

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1979-1980**

6 MARS 1980

**Projet de loi complétant le Code du Logement
par des dispositions particulières à la Région
bruxelloise****EXPOSE DES MOTIFS**

La situation du logement très particulière de la Région bruxelloise, est difficilement comparable à celle des deux autres régions.

Lors de la dernière enquête de l'Institut National du Logement, exécutée en 1971, la Région comptait 460 000 logements.

Près de 30 p.c. de ce patrimoine devait être considéré comme étant insalubre (9 p.c. de taudis et 21 p.c. de logements insalubres améliorables).

Des 70 p.c. de logements considérés comme salubres, 24 p.c. étaient à considérer comme fonctionnellement inadaptés (par exemple : cuisines-caves, plafonds trop hauts, installations sanitaires insuffisantes).

Cette situation de l'habitat bruxellois nécessite donc une intervention dans plus de la moitié des logements : près d'un dixième devrait être démoli tandis que 45 p.c. des logements sont, soit à assainir, soit à adapter, en vue d'éviter la formation de nouveaux taudis.

Il est certain que l'âge des bâtiments est en rapport étroit avec ces données, puisque 40 p.c. du patrimoine a été construit avant 1919 et 28 p.c. entre les deux guerres mondiales, donc au total presque 7 logements sur 10.

Une comparaison prudente avec des chiffres récents de l'Institut National de Statistique aboutit à des tendances apparemment paradoxales : quoique le nombre de logements insa-

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1979-1980**

6 MAART 1980

**Wetsontwerp houdende aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor
het Brusselse Gewest****MEMORIE VAN TOELICHTING**

Het Brusselse Gewest heeft een heel bijzondere huisvestingstoestand die moeilijk te vergelijken is met die van de andere twee gewesten.

Uit de laatste woonenquête van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, uitgevoerd in 1971, bleek dat er in dat jaar, ongeveer 460 000 woningen in het Brusselse Gewest werden geteld.

Een ventilering van dit bestand wees erop dat 30 pct. als ongezond moest beschouwd worden (9 pct. krotten en 21 pct. ongezonde maar verbeterbare eenheden).

De overblijvende 70 pct. werd beschouwd als gezond. In dit percentage zijn echter 24 pct. weliswaar gezonde, maar toch functioneel onaangepaste woningen begrepen (vb. kelderkeukens, te hoge plafonds, gebrek aan goed sanitair,...).

Het Brusselse woonpark was dus van die aard dat 54 pct. der woningen in aanmerking kwam, hetzij voor afbraak (9 pct.), hetzij voor sanering of aanpassing (45 pct.), dit om krotvorming te voorkomen.

Dat de ouderdom van de woningen hiermee in nauw verband staat wordt aangetoond door de statistieken die aangeven dat 40 pct. van het bestand werd gebouwd vóór 1919 terwijl nog eens 28 pct. werd gebouwd tussen de twee Wereldoorlogen, samen dus bijna zeven woningen op tien.

Een omzichtige vergelijking met recente cijfers van het Nationaal Instituut voor de Statistiek leidt tot de volgende, schijnbaar paradoxale tendenzen : alhoewel het aantal onge-

lubres et leur vétusté s'accroissent davantage, la qualité et le confort des logements salubres augmentent également. Ainsi pendant la période de 1971-1978, le nombre de logements pourvus d'une salle de bain augmentait de 49 à 68 p.c., l'équipement en chauffage central de 29 à 47 p.c. et de toilettes modernes de 65 à 80 p.c.

Le patrimoine bruxellois présente donc incontestablement des lacunes sur le plan de la qualité des logements.

Les problèmes de l'aspect quantitatif du parc d'habitations se présentent tout différemment.

Un premier élément important est la pénurie croissante de terrains de grande superficie dans la région, de sorte que le rythme de la construction d'extension va nécessairement baisser.

En effet, il faut encore réserver du terrain aux activités commerciales et artisanales, ainsi qu'à la récréation passive et active. D'autre part, dans un laps de temps d'environ 8 ans, on note la disparition d'environ 40 000 logements, dû à la fois à la démolition et à la modification d'affectation. Néanmoins, le nombre d'habitations inoccupées ne diminue pas, ce qui explique facilement lorsqu'on compare la population de 1970 soit 1 075 136 habitants, à celle de 1978 : 1 028 972 habitants; ce qui donne un solde migratoire négatif important. Faute de chiffres exacts, le nombre de logements vides est estimé à quelque 20 à 25 000 unités.

