 20 000 — tijdelijk leeg komen te staan, kan men veronderstellen dat de duurste en de goedkoopste woningen het meest aan mutaties onderhevig zijn. Het nieuwe fenomeen ligt hierin dat zoveel woningen zolang blijven leegstaan terwijl het zogeheten kraken van panden zich in het Vlaamse gewest praktisch niet voordoet. Deze en nog andere aanduidingen wijzen op een kwantitatieve verzadiging van de woningvoorraad gezien in zijn totaliteit, wat nog niet wil zeggen dat die verzadiging gelijkmatig gespreid zou zijn.

des propriétaires n'ayant pas droit à la subvention ou par des services publics ne demandant pas la subvention, mais ces chiffres sont inconnus. On sait seulement que, dans la région flamande, chaque année quelques 8 000 « bâtiments » disparaissent, qui sont connus du cadastre; mais dans ce nombre on trouve vraiment de tout : petites maisons de vacances, ateliers ou hangars, bonnes maisons après expropriation, etc. (en 1970 le cadastre en comptait 8 625, par contre l'I.N.S. n'en connaissait que 2 500...).

Au total, le nombre de taudis démolis n'excède certainement pas les 3 000 au cours d'une « bonne » année, si bien qu'il ne faudrait pas moins de 80 ans pour en être complètement débarrassé, à supposer qu'il ne vienne pas s'en ajouter entre-temps. Cela est, hélas, le cas.

Norme éthique.

Le Gouvernement se trouve donc effectivement placé devant quelques dilemmes, du moins si l'on prend comme point de départ que, dans une société de prospérité qui vise à devenir aussi une société de « bien-être », il n'est pas bon pour une famille d'habiter dans une maison insalubre, à fortiori qu'il est mauvais d'habiter dans un taudis.

Réserve d'habitations.

Il est évident que les différentes mesures que l'Etat a prises — à commencer par la loi du 7 décembre 1953 — dans la lutte contre les habitations insalubres n'ont pas donné le résultat souhaité, malgré les avantages divers et même les mesures de contrainte. Une des mesures les plus positives est assurément l'augmentation de la réserve de « bonnes » habitations, soit par l'accession à la propriété (prime à la construction, prime à l'achat, prêts), soit par la construction de logements de location de sociétés agréées. A cela il faut évidemment encore ajouter toutes les autres habitations construites par l'initiative privée.

On constate notamment qu'entre 1970 et 1976, dans la région flamande la population a augmenté de 2,76 % et la réserve d'habitations de 8,76 %, alors qu'en 1970 cette réserve était déjà quantitativement suffisante — compte non tenu évidemment de leur aspect qualitatif — pour le nombre de « ménages » qui avaient besoin d'une habitation ou la désiraient, y compris les isolés. Dans aucun arrondissement flamand le nombre d'habitations en réserve n'a augmenté de moins de 1 % (ce qui a été le cas dans six arrondissements wallons), bien que certains arrondissements connaissent une diminution de leur population. Cela concorde d'ailleurs avec une autre constatation, à savoir le nombre élevé d'habitations. A la fin de 1976, le nombre d'habitations habitées de manière non permanente (homes de vacances, secondes résidences) et non habitées était de 125 000, soit environ 55 000 pour la dernière catégorie. Il est fort probable qu'une partie importante de ces 55 000 habitations fait partie des catégories des habitations insalubres ou fonctionnellement inadaptées. Bien qu'il soit permis de qualifier de normal que, en raison de la mobilité professionnelle de la population et en raison des mutations de la population (décès, mariages...) il y ait en permanence un certain nombre d'habitations — environ 20 000 — temporairement inoccupées, on peut supposer que ce sont les maisons les plus chères et les meilleur marché qui sont les plus sujettes aux mutations. Le phénomène nouveau consiste en ce que tant d'habitations restent si longtemps vides, tandis que l'occupation sauvage de ces immeubles ne se produit pratiquement pas dans la région flamande. Ces constatations et d'autres encore indiquent une saturation quantitative de la réserve d'habitations dans la totalité, ce qui ne veut pas dire que cette saturation se présente partout dans une égale mesure.

Kwalitatief ligt, zoals reeds aangestipt, de zaak helemaal anders en het is hoog tijd er wat aan te doen.

Dilemma's.

De hierbij op te lossen dilemma's kunnen in een eenvoudige vorm aldus gesteld worden :

1. Is de kwalitatieve verbetering van het woningpark een prioriteit in vergelijking met andere nijpende problemen ?

Het antwoord hierop ligt reeds vervat in het regeerakkoord, waarin te lezen staat :

« Bij een politiek ter verbetering en ter beveiliging van het leefmilieu horen ook de ruimtelijke ordening, de vernieuwing van onze steden en landelijke gewesten evenals een huisvestingsbeleid, aangepast aan elk der gewesten.

» Het gemeenschappelijk vervoer, de sociale huisvesting, de medisch-sociale instellingen voor gezinshulp en de zorg voor de derde leeftijd staan op de lijst van de prioriteiten voor deze Regering ».

Om dit voornemen kracht bij te zetten werden de kredieten voor sociale huisvesting alvast opgetrokken.

2. Is een accentverschuiving van nieuwbouw naar vernieuwbouw gerechtvaardigd ?

Hierop kan worden geantwoord dat het niet « of ... of » maar « en ... en » moet zijn, althans nog voor enkele jaren. Dit betekent dat met twee accenten moet worden gewerkt.

Overigens is er geen tegenstelling tussen beide activiteiten. Wanneer men er immers van uitgaat dat de slopingen moeten worden opgevoerd, moet men *ipso facto* voorzien in vervangnieuwbouw. Afhankelijk van het aldus bereikte ritme zou het mogelijk zijn dat die vervangnieuwbouw de uitbreidingsnieuwbouw gaandeweg vervangt.

3. Dient een programma voor vernieuwbouw te geschieden via het particulier initiatief of via het openbaar initiatief ?

Ook op deze vraag moet onomwonden geantwoord worden dat beide bronnen moeten aangesproken worden en beide ook in stijgende mate.

4. Dient een programma van krotopruijing te gebeuren via een stelsel van aantrekkelijke maatregelen of moet vooral gewerkt worden met dwangmiddelen ?

Ter zake verdient het aanbeveling in fasen te werken. Hetgeen via de eerste weg kan worden bereikt moet niet meer aan de hand van dwang- of zelfs van strafbepalingen geschieden. Mochten onverhoopt de op grond van de huidige wetgeving getroffen maatregelen, versterkt met die welke uit dit wetsontwerp kunnen voortvloeien, niet tot de gewenste resultaten leiden, dan zullen andere middelen moeten worden overwogen.

Tot besluit kan worden gesteld dat onze huidige etische en morele normen en meteen ook onze opvattingen over wooncultuur zich verzetten tegen de wetenschap dat nog ruim 600 000 gezinnen — dat zijn ten allerminste 1 000 000 personen — in ongezonde woningen en zelfs krotten leven en dat de overheid de dwingende plicht heeft ter zake op te treden.

Sociaal-economische aanwijzingen.

Alhoewel het nu voor iedereen duidelijk wordt dat, inzake huisvesting en met het oog op de verbetering van de kwaliteit van het leven, het kwalitatief gehalte van het woning-

Ainsi qu'il a déjà été souligné, les choses se présentent tout à fait autrement sous l'aspect qualitatif et il est grand temps d'y porter remède.

Dilemmes.

Les dilemmes à résoudre peuvent schématiquement être présentés comme suit :

1. L'amélioration qualitative du parc d'habitations est-elle prioritaire par rapport à d'autres problèmes urgents ?

La réponse à cette question est déjà contenue dans l'accord gouvernemental dans lequel on peut lire :

« Une politique d'amélioration et de sauvegarde du milieu de vie implique, par ailleurs, l'aménagement du territoire, la rénovation urbaine et rurale, ainsi qu'une politique de logement adaptée à chacune des régions.

» Le transport en commun, le logement social, les institutions médico-sociales d'aide familiale et de soins en faveur du troisième âge prennent place dans la liste des priorités de ce Gouvernement. »

Pour confirmer cette intention, les crédits destinés au logement social ont déjà été relevés.