Dans ce contexte, il faut noter que l'occupation illégale d'immeubles vides, une pratique courante dans certains de nos pays voisins, est un phénomène rare dans notre région : encore un indice que la quantité du patrimoine pose moins de problèmes.

Il faut donc en conclure qu'au lieu de penser en termes d'extension, il faut plutôt penser en termes de remplacement, de rénovation et de construction d'intégration.

Un bel exemple de construction de remplacement est constitué par l'achat de domaines militaires, dont les surfaces seront utilisées pour le logement social.

Si l'on projette ces réflexions sur la toile de fond de la situation économique actuelle, combinée avec quelques paramètres comme la baisse de la natalité, les chiffres pessimistes du chômage, les conclusions suivantes semblent s'imposer de plus en plus : bien qu'il sera possible, pendant quelque temps encore, de maintenir un certain volume en constructions nouvelles, surtout sous forme de construction de remplacement et d'intégration, il faudra accentuer rapidement la rénovation de l'habitat.

Grâce à cette revalorisation, il sera possible de garder en état normal d'utilisation, un très grand nombre d'habitations, qui maintenant se détériorent, et cela en exécutant des travaux d'assainissement et d'adaptation, ce qui est moins onéreux que la démolition, suivie d'une nouvelle construction.

L'importance d'une telle politique est évidente vu l'évolution des prix de revient des nouvelles constructions. La rénovation contribue aussi à la revalorisation du tissu urbain, ce qui — espérons-le — exercera une influence freinante sur l'exode des ménages jeunes, dont certains

zonde woningen stijgt en deze verkommering zich ook vandaag nog voortzet, stijgt de kwaliteit en het comfort van de gezonde woningen. Zo steeg het aantal woningen met badkamer van 49 tot 68 pct., uitgerust met centrale verwarming van 29 tot 47 pct. en met moderne WC's van 65 tot 80 pct. tijdens de periode 1971-1978.

In het kwalitatieve vlak vertoont het Brusselse woningpark dus duidelijk tekortkomingen.

De problematiek in het kwantitatieve vlak ligt geheel anders.

Een eerste belangrijke factor is het feit dat de bouwgrond van enige oppervlakte erg schaars geworden is in het gewest, zodat het tempo van de uitbreidingsnieuwbouw wel zal moeten dalen.

Er moet immers ook nog grond gereserveerd worden voor ambachtelijke of handelsactiviteiten en voor actieve of passieve recreatie. Anderdeels werd de verdwijning genoteerd van ongeveer 40 000 woningen op 8 jaar tijd, zowel door sloping als door bestemmingswijziging. Desondanks vermindert het aantal leegstaande woningen niet en dit wordt gemakkelijk verklaard door de uitwijkingscijfers : 1970 = 1 075 136 inwoners; 1978 = 1 028 972 inwoners; dit wil zeggen een belangrijk negatief migratiesaldo. Bij gebrek aan nauwkeurige cijfers wordt de leegstand desondanks momenteel geschat op 20 à 25 000 eenheden.

In dit verband is het interessant op te merken dat het kraken van panden, schering en inslag in sommige buurlanden, hier bijna niet voorkomt : nog een indicie dat de loutere kwantiteit minder problemen doet rijzen.

Een en ander leidt tot de conclusie dat in de plaats van uitbreiding veeleer dient gedacht te worden aan vervanging, vernieuwbouw of invularchitectuur.

Een duidelijk voorbeeld van vervangnieuwbouw vindt men in de aankoop van de kazernes, waarvan de oppervlakte zal benut worden voor het oprichten van sociale woningen.

Indien men de voorgaande elementen kruist met enkele pessimistisch stemmende factoren zoals de huidige economische toestand, het dalend geboortecijfer en de niet-afflatende hoge werkloosheid, dan dringen volgende besluiten zich hoe langer hoe meer op : ondanks de mogelijkheden die nog gedurende enkele tijd zullen geboden worden door vervangnieuwbouw en invularchitectuur, past het een toenemend accent te leggen op vernieuwbouw en herwaardering.

Door de herwaardering kunnen een zeer groot aantal woningen, die nu verkommeren, in een normale staat van gebruik worden gehouden, onder meer door het uitvoeren van sanerings- en/of verbeteringswerken, hetgeen alles samen goedkoper komt dan wederopbouw na sloping.