2. Plutôt rénover que faire du neuf : est-ce justifié ?

La réponse à cette question ne doit pas être « ou ... ou » mais « et ... et », du moins pour quelques années encore. Cela veut dire qu'il faut accentuer l'un et l'autre.

Les deux activités ne sont d'ailleurs pas contraires. En effet, lorsqu'on part du principe qu'il faut démolir davantage, il faut *ipso facto* prévoir de nouvelles constructions pour remplacer ce qui a été démoli. En fonction du rythme ainsi atteint, ces nouvelles constructions de remplacement pourraient se substituer progressivement aux nouvelles constructions d'extension.

3. Un programme de rénovation doit-il être réalisé par l'initiative privée ou par l'initiative publique ?

A cette question aussi il faut répondre franchement qu'on doit recourir à l'une et l'autre source dans une mesure de plus en plus grande.

4. Un programme de démolition des taudis doit-il être réalisé à l'intervention d'un système de mesures attractives ou faut-il œuvrer surtout par des moyens coercitifs ?

Il convient, en l'occurrence, de procéder par phases. Ce qui peut être atteint par la première méthode, ne doit plus être réalisé par des mesures coercitives ou même par des sanctions. Si toutefois, contrairement à l'attente, les mesures prises sur base de la législation actuelle, renforcées par celles qui découlent du présent projet de loi, ne devaient pas aboutir aux résultats escomptés, il faudra envisager d'autres moyens.

En conclusion, on peut dire que nos normes éthiques et morales actuelles ainsi que nos idées en matière d'habitat humain n'admettent pas que plus de 600 000 familles — c'est-à-dire au moins 1 million de personnes — vivent encore dans des habitations insalubres et même dans des taudis et que les pouvoirs publics ont le devoir impératif d'intervenir en ce domaine.

Indications socio-économiques.

S'il est devenu évident que, dans le domaine du logement et dans le cadre de l'amélioration de la qualité de la vie, l'aspect qualitatif de l'habitat l'emporte sur l'aspect quantitatif,

park aan belang wint t.a.v. het kwantitatief aspect, is het niettemin geboden de verglijding van het ene naar het andere volgens een uitgekiend ritme te doen verlopen. Niet alleen om sociale en psychologische redenen — de mentaliteit evolueert niet even snel bij iedereen — maar ook omwille van de sociaal-economische implicaties die uit deze verglijding voortspuiten moet de overvloeiing op samenhangende manier geschieden. Het huidige economisch gebeuren staat daarmee in nauwe relatie en in dit raam is de werkloosheid, ook deze in de bouwsector, voor de Regering een constante bekommernis.

Precies in de sector van de bouw komt sedert een drietal jaren het merkwaardige verschijnsel voor dat de werkloosheid er stijgt in een mate die buiten verhouding staat met de — globaal gezien — lichte conjuncturele daling. Van 14 000 werklozen in januari 1975 steeg men tot 31 000 in januari 1978. Tussen maart 1977 en april 1978 kende het aantal maar vrij geringe schommelingen rondom het spijlcijfer 30 000, dit is zowat 10 % van het totaal aantal werklozen. Het betreft hier overwegend ongeschoolde of laag geschoolde arbeidskrachten, voor wie de bijscholing alvast een nuttige zaak zou zijn.

In een verwante orde van gedachte was het opgevallen dat de spaarvolumes, o.m. bij de A.S.L.K. en het Gemeentekrediet, toegenomen waren terwijl terzelfdertijd het rollend kapitaal van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voor de financiering van zogeheten BA2 (belofte van aankoop)-woningen uitgeput was, zodat dit programma drastisch moest besnoeid worden. Voetstappen bij de A.S.L.K. hebben thans tot een gunstig resultaat geleid en het toegezegde extra-miljard maakt de snelle hervatting van het programma mogelijk.

Nog een paar andere elementen uit de financieel-economische sfeer zijn het vermelden waard. Een eerste heeft betrekking op een voorstel tot optrekking van het sociale leenvermogen met 200 000 frank waarover het M.C.E.S.C. zich eerstdaags zal uitspreken. Luidens een ander voorstel wordt dit Ministerieel Comité verzocht zich gunstig uit te spreken over de wederaanpassing van het B.T.W.-tarief inzake sociale woningbouw. Een derde element heeft te maken met de constatering dat de jaarlijkse gemiddelde kostprijs inzake woningbouw een vertraagd stijgingsritme kent sedert zowat één jaar terwijl ook een daling van de debetrente een gunstige invloed kan uitoefenen op de bouwactiviteiten, aangezien hieruit een kostprijsvermindering van het krediet moet voortvloeien. Tenslotte, de eertijds aangekondigde verhoging van de investeringsmiddelen inzake volkswoningbouw is reeds volop aan concretisering toe. Voorbeeld : de N.M.H. gaf in de loop van het eerste kwartaal 1978 ruim 28 % méér woningen in aanbesteding, nl. 3 722, dan in het overeenkomstige kwartaal van verleden jaar. Bovendien zijn thans reeds de modaliteiten in bespreking om het programma van vernieuwbouw in de loop van volgend jaar in veel aanzienlijker mate op te drijven, dan zulks dit jaar t.a.v. 1977 mogelijk was.

Doelstellingen.

De doelstellingen welke de Staatssecretaris zich had vorgenommen in toenemende mate te realiseren, zijn dus reeds in de concrete fase getreden.

Het gaat om :

1. Een onmiddellijke, hoewel voorzichtige, impuls aan de bouwsector, via bouw- en saneringspremies, via verhoogde geldmiddelen voor beide nationale maatschappijen, via verbeteringen van de kredietmogelijkheden en via kostprijsverminderingen.

il importe néanmoins que l'évolution de l'un à l'autre s'effectue selon un rythme prudent. Cette évolution doit s'opérer de manière harmonieuse pour des raisons sociales et psychologiques — l'évolution des mentalités n'étant pas la même pour tous — mais aussi en raison de ses implications socio-économiques. Il va de soi que cette évolution est étroitement liée au contexte économique actuel et chacun admettra que, dans ce cadre, le chômage, y compris celui qui frappe le secteur de la construction, est un souci constant pour le Gouvernement.

Le secteur de la construction présente depuis trois ans une curieuse évolution. Le chômage y augmente en effet dans une proportion qui est sans commune mesure avec le léger fléchissement conjoncturel global. Le nombre des chômeurs est passé de 14 000 en janvier 1975 à 31 000 en janvier 1978. De mars 1977 à avril 1978 il a fluctué aux environs de 30 000 unités, soit quelque 10 % du nombre total des chômeurs. Il s'agit principalement de travailleurs non ou peu qualifiés pour lesquels un recyclage serait très utile.

Dans le même ordre d'idées, on a constaté que le volume de l'épargne avait augmenté, notamment à la C.G.E.R. et au Crédit communal, alors que le fonds de roulement de la Société nationale du Logement pour le financement des habitations dites PA2 (=promesse d'achat) était épuisé, si bien qu'il fallut opérer des coupes sombres dans ce programme. Les démarches auprès de la C.G.E.R. ont abouti et le milliard supplémentaire qui a été promis permettra la reprise rapide du programme.

Il faut également mentionner d'autres facteurs économiques et financiers. Le premier est une proposition tendant à relever de 200 000 francs le plafond des prêts sociaux sur laquelle le C.M.C.E.S. doit se prononcer prochainement. Une autre proposition tend à faire approuver par le même Comité ministériel le réajustement du taux de la T.V.A. applicable à la construction d'habitations sociales. Un troisième facteur est le fait que l'augmentation du coût moyen annuel de la construction de logements connaît depuis un an environ un ralentissement, tandis qu'une baisse des intérêts débiteurs peut également exercer une influence favorable sur la construction, en raison de la diminution du coût du crédit qu'elle doit entraîner. Enfin le relèvement récemment annoncé des moyens d'investissement en matière de construction d'habitations sociales est en cours de réalisation. Exemple : au cours du premier trimestre de 1978, la S.N.L. a adjudgé quelque 28 % d'habitations — soit 3 722 — en plus que pour le même trimestre de l'année précédente. En outre on discute déjà des modalités en vue d'intensifier le programme de rénovation l'année prochaine dans une mesure beaucoup plus importante que ce ne fut possible cette année par rapport à 1977.

Objectifs.

La réalisation des objectifs que le Secrétaire d'Etat s'était assignés est donc entrée dans la phase concrète.

Il s'agit des mesures suivantes :

1. Une impulsion immédiate mais prudente au secteur de la construction par le biais de primes à la construction et à l'assainissement, par l'augmentation des moyens financiers des deux sociétés nationales, par l'amélioration des possibilités de crédit et par réduction du prix de revient.

2. Een programma van bij- of herscholing van werkloze bouwvakkers.

3. Het scheppen van wettelijke, reglementaire en financiële mogelijkheden om het vernieuwbouwprogramma over een goed jaar op hoge kruissnelheid te brengen.

4. Het onder controle houden van mogelijke inflatoire spanningen, o.m. door het voorkomen van te bruske of tijdelijke injecties en ook door passend overleg met de betrokken partners.

De rest van de overheidsinvesteringen (met inbegrip van de ondergeschikte besturen) spelen vanzelfsprekend globaal gezien een belangrijke rol in de bouwsector.

Men mag besluiten dat vanuit een sociaal-economische en financiële benadering van de problematiek, verschillende hinderpalen voor een relance ofwel reeds uit de weg werden geruimd, ofwel aan opruiming toe zijn.

Dure vernieuwbouw ?

Blijft nog het dubbele argument, eensdeels als zouden globale vernieuwbouwoperaties zeer duur en allicht even duur uitvallen als de nieuwbouw van een gelijk aantal woningen in de buurt van de betrokken stad of gemeente en anderdeels als zouden sociale vernieuwbouwoperaties de behoefte aan uitbreidingsnieuwbouw afremmen.

Het eerste argument steunt evenwel op een onvolledige kosten-batenanalyse, waarbij de directe en indirecte kost van de infrastructuur voor een nieuwbouwwijk verdoezeld wordt, afgezien dan nog van het verlies van een niet meer te recupereren goed, nl. de ingenomen grond en, meteen ook, het derven van de voormalige grondprodukten. Voortaan zullen de ongerechtvaardigde grondinnemingen strenger moeten worden bekeken.

In een nota ontkrachtte het Planbureau het argument met de volgende conclusie : « Door de activiteit van nieuwbouw naar vernieuwbouw te verleggen, kan tijdens de periode 1981-1985 de inspanning om een gerieflijke woning ter beschikking te stellen van alle burgers jaarlijks het dubbele bedragen van het gemiddelde dat totnogtoe bereikt werd en dit bij een gelijkblijvend investeringsprogramma ».

Behoeft aan nieuwbouw.

Wat de noodzaak aan uitbreidingsnieuwbouw betreft, welke essentieel met demografische factoren te maken heeft, weze herhaald dat, ondanks de globale kwantitatieve verzaaging van de woningvoorraad, die voorraad helaas niet oordeelkundig verspreid is zodat de nood aan bijkomende woningen in enkele subgewesten nog lang niet gelenigd is. Een opgedreven slopingsprogramma zal eveneens nieuwbouw veroorzaken, vanzelfsprekend in de omgeving van die plaatsen waar gesloopt wordt. De conclusie moge dus zijn nieuwbouw, maar op een meer geselecteerde manier.

Voorkomen en genezen.

Nog een belangrijk facet van dit wetsontwerp, met economische maar ook psycho-sociale draagwijdte, moet worden onderstreept. Blijkens de nieuwe tekst zal het mogelijk worden premies te verlenen voor de verbetering van functioneel onaanpaste woningen, terwijl tot nog toe het premiestelsel uitsluitend in het teken stond van de strijd tegen de ongezonde woningen.

Het primaire doel hiervan is een strijd tegen de ongezonde woning, nog vóór zij echt ongezond wordt, m.a.w. het gaat hier om een soort preventieve geneeskunde voor het woning-

2. Un programme de recyclage ou de reconversion pour les travailleurs de la construction frappés par le chômage.

3. La création de possibilités légales, réglementaires et financières pour amener en un an le programme de rénovation à une vitesse de croisière élevée.

4. Le contrôle des tensions inflationnistes éventuelles, notamment en évitant des injections trop brusques ou temporaires et en organisant une concertation adéquate avec les partenaires intéressés.

Les autres investissements publics (y compris ceux des pouvoirs subordonnés) jouent évidemment un rôle important dans le secteur de la construction.

On peut conclure que du point de vue socio-économique et financier, différents obstacles à une relance ont déjà été écartés ou sont en voie de l'être.

Rénovation coûteuse ?

Reste le double argument selon lequel, d'une part, le coût des opérations globales de rénovation serait très élevé et atteindrait au moins celui de la construction d'un même nombre d'habitations à la périphérie de la ville ou de la commune en question et, d'autre part, les opérations de rénovation sociale freineraient le besoin de nouvelles constructions d'extension.

Le premier argument est toutefois basé sur une analyse incomplète des coûts et avantages, du fait qu'on escamote les frais directs et indirects pour l'infrastructure d'un nouveau quartier, sans même tenir compte de la perte d'un bien qui n'est plus récupérable, à savoir, les emprises de terrain et, du même coup, la perte des produits agricoles. Il faudra dorénavant se montrer plus sévère à l'égard des emprises de terrains injustifiées.

Le Bureau du Plan a réfuté l'argument dans une note qui concluait comme suit : « Si la rénovation prenait le pas sur la construction, les efforts consentis en vue de mettre à la disposition de tous les citoyens une habitation confortable atteindraient, durant la période 1981-1985, le double de la moyenne obtenue jusqu'à présent et ce, pour un programme d'investissement identique ».

Le besoin de constructions nouvelles.

En ce qui concerne le besoin de constructions nouvelles d'extension, qui est essentiellement lié à des facteurs démographiques, il convient de répéter que, malgré la saturation quantitative globale de la réserve de logements, celle-ci n'est pas judicieusement répartie, de sorte que dans certaines sous-régions le besoin de logements supplémentaires est loin d'être satisfait. Une intensification du programme de démolition entraînera également l'édification de constructions nouvelles à proximité des lieux de démolition. La conclusion sera donc favorable à la construction nouvelle, mais plus sélective.

Prévenir et guérir.

Il faut encore relever dans le présent projet de loi un élément important de portée à la fois économique et psycho-sociale. Le nouveau texte permettra d'accorder des primes à l'aménagement d'habitations fonctionnellement inadaptées, alors que jusqu'à présent le système des primes était exclusivement placé sous le signe de la lutte contre les habitations insalubres.

Le but premier de cette disposition est d'intervenir avant qu'une habitation devienne effectivement insalubre. Il s'agit, en d'autres termes, d'une espèce de médecine préven-

park. Het heeft iets frustrerends geld en energie te steken in de gezondmaking van ongezonde woningen en desondanks het fenomeen te zien verergeren omdat inmiddels meer woningen ongezond worden dan er gezond worden gemaakt, voornamelijk omdat geen geld beschikbaar kan worden gesteld om stevige maar verouderde woningen aan te passen aan de minimumeisen van het hedendaagse wooncomfort en van de energiebesparing. Het lijkt geen twijfel dat de meeste mensen bereid zijn grotere inspanningen — geldelijke en persoonlijke — op te brengen voor het onderhoud en de verfraaiing van gemoderniseerde woningen en ook minder gauw tot verhuizing naar nieuwbouw zullen besluiten.

II. — Algemene bespreking.

1. Algemeenheden.

Vraag :

De kredieten voor volkswoningen moeten worden aangepast. De overheid moet evenwel haar kredieten besteden aan de bouw van nieuwe woningen i.p.v. onaangepaste woningen aan te kopen die krotten blijven.