Het belang van een dergelijke aanpak is evident als men de ontwikkeling van de kostprijs van nieuwbouw nagaat. Dergelijke vernieuwbouw draagt ook bij tot de herwaardering van het stadscentrum en zal — laten we hopen — een remmende invloed uitoefenen op de stadsvlucht van jonge, waar-

même aisés, exode qui provoque d'ailleurs une saignée fiscale pour la région.

Il est, dès lors, indispensable de disposer d'un instrument légal qui puisse permettre la rénovation sous des angles différents même pour des habitations qui n'appartiennent pas à des instances publiques, telles que les sociétés de construction agréées.

Rédigé dans cet esprit, le présent projet de loi vise en conséquence essentiellement à :

— associer plus étroitement le secteur public à la lutte contre les taudis, en incorporant d'une part, des avantages plus séduisants et, d'autre part, en étendant ces avantages à d'autres secteurs;

— déterminer en termes plus clairs qu'actuellement la base légale ou l'élargir en vue de l'octroi d'une aide à l'assainissement, à l'amélioration et à l'adaptation des habitations existantes, tant par le secteur public que par l'initiative privée et contribuer de cette façon à la revalorisation du patrimoine immobilier;

— étendre les dispositions qui existent actuellement dans le cadre de l'article 33 du Code du Logement, aux travaux d'infrastructure indispensables à l'assainissement d'ensemble d'habitations existantes et prévoir des procédés de collaboration plus souples entre divers organismes.

En outre, le projet de loi comprend un certain nombre de dispositions dont la motivation et la portée sont décrites plus en détail dans le commentaire des articles.

Enfin, il importe de souligner que le présent projet de loi n'est pas le premier en son genre dont la portée est limitée à une seule région, Bruxelles en l'occurrence.

En effet, par la loi du 19 juillet 1976 déjà quatre articles-clés du Code du Logement ont été adaptés avec comme champ d'application la Région wallonne.

Par la loi du 1^{er} août 1978, toute une série d'articles a été adaptée avec comme champ d'application la Région flamande.

Le présent projet est inspiré par la loi susmentionnée du 1^{er} août 1978, compte tenu des particularités de la Région bruxelloise.

Au cas où ce projet serait adopté, les trois régions disposeraient chacune d'un instrument convenable permettant de servir de base à une politique adaptée à chaque région.

Commentaire des articles

Article 97

L'article 97 énumère les articles du Titre 1^{er} du Code du Logement qui ne sont plus applicables à la Région bruxelloise.

onder een aantal begoede gezinnen, waarvan uitwijking overigens een zware fiscale aderlating betekent voor het gewest.

Het is dan ook noodzakelijk dat er een wettelijk instrument komt dat die « vernieuwbouw » zeer ruim kan mogelijk maken, zelfs op woningen die geen eigendom zijn van openbare instanties, waaronder de erkende bouwmaatschappijen.

In die geest opgesteld beoogt dit wetsontwerp hoofdzakelijk :

— de overheidssector nauwer bij de krotopruijing te betrekken, deels door het invoeren van aantrekkelijker voordelen en deels door het uitbreiden van die voordelen tot nieuwe sectoren;

— in veel duidelijker termen dan tot nog toe het geval is, de wettelijke basis te leggen of uit te breiden, voor het verlenen van steun bij het saneren, verbeteren en aanpassen van bestaande woningen zowel door de overheidssector als door het privé-initiatief, en zo bij te dragen tot de herwaardering van het woningpatrimonium;

— de voorzieningen in het kader van het huidige artikel 33 van de Huisvestingscode uit te breiden tot de infrastructuurwerken, nodig bij de sanering van bestaande woninggroepen en soepeler vormen van samenwerking tussen verschillende instellingen mogelijk te maken.

Verder bevat het wetsontwerp een aantal bepalingen waarvan de motivering en de draagwijdte in de artikelsgewijze toelichting nader worden omschreven.

Tenslotte is het niet onbelangrijk mede te delen dat dit wetsontwerp niet het eerste van de soort is waarvan de draagwijdte beperkt is tot één gewest, in casu het Brusselse.

Reeds bij de wet van 19 juli 1976 werden vier artikelen van de Huisvestingscode aangepast met als toepassingsveld het Waalse Gewest.