Antwoord :

De investeringskredieten werden voor het lopende jaar reeds met 16 % verhoogd en dat zal nog meer het geval zijn in 1979. T.o.v. het lopende jaar kan die verhoging zelfs 30 % bereiken. Het is hoegenaamd niet de bedoeling dat geld te gebruiken voor ijdele pogingen om krotwoningen aan te passen. Daarentegen wordt reeds een grote inspanning geleverd om ongezonde doch verbeterbare woningen te saneren en die inspanning zal twee aspecten vertonen : enerzijds een grotere financiële inbreng en anderzijds een uitbreiding van de werkingssfeer van die maatregelen tot de functioneel onaangepaste woningen. Anderzijds behoort het slopingstempo van de krotwoningen te worden opgevoerd, wat eveneens een financiële inspanning zal vergen.

Vraag :

De vernieuwbouwoperaties moeten met de ruimtelijke ordening rekening houden.

Antwoord :

Vanzelfsprekend moet er een coördinatie komen tussen vernieuwingsprojecten en plannen van aanleg of structuurplannen in geval van een of ander voornemen inzake stads-kernvernieuwing. Particulieren die hun woning willen saneren, behoeven overigens een bouwvergunning, welke in een ruimer plan moet kaderen. Bovendien de noodzakelijke coördinatie op het vlak van de betrokken stad of gemeente, bestaat er een samenwerking van meer organieke aard via een werkgroep op kabinetsniveau, die de vergaderingen van het M.C.V.A. op dat stuk voorbereidt.

Vraag :

Een serieuze aankooppremie zou moeten worden ingesteld voor de aankoop van een bestaande woning.

Antwoord :

Het verlenen van een aankooppremie voor een bestaande woning, die geen volkswoning is in de strikte zin van het woord, is krachtens de huidige wetgeving niet mogelijk. Deze mogelijkheid is in het voorliggende ontwerp uitdrukkelijk in te bouwen. Ze moet dan uitgevoerd worden via koninklijke besluiten, naargelang van de mogelijke gevallen, waarbij vanzelfsprekend zal moeten rekening gehouden

tive s'appliquant à l'habitat. Il est frustrant de consacrer des fonds et de l'énergie à assainir des habitations insalubres sans que la situation cesse d'empirer parce que le nombre d'habitations qui deviennent insalubres l'emporte sur celui des habitations assainies, notamment parce qu'il est impossible de trouver des fonds pour adapter des habitations solides mais anciennes aux exigences minimales en matière de confort moderne et d'économie d'énergie. Il est certain que la plupart des gens sont prêts à consentir de grands efforts pécuniaires et personnels pour l'entretien et l'embellissement d'habitations modernisées et qu'ils seront moins tentés d'aller habiter des constructions nouvelles.

II. — Discussion générale.

1. Généralités.

Question :

Il est nécessaire d'ajuster les crédits destinés aux logements sociaux. Cependant, les pouvoirs publics doivent consacrer leurs crédits à construire des habitations nouvelles au lieu d'acheter des logements inadaptés qui restent des taudis.

Réponse :

Les crédits d'investissement ont déjà été augmentés de 16 % pour l'année en cours et le seront encore davantage pour l'année 1979. Cette nouvelle augmentation pourrait atteindre 30 % par rapport à l'année en cours. Il n'est pas question d'utiliser cet argent pour essayer de réhabiliter des taudis. Par contre, un effort considérable a été entrepris en vue d'assainir des logements insalubres mais améliorables et cet effort sera soutenu de deux façons : d'une part, par l'augmentation des moyens financiers et, d'autre part, par l'extension du champ d'application de ces mesures aux logements fonctionnellement inadaptés. Par ailleurs, il convient d'augmenter le rythme de démolition des taudis, ce qui exigera également un effort financier.

Question :

Les opérations de rénovation doivent-elles tenir compte de l'aménagement du territoire ?

Réponse :

Il est évident qu'il doit exister une coordination entre les projets de rénovation et les plans d'aménagement ou les plans structurels lorsqu'il entre dans les intentions de procéder à une rénovation urbaine. Les particuliers qui désirent assainir leur habitation doivent d'ailleurs obtenir un permis de bâtir, qui doit s'inscrire dans un cadre plus large. Outre la coordination nécessaire au niveau de la ville ou de la commune intéressée, il existe une coopération de caractère plus organique sous l'égide d'un groupe de travail constitué au Cabinet du Ministre et qui prépare les réunions du C.M.A.F. en cette matière.

Question :

Il conviendrait d'octroyer une prime importante pour l'acquisition d'une habitation existante.

Réponse :

La législation en vigueur ne permet pas l'octroi d'une prime pour l'acquisition d'une habitation existante qui n'est pas une habitation sociale au sens propre du terme. Cette possibilité doit être prévue explicitement dans le présent projet de loi. Elle doit être mise en exécution par des arrêtés royaux en fonction des cas possibles et compte tenu d'autres dispositions du code du logement et de considérations d'équité. On

worden met andere bepalingen van de huisvestingscode en met billijkheidsoverwegingen. In het raam van de strijd tegen de ongezonde woningen wordt het aldus denkbaar dat een dubbele maar voorwaardelijke aankooppremie zou worden verstrekt aan een premiegerechtigde die een bescheiden, ongezonde verbeterbare woning aankoopt op voorwaarde ze te saneren, in welk geval die premie cumulatief met een saneringspremie zou kunnen toegekend worden. Nog andere eventualiteiten kunnen overwogen worden in het licht van deze nieuwe wetsbepaling.

2. Wetgevende techniek.

Een lid pleit voor een volledige autonomie voor het Vlaamse gewest inzake huisvesting door een aparte huisvestingscode.

De Staatssecretaris antwoordt dat het wel in zijn bedoeling ligt een eigen wetboek voor het Vlaamse gewest op te stellen maar dat zulks niet via dit wetsontwerp kan gebeuren.

3. Regionalisering.

Op een vraag van een lid betreffende de regionalisering van de N.M.H., van de N.L.M. en van het N.I.H. antwoordt de Staatssecretaris dat een ontwerp tot uitvoering van die regionalisering binnenkort zal worden ingediend, aangezien de meeste moeilijkheden thans opgelost zijn.

4. Plattelandsproblemen — Wet Brunfaut.

Vraag :

De voorgestelde wijzigingen zijn voorzeker een verbetering t.a.v. de huisvestingsproblematiek.

Evenwel rijst de vraag omtrent de weerslag van die wijzigingen en verbeteringen naar het platteland toe.

Er stelt zich het probleem van het impact van heel de huisvestingspolitiek (woon- en grondbeleid) op de uitbouw van de plattelandsgemeenten.

Het gaat in ieder geval om een belangrijk deel van de bevolking, nl. 1 215 000 inwoners :

- 14 % van de bevolking van Wallonië of 440 000;
- 14,5 % van de bevolking van Vlaanderen of 775 000;
- 20,52 % van de bevolking van Vlaams Brabant of 117 000;

21 % van de bevolking van West-Vlaanderen of 221 000;

- 17 % van de bevolking van Oost-Vlaanderen of 200 000;
- 17,5 % van de bevolking van Limburg of 115 000;
- 6 % van de bevolking van Antwerpen of 92 000.

Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de maatregelen van individuele aard (bouwpremie, saneringspremie) en de maatregelen om het openbaar woon- en grondbeleid te stimuleren.

Individuele aanmoedigingen hebben voorzeker positieve gevolgen gehad, maar op het gebied van de openbare sociale woningbouw, de sociale verkavelingen, het openbaar grondbeleid, zijn de resultaten erg beperkt geweest.

De procedure was inderdaad te ingewikkeld voor de lokale bestuurders.

In 1969 waren er op 115 gemeenten in Zuid-Limburg slechts 11 aangesloten bij een bouwmaatschappij.

peut donc envisager d'accorder, dans le cadre de l'action contre les habitations insalubres, une prime d'acquisition double mais conditionnelle au bénéficiaire qui achèterait une habitation modeste insalubre et améliorable, pour autant qu'il procède à son assainissement, auquel cas la prime pourrait être cumulée avec une prime d'assainissement. La nouvelle disposition légale permet d'envisager encore d'autres éventualités.

2. Légistique.

Un membre plaide pour l'autonomie complète de la région flamande en matière de logement par le biais d'un code du logement distinct.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il envisage d'élaborer un code du logement propre à la région flamande, mais qu'il est impossible de le faire dans le cadre du présent projet de loi.