Bij de wet van 1 augustus 1978 werd een hele reeks artikelen aangepast met als toepassingsveld het Vlaamse Gewest.

Dit ontwerp is geïnspireerd door de bovenvermelde wet van 1 augustus 1978 rekening houdende met de eigenheid van het Brusselse Gewest.

Indien dit ontwerp wordt aangenomen zou dit betekenen dat alle drie de gewesten over een passend instrument zouden beschikken waarop een voor elk gewest aangepaste politiek kan gebaseerd worden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 97

Artikel 97 somt de artikelen van Titel I van de Huisvestingscode op die niet meer toepasselijk zijn op het Brusselse Gewest.

Article 98

L'article 98 complète les dispositions de l'actuel article 30 par une disposition générale permettant au Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, d'allouer d'autres subsides que celui actuellement prévu, dont l'énoncé est restreint.

Article 99

Cet article vise à clarifier les dispositions prévues à l'article 33 (ancienne loi Brunfaut) et introduit une série d'améliorations nécessaires.

§ 1^{er}. Ce paragraphe organise la coordination entre plusieurs des organismes précités. Il indique également explicitement quelles sont les habitations assimilées aux habitations sociales, ce qui n'est pas sans intérêt étant donné que les habitations analogues construites par les communes ne peuvent pas, strictement parlant, être considérées comme des habitations sociales. La mention « petites propriétés terriennes » est supprimée; en effet depuis longtemps déjà, la Société Nationale Terrienne ne construit plus ce type d'habitation dans la Région bruxelloise. Ce paragraphe ajoute par ailleurs à la matière susceptible d'être subsidiée, la rubrique « trottoirs », qui a déjà été mentionnée dans l'arrêté d'exécution. Les réseaux de distribution d'eau situés hors des abords des ensembles d'habitations ne sont cependant plus subsidiés en raison des abus actuels.

Par contre, le nombre d'habitations peut se limiter à dix lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant. Il met également fin, en précisant que le nombre des habitations moyennes ne peut excéder le tiers de l'ensemble des habitations, à l'interprétation suivant laquelle le tiers en question porterait sur les habitations d'un seul lotissement.

Le nouveau § 1^{er}, b), stipule finalement que les dispositions sont applicables en cas d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation par un ou plusieurs organismes précités, d'au moins dix habitations, quelle que soit leur qualification.

§ 2 (anciennement § 1^{er}, 2^e alinéa). Ce paragraphe clarifie le texte sur deux points : « équipements d'intérêt social et/ou culturel » et aussi la prise en charge par l'Etat de « tout ou partie » du coût par analogie avec le § 1^{er}.

§ 3 reste inchangé (anciennement § 2).

Aux § 4 et 5 (anciennement 5 et 8) le terme « CAP » est changé en « CPAS ».

Il faut remarquer que les anciens paragraphes 3, 6 et 7 sont supprimés. Ils se rattachent au lotissement d'au moins vingt-cinq parcelles groupées pour la construction d'habitations sociales unifamiliales.

En effet, les terrains à bâtir dans la Région bruxelloise sont devenus tellement rares et tellement chers, que de tels lotissements sont pratiquement introuvables.

Artikel 98

Artikel 98 vult de bepalingen van het huidige artikel 30 aan met een algemene bepaling die het de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, mogelijk maakt andere dan de huidige, scherp omschreven toelage, te verstrekken.

Artikel 99

Dit artikel strekt ertoe de bepalingen van artikel 33, de vroegere wet-Brunfaut, overzichtelijker te maken en brengt een aantal noodzakelijke verbeteringen aan.

§ 1. Deze paragraaf maakt de samenwerking tussen verschillende van de genoemde instellingen mogelijk. Verder vermeldt § 1 nu de met volkswoningen gelijkgestelde woningen uitdrukkelijk, aangezien de door de gemeenten gebouwde analoge woningen strikt reglementair niet als volkswoningen bestempeld kunnen worden. De vermelding « kleine landeigendommen » wordt weggelaten omdat de Nationale Landmaatschappij, sedert vele jaren, dit type van woning niet meer bouwt in het Brusselse Gewest. Aan de reeds omschreven subsidieerbare materie voegt § 1 « de voetpaden » toe, die immers reeds werden vermeld in het uitvoeringsbesluit. Omwille van de bestaande wantoestanden, wordt evenwel het subsidiëren van het buiten de grenzen van de woninggroep gelegen watervoorzieningsnet afgeschaft.

Daarentegen mag het aantal woningen tot tien beperkt worden wanneer het gaat om de afwerking of de uitbouw van een bestaande woonkern. Door te bepalen dat het aantal middelgrote woningen maximum één derde van de totale groep mag bedragen, maakt het ook een einde aan de mogelijke interpretatie dat het zou gaan om één derde per verkaveling.

Tenslotte bepaalt § 1, b), (nieuw) dat de voorzieningen toepasselijk zijn in geval van sanering, verbetering of aanpassing door een of meer vernoemde instellingen, van ten minste tien bestaande woningen, ongeacht de kwalificaties van deze woningen.

§ 2 (voorheen § 1, 2e lid), bevat twee tekstverduidelijkingen : « installaties van sociaal en/of cultureel belang » alsook het « geheel of gedeeltelijk » ten laste vallen van de Staat van de kostprijs, naar analogie met § 1.

§ 3 (voorheen § 2) blijft ongewijzigd.

In de § 4 en 5 (voorheen 5 en 8) wordt « COO » vervangen door « OCMW ».

Op te merken valt dat de oude paragrafen 3, 6 en 7 wegvallen. Deze hebben betrekking op verkavelingen van ten minste vijftig gegroepeerde percelen voor de bouw van sociale eengezinshuizen.

Inderdaad is de bouwgrond in het Brusselse Gewest zo schaars en zo duur geworden, dat dergelijke verkavelingen niet meer voor de hand liggen.

Article 100

L'article 100 remplace l'actuel article 42. Il vise à insérer, outre l'obligation pour la Société nationale du Logement de consacrer une partie de ses crédits à la construction d'habitations destinées aux personnes occupant des habitations insalubres, la même obligation en matière d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation d'habitations insalubres ou inadaptées. La partie des crédits à affecter à de telles opérations est d'ailleurs portée de 20 p.c. à 30 p.c. au minimum.

Article 101

L'article 101 prévoit, pour la Société nationale terrienne et pour le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique, une adaptation identique à celle qui a été réalisée à l'article 100 pour la Société nationale du Logement.

Le mot « annuellement » est supprimé dans les 2 articles pour pouvoir adapter le pourcentage chaque fois que le besoin se manifeste.

Articles 102, 103 et 104

Les articles 102, 103 et 104 reprennent les dispositions des articles 46, 48 et 47. Ils fondent également la base légale, non seulement pour les réglementations existantes, mais également pour les futures, tendant à encourager les initiatives privées en vue d'améliorer l'habitat. Ils clarifient par ailleurs la nature de certaines opérations telles que l'assainissement, l'amélioration et l'adaptation, souvent libellées dans certains articles du Titre 1^{er} du Code du Logement par des termes peu précis tels que « transformer », « transformation » ou « travaux de transformation ». Ces trois articles s'inscrivent plus particulièrement dans le cadre de la revalorisation des villes dont la nécessité devient de plus en plus urgente. C'est ce que démontre d'ailleurs l'article 104 du projet qui étend le champ d'application de l'article 47 du Code du Logement aux habitations salubres, mais cataloguées comme fonctionnellement inadaptées.

Afin qu'une politique intensifiée puisse être menée en matière d'assainissement ou d'amélioration des habitations concernées, le Roi doit être habilité à octroyer, à titre exceptionnel, certains avantages limités aux personnes n'entrant pas dans la catégorie des personnes à revenus modestes. Ce complément confère en outre une base légale aux avantages déjà octroyés par l'arrêté royal aux personnes dépassant le niveau des revenus de base autorisé.

L'article 103 introduit par ailleurs une formulation simplifiée permettant notamment d'octroyer des primes ou des réductions d'intérêt en vue de l'achat non seulement d'habitations sociales, mais également d'habitations assimilées. L'obligation actuelle suivant laquelle ces habitations doivent appartenir à une société immobilière de service public, à un pouvoir ou organisme public, a souvent entravé la revalorisation de noyaux résidentiels existants.