3. Régionalisation.

A un membre qui s'inquiète de la régionalisation de la S.N.L., de la S.N.T. et de l'I.N.L., le Secrétaire d'Etat répond qu'un projet organisant cette régionalisation sera déposé incessamment, étant donné que la plupart des difficultés sont actuellement aplanies.

4. Problèmes des régions rurales — Loi Brunfaut.

Question :

Les modifications proposées constituent certes une amélioration dans le domaine du logement.

On peut toutefois se demander quelle sera l'incidence de ces modifications et de ces améliorations pour les régions rurales.

Le problème de l'impact de l'ensemble de la politique du logement (politique du logement et politique foncière) sur le développement des communes rurales se pose également.

Ces questions concernent une partie importante de la population, à savoir 1 215 000 habitants :

- 14 % de la population de la Wallonie, soit 440 000;
- 14,5 % de la population de la Flandre, soit 775 000;
- 20,52 % de la population du Brabant flamand, soit 117 000;

21 % de la population de la Flandre occidentale, soit 221 000;

- 17 % de la population de la Flandre orientale, soit 200 000;
- 17,5 % de la population du Limbourg, soit 115 000;
- 6 % de la population de la province d'Anvers, soit 92 000.

A ce propos, il convient de faire une distinction entre les mesures individuelles (primes à la construction, primes à l'assainissement...) et les mesures destinées à stimuler la politique foncière et la politique de logement des pouvoirs publics.

Les encouragements à l'initiative privée ont certes eu des conséquences positives, mais dans le domaine de la construction d'habitations sociales par les pouvoirs publics, des lotissements sociaux, de la politique foncière publique, les résultats ont été très limités.

La procédure était trop compliquée pour les administrateurs locaux.

En 1969, sur 115 communes du Sud-Limbourg, 11 seulement étaient affiliées à une société immobilière.

Waar er initiatieven werden genomen traden althans in kleine gemeenten een aantal negatieve effecten op : de sterke aangroei van de bevolking; de moeilijke integratie van de inwijkende bevolking, de verschuiving van behoeften inzake infrastructuur, bv. onderwijs.

Hoe dan ook, het openbaar sociaal woon- en grondbeleid was in vele plattelandsgemeenten afwezig, wat ontvolking en veroudering van de lokale bevolking met zich meebracht. In bepaalde gebieden van Oost-Vlaanderen zou het aantal inwoners zelfs lager zijn dan in 1914.

Volgende vragen kunnen worden gesteld :

1. Vormt een bestaande woonkern een op het gewestplan ruimtelijk één geheel vormend woongebied, welke ook de aanvullende aanduiding weze (woongebieden met grote, met middelgrote en met geringe dichtheid, woongebieden met landelijk karakter en woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde en de woonuitbreidingsgebieden), of beschouwt men als bestaande woonkern elk gebied in de woonzone van gelijke aanvullende omschrijving, bv. de woonzone met grote dichtheid, de woonzone met landelijk karakter, enz ?

2. Wat verstaat men onder afwerking en/of uitbouw ?

a) Worden de drie woongebieden, die ruimtelijk één geheel vormen, beschouwd als zijnde volledig af te werken of uit te bouwen, of ieder afzonderlijk ?

Is fasering toegelaten ?

b) Betekent afwerking dat alle straten volledig aangepast en uitgerust worden ?

c) Worden de ingesloten ruimten afzonderlijk beschouwd ?

Om te besluiten kan het volgende worden gesteld :

1. De norm van gemeenten van minder dan 10 000 inwoners is geen realistische benadering. Kan eventueel niet teruggekeerd worden naar de gemeentelijke indeling van vóór 31 december 1969 ?

2. De norm van 25 woningen ligt voorzeker te hoog. Doch in kleine woonkernen van minder dan 1 000 inwoners zijn initiatieven van minstens 15 woningen nog te hoog. Kan dit niet terug worden gebracht tot 10 ?

3. Kan de gemiddelde oppervlakte die slechts 6 are mag zijn, niet worden opgevoerd in kleine woonkernen tot 7 are 20 ca ?

4. Kan in de kleine woonkernen een geïntegreerd sanerings- en woonbeleid worden verwezenlijkt ?

Antwoord :

In de nieuwe tekst werd er zeer speciaal voor gewaakt de kleinschalige initiatieven veel beter dan toernogtoe tot hun recht te laten komen, mede om mogelijke nadelige effecten van de samenvoeging van gemeenten op te vangen en ook terwille van de bekommernissen van het lid. Anderdeels hebben bedoelde samenvoegingen wel het voordeel dat thans vrijwel iedere gemeente deel uitmaakt van een bouwmaatschappij, derwijze dat sommige, wegens die oorzaak, plots van meer dan één bouwmaatschappij zijn gaan deel uitmaken, wat dan ook weer niet ideaal is.

Ook moet nog gesteld worden dat er wat het aantal te bouwen sociale woningen betreft, er geen enkele imperatieve

Là où des initiatives ont été prises, elles ont même eu, du moins dans de petites communes, un certain nombre d'effets négatifs : accroissement trop important de la population, difficultés d'intégration de la nouvelle population, perturbations des besoins en matière d'infrastructure, par exemple en matière d'enseignement.

Quoi qu'il en soit, dans bon nombre de communes rurales les pouvoirs publics n'ont pas mené de politique foncière sociale ni de politique sociale du logement, ce qui a entraîné un dépeuplement et un vieillissement de la population locale. Dans certaines régions de Flandre orientale, la population serait inférieure à celle de 1914.

Les questions suivantes se posent à ce sujet :

1. Sur le plan régional, un noyau d'habitations existant représente-t-il une zone d'habitat constituant un ensemble du point de vue de l'aménagement, quelles que soient les indications complémentaires (zone d'habitat à densité forte, moyenne ou faible, zone d'habitat à caractère rural et zone d'habitat à intérêt culturel, historique et/ou esthétique ainsi que zone d'extension de l'habitat), ou considère-t-on comme noyau d'habitations existant toute partie de la zone d'habitat à définition complémentaire identique, par exemple zone d'habitat à forte densité, zone d'habitat à caractère rural, etc ?

2. Qu'entend-on par finition et/ou extension ?

a) Les trois zones d'habitat qui, du point de vue de l'aménagement, constituent un tout sont-elles considérées comme étant à parachever ou à étendre dans leur ensemble ou bien chacune séparément ?

Est-il possible de prévoir par étapes ?

b) La finition signifie-t-elle que toute la voirie doit être totalement adaptée et équipée ?

c) Les espaces clos sont-ils considérés séparément ?

En conclusion, il y a lieu de faire les considérations suivantes :

1. La norme pour les communes de moins de 10 000 habitants ne représente pas une approche réaliste. Ne pourrait-on en revenir à la classification des communes antérieure au 31 décembre 1969 ?

2. La norme de 25 est certes trop élevée. Dans de petits noyaux d'habitations de moins de 1 000 habitants, des initiatives d'au moins 15 habitations sont encore trop élevées. La norme ne pourrait-elle pas être ramenée à 10 ?

3. La superficie moyenne, qui ne peut excéder 6 ares, ne peut-elle être portée à 7 a 20 ca dans les petits noyaux d'habitations ?

4. Une politique de logement et d'assainissement intégrée est-elle applicable dans les petits noyaux d'habitations ?

Réponse :

On a tout particulièrement veillé dans le nouveau texte à faire droit mieux que jusqu'à présent aux initiatives de faible ampleur, afin de remédier notamment à certains effets défavorables éventuels des fusions de communes et aussi en raison des préoccupations exprimées par le membre. D'autre part, l'avantage des fusions en question c'est qu'actuellement presque toutes les communes font partie d'une société immobilière, à telle enseigne que certaines d'entre elles ont, pour cette même raison, soudain adhéré à plus d'une société immobilière ce qui n'est pas non plus l'idéal.

Il convient de préciser également qu'en ce qui concerne le nombre d'habitations sociales à construire, il n'y a pas de

norm bestaat voor de bouwmaatschappijen afgezien van de omstandigheden dat groepsbouw en globale grondaankoop uiteraard elementen zijn die de kostprijs voordelig beïnvloeden. Die aantallen worden wel opgelegd t.a.v. de kosteloze infrastructuur omdat het Rijk, het administratief werk nog daar gelaten, voor enkele al dan niet afgezonderde sociale woningen geen duur aan- of afvoernet van allerlei leidingen kan bekostigen.