Artikel 100

Artikel 100 vervangt het huidige artikel 42 en strekt ertoe de verplichting voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, om een deel van haar kredieten te besteden aan de bouw van woningen, te betrekken door personen die ongezone woningen ontruimd hebben, ook in te lassen voor de sanering, de verbetering en de aanpassing van ongezone of onaangepaste woningen. Dit gedeelte wordt daarenboven van minimum 20 pct. op minimum 30 pct. gebracht.

Artikel 101

Artikel 101 voorziet in dezelfde aanpassing voor de Nationale Landmaatschappij en het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België als artikel 100 voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Het woord « jaarlijks » wordt in beide artikelen weggelaten om het percentage te kunnen aanpassen telkens als het nodig is.

Artikels 102, 103 en 104

Artikelen 102, 103 en 104 hernemen de bepalingen van de artikelen 46, 48 en 47 met dien verstande, dat zij ook de wettelijke basis leggen, niet alleen voor bestaande maar ook voor nog te ontwerpen reglementeringen ter aanmoediging van het particulier initiatief bij de verbetering van de woningvoorraad, en dat zij de aard der verrichtingen verduidelijken — met name sanering, verbetering en aanpassing — die in de betrokken artikelen in Titel 1 van de Huisvestingscode veelal worden uitgedrukt in onnauwkeurige termen zoals « verbouwen », « verbouwing » of « verbouwingswerken ». Deze drie artikelen dienen vooral te worden gezien in het perspectief van een dringend noodzakelijk geworden stads-herwaardering. Zulks wordt treffend geïllustreerd door artikel 104 van het ontwerp dat het toepassingsveld van artikel 47 van de Huisvestingscode uitbreidt tot de gezonde woningen die als functioneel onaangepast worden erkend.

Met het oog op het voeren van een doorgedreven beleid inzake het saneren of verbeteren van alle betrokken woningen, moet het de Koning mogelijk gemaakt worden bij uitzondering beperkte voordelen te verlenen aan personen wier inkomen niet bescheiden is. Deze aanvulling verschaft meteen een wettelijke basis aan thans reeds bij koninklijk besluit verstrekte voordelen aan personen die de basisinkomengrenzen overschrijden.

Daarnaast voert artikel 103 een vereenvoudigde formulering in die het o.m. mogelijk maakt premies of interestverminderingen toe te staan voor de aankoop, niet alleen van volkswoningen, maar ook van daarmee gelijkgestelde woningen. De huidige verplichting dat het moet gaan om woningen van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, van een openbaar bestuur of een openbare instelling is vaak een rem gebleken voor de revalorisatie van bestaande woonkernen.

Article 105

L'article 105 remplace l'article 50 afin qu'il soit tenu compte du numérotage des trois articles précédents.

Articles 106 et 107

Les articles 106 et 107 reprennent les dispositions des articles 51 et 52, avec la même précision — assainissement, amélioration et adaptation — de la notion imprécise de « transformation ».

Article 108

L'article 108 étend les possibilités d'affectation de fonds disponibles par la CGER dans la lumière des compléments aux autres articles du Code du Logement.

Articles 109 et 110

Les articles 109 et 110 tendent à adapter les textes des articles 62 et 63, suite à la création d'organismes nouveaux reprenant notamment les compétences des anciennes Commissions d'Assistance publique. En outre, l'article 109 étend les possibilités, pour les pouvoirs publics, d'obliger les Centres publics d'aide sociale à consacrer une partie de leurs moyens à la construction d'habitations sociales, à l'acquisition, l'assainissement, l'amélioration ou l'adaptation des mêmes habitations sociales et des équipements sociaux annexes.

Article 111

L'article 111 étend les dispositions de l'article 64 en permettant d'imposer l'engagement dont question également à l'assainissement, à l'amélioration ou à l'adaptation d'habitations insalubres ou inadaptées. En vue d'augmenter la lisibilité de l'article, les dispositions sont divisées en un *a*) et un *b*).

Enfin, il supprime la partie de phrase « que ces locaux soient situés ou non dans une des localités où la société exerce son activité » figurant à l'article 64, cette formulation rendant très difficile, sinon impossible, tout contrôle efficace de l'application des autres dispositions.

Artikel 112

Cet article remplace l'article 65 et tend à donner aux sociétés immobilières des possibilités plus grandes et nettement plus définies en matière de revalorisation de quartiers d'habitation, par l'achat ou l'expropriation de n'importe quels logements et même de bâtiments non résidentiels en vue de leur démolition si cela s'avère nécessaire, mais en premier lieu de leur maintien, après amélioration. Dans cette dernière optique, les sociétés concernées seront également à même de prendre des logements en location — par bail de location de plus de 9 ans — de les améliorer et de les sous-louer par la suite.