In dit licht zijn de minimumnormen 25 en thans ook 15 en 10 werkelijk minimaal. Zoals in het ontwerp voorgeschreven dient de Koning ook deze bepalingen uit te voeren. Hierbij zal o.m. de term « woonkern » moeten worden omschreven. Zuiver wettelijk en semantisch gezien is er geen enkel bezwaar dat die term in zijn meest ruime of gevarieerde betekenis wordt opgevat, maar de woonkernen bestaande uit sociale woningen zijn daar per definitie in de eerste plaats bij. Het is evident dat aldaar de uitbreiding van de bestaande infrastructuur in geval van verdere uitbouw van die woonkernen eenvoudiger en goedkoper is. Bovendien kan in veel gevallen bedoelde uitbouw derwijze gebeuren dat de sociale woonwijk beter zou aansluiten bij de bestaande dorpskern of periferische stadswijk. Het voornemen om de tussenruimten zoveel mogelijk op te vullen om de grondinnemingen, verbonden aan middelpuntvliedende uitbreidingen, tegen te gaan, kan aldus ook praktische toepassingen vinden zonder nadeel — integendeel — voor de bouwers of aankopers. Deze bedenking vormt een bijkomende reden om de norm 25 in die gevallen — ongeacht de bevolking van de gemeente — op 10 terug te brengen. Een en ander belet niet dat ieder geval aparte kenmerken zal vertonen waarbij ook normen inzake ruimtelijke ordening en/of stedenbouw een rol zullen spelen, zodanig dat overleg tussen de betrokken instanties meer dan nuttig zal zijn, wil men tot ideale oplossingen komen voor ieder geval.

Steeds binnen het raam van de infrastructuur op 's Rijks kosten is het niet mogelijk de maximum oppervlakte van 6 a op te voeren. De voornaamste reden is van budgettaire aard want iedere vergroting betekent verlenging van de infrastructuur en dus kostprijsverhoging, uiteraard ten koste van een aantal wijken waarvoor geen geld meer zou voorhanden zijn. Men vergeet niet dat de voorgestelde versoepelingen al een aanzienlijke meerkuitgave zouden kunnen teweegbrengen en ook een verhoogd werkvolume voor een beperkte administratie.

♦♦

Verscheidene vragen worden gesteld in het raam van de tenlasteneming door het Rijk van de infrastructuur in bepaalde woonwijken (zogenoeten wet Brunfaut — art. 33 van de Huisvestingscode).

In de sociale verkavelingen is het voorzien dat het aantal middelgrote woningen nooit meer mag bedragen dan een derde van de met premie gebouwde woningen. Door wie gebeurt de controle?

De Staatssecretaris antwoordt dat de controle uitgeoefend wordt door de diensten van het Fonds Brunfaut samen met het Bestuur van Huisvesting. Hij vraagt dat de twijfelachtige gevallen hem zouden worden gesignaleerd.

Een lid verheugt zich over het feit dat de O.C.M.W.'s betrokken worden bij het uitvoeren van de wet Brunfaut, want zij beschikken dikwijls over een uitgebreid vermogen, dat zij mogen investeren in sociale woningbouw. Men zou ook kunnen bepalen dat de O.C.M.W.'s deelnemen aan de bouw van op hun grondgebied gelegen rusthuizen en daarvoor over beslissingsbevoegdheid beschikken.

norme impérative pour les sociétés immobilières, compte non tenu du fait que la construction groupée et l'achat global de terrains, sont naturellement des éléments ayant une incidence favorable sur le prix de revient. Des quotas sont bien imposés en ce qui concerne l'infrastructure gratuite, étant donné que sans parler du travail administratif, l'Etat ne peut prendre à sa charge un réseau coûteux de conduites pour quelques habitations sociales isolées ou non.

Vu sous cet angle les normes minima de 25 et actuellement aussi de 10 et 15 constituent vraiment des minima. Comme le prévoit le projet, c'est également au Roi qu'il incombe de mettre ces dispositions à exécution. Il faudra notamment définir l'expression « noyau d'habitations ». D'un point de vue purement légal et sémantique, il n'y a aucun inconvénient à ce que ce terme soit pris dans son sens le plus large ou le plus varié, mais les noyaux d'habitations constitués d'habitations sociales en font, par définition, partie en premier lieu. Il est évident que l'extension de l'infrastructure existante en cas de nouvelle extension de ce noyau d'habitations, y est plus simple et moins coûteuse. De plus, cette extension peut souvent s'effectuer de manière à mieux lier le quartier de logements sociaux au centre de la commune ou aux quartiers urbains périphériques. L'intention de combler le plus possible d'espaces intermédiaires afin d'empêcher des emprises en vue d'extensions centrifuges peut aussi trouver des applications pratiques qui ne présentent pas d'inconvénients — bien au contraire — pour les constructeurs ou les acheteurs. Cette considération constitue un motif supplémentaire pour ramener dans ces cas la norme de 25 à 10, quelle que soit la population de cette commune. Il n'empêche que chaque cas présentera des caractéristiques distinctes où les normes en matière d'aménagement du territoire et/ou l'urbanisme joueront un rôle, de sorte que la concertation entre les instances concernées sera plus qu'utile si l'on entend pour chaque cas aboutir à des solutions idéales.

Toujours dans le cadre de l'infrastructure à charge de l'Etat, il n'est pas possible d'augmenter la superficie maximale de 6 a. La raison principale est de nature budgétaire, car toute augmentation signifie un agrandissement de l'infrastructure et par voie de conséquence une augmentation du coût, ce qui serait évidemment préjudiciable à un certain nombre de quartiers pour lesquels il n'y aurait plus de fonds disponibles. Il ne faut pas oublier que les assouplissements proposés pourraient déjà entraîner des dépenses supplémentaires considérables ainsi qu'un volume accru de travail pour une administration réduite.

♦♦

Plusieurs questions ont été posées dans le cadre de la prise en charge par l'Etat de l'infrastructure dans certains quartiers d'habitations (loi Brunfaut — art. 33 du Code du Logement).

Est-il prévu dans les lotissements sociaux que le nombre d'habitations moyennes ne puisse jamais être supérieur à un tiers des habitations construites avec prime? Qui exerce le contrôle?

Le Secrétaire d'Etat répond que le contrôle est exercé par les services du Fonds Brunfaut en collaboration avec l'Administration du Logement. Il demande que les cas douteux lui soient signalés.

Un membre se réjouit que les C.P.A.S. soient associés à l'application de la loi Brunfaut car ils disposent souvent d'un patrimoine important, qu'ils peuvent utiliser en construisant des habitations sociales. De même, il pourrait être prévu que les C.P.A.S. participent à la construction de maisons de repos situées sur leur territoire et y disposent de ce fait d'un pouvoir de décision.

Een lid vraagt of de subsidiëring van de gemeenschappelijke omgeving der woningen dezelfde zal zijn ongeacht het feit dat er voor die omgeving een bijzonder plan van aanleg bestaat of niet. Anderdeels vraagt het lid een coördinatie van de verschillende vormen van subsidiëring.

De Staatssecretaris antwoordt dat hij de coördinatie zal trachten te verbeteren. De kwestie van de « gemeenschappelijke omgeving » zal, inzonderheid bij het saneren of verbeteren van woninggroepen, feitelijk moeten benaderd worden en ook met inachtneming van de budgettaire mogelijkheden.

Een lid vraagt of de kinderkribben onder de bewoordingen « gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen evenals gebouwen van collectieve aard » zouden vallen.

De Staatssecretaris antwoordt dat zulks wettelijk mogelijk wordt, maar dat het ook aangewezen is zich voor specifieke uitrustingen tot specifieke subsidieregelingen te wenden.

Een lid vraagt of het aanbrengen van televisiekabels in het toepassingsgebied van het wetsontwerp valt.

De Staatssecretaris antwoordt ontkennend.

Op vraag van een lid preciseert de Staatssecretaris dat de kosten van openbare verlichting krachtens de wettekst ten laste kunnen genomen worden door het Fonds Brunfaut.

De elektriciteitsinfrastructuur veroorzaakt evenwel tal van nevenproblemen, waarvan de oplossing nog niet onmiddellijk voor de hand ligt.

5. Ongezonde woningen — Sloping — Sanering.

Vraag :

Een lid stelt voor per subgewest een interministeriële commissie op te richten die ermede belast zal zijn aan de bevoegde minister verslag uit te brengen over de toestand van de ongezonde woningen.

Antwoord :

Sinds lang bestaan er gewestelijke huisvestingscomités, die bijgestaan worden door een secretaris en die soms over administratief personeel beschikken. Die comités zijn opgericht op provinciale basis en onlangs werd hun personeelskader nog uitgebreid, speciaal met het doel ze in staat te stellen hun opdrachten beter te vervullen. Een van hun statutaire opdrachten bestaat erin aan het N.I.H. en aan de Minister verslag uit te brengen over de toestand van de ongezonde woningen. Het is mogelijk dat na de regionalisering van de huisvestingsinstellingen de reorganisatie van die comités overwogen wordt.

Anderzijds is reeds een interministeriële werkgroep werkzaam bij het Ministeriel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden.

Vraag :

Inzake sloopoelagen meent een lid dat de criteria betreffende de oppervlakte in de bebouwde kommen moeten aangepast worden, aangezien die kennelijk op plattelandstoestanden zijn afgestemd.

Antwoord :

Ook het koninklijk besluit betreffende de sloopoelagen moet opnieuw bekeken worden, met het oog op een opdiving van de slopingverrichtingen. Het probleem van de oppervlakte zal, naar aanleiding van die studie, mede aan bod komen.

Un membre demande si le subventionnement des abords communs des habitations sera le même, indépendamment du fait qu'il existe ou non pour ces abords un plan particulier d'aménagement. D'autre part, il demande que les différentes formes de subventionnement soient coordonnées.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il essaiera d'améliorer la coordination. La question des abords communs devra, en particulier en matière d'assainissement ou d'amélioration de groupes d'habitations, être abordée de manière réaliste, en tenant compte des possibilités budgétaires.

Un membre demande si les crèches sont comprises dans l'expression « équipements d'infrastructure communes ainsi que constructions à caractère collectif ».

Le Secrétaire d'Etat répond que cela devient légalement possible, mais qu'il est également indiqué pour des équipements spécifiques d'utiliser les systèmes de subventionnement spécifiques.

Un membre demande si la pose de câbles pour la télé-distribution entre dans le champ d'application du projet.

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative.

En réponse à la question d'un membre, le Secrétaire d'Etat déclare qu'en vertu du texte de la loi le coût de l'éclairage public peut être pris en charge par le Fonds Brunfaut.

L'infrastructure électrique suscite cependant de nombreux problèmes connexes, dont la solution n'est pas encore en vue.

5. Logements insalubres — Démolition — Assainissement.

Question :

Un membre propose que soit créée par sous-région une commission inter-ministérielle chargée de faire rapport au Ministre responsable sur la situation des logements insalubres.

Réponse :

Il existe déjà, depuis longtemps, des comités régionaux du logement, assistés d'un secrétaire et parfois de personnel administratif. Ces comités sont structurés sur une base provinciale et récemment, leurs effectifs ont été augmentés, précisément dans le but de leur permettre de mieux remplir leurs tâches. Une de leurs missions statutaires est de faire rapport à l'I.N.L. et au Ministre au sujet de la situation des logements insalubres. Il n'est pas impossible que, après la régionalisation des institutions de logement, une réorganisation desdits comités soit envisagée.

D'autre part un groupe de travail interministériel opère déjà en marge du Comité ministériel des Affaires flamandes.

Question :

En ce qui concerne les primes de démolition, un membre estime que les critères relatifs à la superficie dans les zones bâties doivent être adaptés étant donné qu'ils sont manifestement axés sur des situations rurales.

Réponse :

L'arrêté royal relatif aux primes de démolition doit également être revu en vue d'une promotion des opérations de démolition. Le problème de la superficie fait partie des questions qui seront abordées lors de cette étude.

Vraag :

Een lid raakt het probleem aan van de sloping per groep. Te Izegem langs de Rijksweg 575 bestaat er een groep van krotten waarvan twee pas als monumenten werden geklasseerd, zodat de hele slopingoperatie vervalst.

Antwoord :

Vermoedelijk betreft het hier een slopingoperatie in het raam van de verbreding van een Rijksweg, in welk geval deze operatie geleid wordt door het departement van Openbare Werken en niet door het bestuur voor de Huisvesting. In dat geval zou het overigens eerder gaan om een probleem van ruimtelijke ordening dan van krotopruiming als dusdanig.

Het probleem van de mogelijke tussenkomst van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bij dergelijke operaties of bij krotopruiming is niettemin gesteld en de Staatssecretaris zal voorzeker de Minister voor Nederlandse Cultuur op deze problematiek attent maken, opdat vertragingen uit dien hoofde tot het minimum zouden beperkt worden.

De vorenvermelde werkgroep van het M.C.V.A. lijkt anderdeels een geschikt instrument om betwiste gevallen te onderzoeken en te adviseren.

6. Woningen voor bejaarden — Verhuistoelage.

Vraag :

De O.C.M.W.'s die woningen bouwen voor bejaarden, ontvangen van het departement van Volksgezondheid slechts een toelage van 60 %, terwijl de huisvestingsmaatschappijen krachtens het Brunfaut-fonds een financiering van 80 tot 100 % ontvangen. Is het niet mogelijk de O.C.M.W.'s toe te staan eenzelfde financiering te krijgen ?

Antwoord :

De O.C.M.W.'s hebben recht op een toelage van 60 % voor de woningen voor bejaarden, terwijl de huisvestingsmaatschappijen daar geen recht op hebben, maar deze laatste beschikken over andere middelen en voordelen.

De O.C.M.W.'s zullen eveneens een beroep mogen doen op het Brunfaut-fonds en een akkoord aangaan met de immobiliënnootschappen van de overheidssector en/of met de gemeenten of de intercommunale maatschappijen om tot een grotere diversificatie te komen van de soorten woningen die opgericht worden in verkavelingen welke 25 of meer woningen omvatten.

Vraag :

De verhuistoelage voor bejaarden vanaf 65 jaar zou moeten worden uitgebreid tot de gevallen van brugpensioen.

Antwoord :

Wat het brugpensioen betreft zijn er leeftijdsverschillen van bedrijf tot bedrijf of van sector tot sector. Men tracht een eenvormige regeling toe te passen en er zal dan worden nagegaan hoe het systeem van de toelagen zou kunnen worden versoepeld.

7. Huurtoelagen.

Vraag :

Te Antwerpen zijn een reeks sociale woningen niet verhuurd omdat de huurtoelagen op één te lage basishuur worden berekend. Ze zouden op de werkelijke huur moeten worden berekend.

Question :

Un membre évoque le problème de la démolition groupée.

A Izegem, en bordure de la route nationale 575, se trouve un groupe de taudis dont deux viennent d'être classés comme monument, de sorte que toute l'opération de démolition est arrêtée.

Réponse :

Il s'agit vraisemblablement d'une opération de démolition dans le cadre de l'élargissement d'une route nationale et dans ce cas l'opération relève du Département des Travaux publics et non de l'Administration du Logement. Il s'agirait en l'occurrence plutôt d'un problème d'aménagement du territoire que de démolition de taudis.

Le problème de l'intervention éventuelle de la Commission royale des Monuments et des Sites dans de telles opérations ou dans la démolition de taudis est néanmoins posé et le Secrétaire d'Etat ne manquera pas d'attirer l'attention du Ministre de la Culture néerlandaise sur ce problème afin que les retards soient réduits à un minimum.

Le groupe de travail précité du C.M.A.F. semble, d'autre part, être un instrument approprié pour examiner les cas litigieux et donner un avis à leur sujet.

6. Habitations pour personnes âgées — Allocations de déménagement.

Question :

Les C.P.A.S. qui construisent un logement pour personnes âgées n'obtiennent du Département de la Santé publique qu'un subside de 60 %, tandis que, sur base du Fonds Brunfaut, les sociétés de logement obtiennent un financement de 80 % à 100 %. Ne peut-on permettre aux C.P.A.S. d'obtenir un financement identique ?

Réponse :

Les C.P.A.S. ont droit à un subside de 60 % pour la construction de logements pour personnes âgées tandis que les sociétés de logement n'y ont pas droit, mais elles ont d'autres moyens et avantages.

Les C.P.A.S. pourront également faire appel au Fonds Brunfaut et s'entendre avec les sociétés immobilières de service public et/ou avec les communes ou intercommunales, en vue d'une diversification plus grande dans les genres de logement érigés sur des lotissements de 25 habitations ou plus.

Question :

L'allocation de déménagement pour personnes âgées de 65 ans et plus devrait être étendue aux prépensionnés.

Réponse :

En ce qui concerne les prépensionnés, l'âge varie d'une entreprise à l'autre ou d'un secteur à l'autre. On essaie d'instaurer un système uniforme et c'est alors seulement que l'on pourra examiner comment le système d'octroi de ces allocations pourra être assoupli.

7. Allocations de loyer.

Question :

A Anvers, une série de logements sociaux ne sont pas loués parce que les allocations de loyer sont calculées sur base d'un loyer trop peu élevé. Elles devraient être calculées sur le loyer réel.

Antwoord :

De vraag houdt verband met de onvolkomenheden van het huidige huurstelsel voor de sociale sector. Dit stelsel is thans aan een zeer grondig onderzoek toe dat binnenkort zal aanleiding geven tot een vernieuwd stelsel, waaruit de opvallende tekortkomingen in al de mate van het mogelijke zullen geweerd of gemilderd worden.

De regeling inzake verhuis-, huur- en installatietoelagen zal dan naar behoren kunnen afgestemd worden op de algemene regeling van het huurstelsel, zowel als op de behoeften terzake in de privé-sector.

8. Financiering — B.T.W.

Vraag :

Voor de financiering van de woningen van de N.M.H. volgens het « aankoopbeloftensysteem » is er sprake van een verhoging van de rentevoet. Die stijging mag geen buitensporige last voor de deelnemers worden.

Antwoord :

Aangezien het werkingsfonds van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting — beter bekend onder de naam « aankoopbeloften » — uitgeput was, werden alle projecten opgeschort. Derhalve moest 1 miljard worden gevonden om te kunnen verder werken. De Staatssecretaris is erin geslaagd het geld te vinden bij de A.S.L.K., zij het tegen iets minder gunstige voorwaarden dan de vorige keer. De inzet leek hem echter ruimschoots de moeite waard te zijn, zodat hij aan de N.M.H. voorgesteld heeft het aanbod van de A.S.L.K. te aanvaarden.

Vraag :

Wordt het B.T.W.-tarief op de bouw van sociale woningen aangepast ?

Antwoord :

De vermindering van de B.T.W. tot 6 % blijft behouden, m.a.w. de aanslag wordt met 10 % verlaagd. De formele beslissing dient echter nog te worden genomen.

9. Varia.

Vraag :

Een lid vraagt wat bedoeld wordt met de bewoordingen « gezonde maar functioneel niet aangepaste woning » (art. 85 van de Huisvestingscode).

Antwoord :

Het begrip « functioneel niet aangepaste woning » slaat op gezonde woningen die voor vernieuwbouw vatbaar zijn zoals woningen zonder badkamer of spoeltoilet. Hun bewoonbaarheid komt min of meer in het gedrang t.o.v. de hedendaagse begrippen op dit stuk wegens een verouderde binnenstructuur en/of een gebrek aan voldoende uitrusting.

De vernieuwbouw zal in fasen uitgewerkt worden en kan verschillende vormen aannemen : vernieuwbouw door de eigenaar, eventueel mits akkoord met de huurder over de nieuwe huurprijs; vernieuwbouw door een erkende bouwmaatschappij die het huis tegen sociale voorwaarden kan verder verhuren.

Vraag :

Inzake de isolatiepremie zou de controle door de huisvestingscomités moeten worden bespoedigd, opdat het Departement van Economische Zaken in de mogelijkheid zou worden gesteld de premie af te betalen.

Réponse :

La question est liée aux imperfections du système actuel de location dans le secteur social. Ce système fait actuellement l'objet d'un examen très approfondi, qui bientôt donnera lieu à un système rénové, ce qui permettra d'éliminer ou d'atténuer au maximum les imperfections les plus frappantes.

Le régime des allocations de déménagement, de loyer et d'installation pourra être calqué sur le régime général des loyers de même que sur les besoins en la matière dans le secteur privé.

8. Financement — T.V.A.

Question :

Pour le financement des logements de la S.N.L., système « promesses d'achat », il est question d'une augmentation du taux d'intérêt du crédit. Il ne faut pas que ce soit une charge excessive pour les participants.

Réponse :

Comme le fonds de roulement de la S.N.L. servant à financer les logements, connu sous le vocable de « promesses d'achat », était épuisé, tous les projets furent suspendus. Il importait donc de trouver un milliard de francs afin de pouvoir poursuivre l'effort entrepris. Le Secrétaire d'Etat a réussi à trouver ces fonds auprès de la C.G.E.R. à des conditions, il est vrai, un peu moins favorables que celles de l'octroi précédent. Il lui a cependant semblé que l'enjeu en valait largement la peine, ce qui l'a amené à proposer à la S.N.L. d'accepter l'offre de la C.G.E.R.

Question :

Qu'en est-il de l'adaptation des taux de T.V.A. sur la construction des logements sociaux ?

Réponse :

La réduction de la T.V.A. à 6 % sera maintenue c'est-à-dire que ce taux sera réduit de 10 %. La décision formelle doit cependant encore être prise.

9. Divers.

Question :

Un membre demande ce qu'il faut entendre par les mots « habitation salubre mais fonctionnellement inadaptée » (art. 85 du Code du Logement).

Réponse :

La notion d'« habitation fonctionnellement inadaptée » porte sur les habitations salubres susceptibles d'être transformées, par exemple des habitations sans salle de bains ou sans toilettes à eau courante. Leur habitabilité est plus ou moins mise en cause, compte tenu des notions actuelles dans ce domaine par suite d'une structure intérieure vieillie et/ou un manque d'équipements suffisants.

Les rénovations seront exécutées en plusieurs étapes et pourront adopter différentes formes : rénovation par le propriétaire, éventuellement moyennant l'accord du locataire sur le nouveau loyer; rénovation par une société immobilière de service public qui peut continuer à louer l'habitation à des conditions sociales.

Question :

En ce qui concerne la prime à l'isolation, il conviendrait d'accélérer le contrôle effectué par les comités du logement afin que le Département des Affaires économiques puisse verser la prime.

Antwoord :

De provinciale comités werden enkele tijd geleden versterkt zodat de afbetaling van de premie door het departement van Economische Zaken vlugger zal kunnen gebeuren. Overigens is de achterstand in het Vlaams gewest thans niet meer zo belangrijk.

*
**

De Staatssecretaris verklaart dat het wetsvoorstel van de heer De Vlies, ertoe strekkende artikel 48, 2°, van de Huisvestingscode aan te vullen, in het huidig wetsontwerp volledig vervat zit.

De heer De Vlies trekt derhalve zijn wetsvoorstel in.

III. — Stemming.

Het enig artikel wordt eenparig aangenomen.

De Rapporteur,

A. DE BEUL.

De Voorzitter,

F. HUBIN.

Réponse :

Les comités provinciaux ont été renforcés il y a quelque temps de sorte que le paiement de la prime par le Département des Affaires économiques pourra s'effectuer plus rapidement. D'ailleurs, dans la région flamande le retard n'est actuellement plus si important.

*
**

Le Secrétaire d'Etat déclare que la proposition de loi de M. De Vlies visant à compléter l'article 48, 2° du Code du Logement est entièrement reprise dans le présent projet de loi.

L'auteur retire par conséquent sa proposition de loi.

III. — Votes.

L'article unique du projet est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

A. DE BEUL.

Le Président,

F. HUBIN.