Artikel 105

Artikel 105 vervangt het artikel 50 om rekening te houden met de nummering van de drie voorgaande artikelen.

Artikels 106 en 107

Artikels 106 en 107 hernemen de bepalingen van artikelen 51 en 52 met dezelfde verduidelijking — sanering, verbetering en aanpassing — het onnauwkeurig begrip « verbouwing ».

Artikel 108

Artikel 108 verruimt de mogelijkheden van besteding van beschikbare gelden door de ASLK in het licht van de aanvullingen van de andere artikelen van de Huisvestingscode.

Artikelen 109 en 110

De artikelen 109 en 110 strekken ertoe de teksten van de artikelen 62 en 63 aan te passen wegens de oprichting van de nieuwe instellingen die o.m. de bevoegdheden van de vroegere Commissies van Openbare Onderstand hebben overgenomen. Bovendien breidt artikel 109 de mogelijkheden voor de overheid, om de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn te verplichten een deel van hun middelen te besteden aan de bouw van volkswoningen, uit tot de aankoop, sanering, verbetering of aanpassing van deze volkswoningen en van de bijhorende sociale voorzieningen.

Artikel 111

Artikel 111 breidt de bepalingen van het artikel 64 uit door de verbintenis ter zake ook mogelijk te maken voor het saneren, verbeteren of aanpassen van ongezonde of onaanpaste woningen. Om de leesbaarheid van het artikel te verhogen werd het toepassingsgebied verdeeld in een *a*) en een *b*).

Tenslotte wordt de zinsnede in artikel 64 « of deze vertrekken al dan niet gelegen zijn in een gemeente waar de erkende maatschappij haar bedrijvigheid uitoefent » geschrapt daar deze bewoording elke doelmatige controle op de toepassing zeer moeilijk, zoniet onmogelijk maakt.

Artikel 112

Dit artikel vervangt het artikel 65 en strekt ertoe de erkende bouwmaatschappijen een bredere en duidelijk bepaalde armslag te geven op het stuk van de woonwijkherwaardering, via de aankoop of de onteigening van om 't even welke woningen en zelfs niet-residentiële gebouwen met het oog op hun sloping wanneer dit onontbeerlijk is, maar zoveel mogelijk met het oog op hun verbeterd behoud. Met dit laatste doel zullen deze woningen ook, via een huurceel van meer dan 9 jaar, door de betrokken maatschappijen kunnen verbeterd worden en verder onderverhuurd worden.

La référence au Comité d'acquisition d'immeubles compétent, pour compte de l'Etat, tend à faciliter le déroulement administratif de ces nouvelles demeures.

Article 113

Le fait que dans la Région bruxelloise les insuffisances de l'habitat soient plutôt qualitatives que quantitatives n'est pas contesté. Une politique axée sur la correction de cette situation déficiente suppose qu'indépendamment du secteur privé, le secteur public bénéficie, lui aussi, de stimulants dans le sens souhaité. Rendre plus séduisants les avantages instaurés par les articles 66 et 69 actuels du Code du Logement et, de surcroît, étendre ces avantages à d'autres organismes publics sont à ranger indubitablement parmi ces stimulants.

Il s'avère également très souhaitable de préciser certaines notions de ces articles, ne serait-ce que pour couper court à certaines observations, formulées par la Cour des Comptes depuis quelques années à ce sujet, suite au décaissement des subsides attribués de façon correcte.

Les anciens articles 66 et 69 sont combinés en un seul article, sachant que le texte proposé reste au niveau d'une loi-cadre fixant les principes d'octroi de la subvention, les modalités pratiques étant fixées par arrêté royal. Les initiatives émanant des sociétés agréées (art. 66) et des communes (art. 69) sont traitées ensemble.

a) Tandis que le premier paragraphe détermine les activités de démolition, le deuxième concerne les travaux d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation d'habitations améliorables.

L'article 69 exigeant que les immeubles soient au préalable démolis avant d'octroyer la prime, n'est pas retenu ici. Aussi la démolition partielle d'un bâtiment est rendue possible (exemple : la façade est conservée).

La portée des articles 66 et 69 est étendue à l'achat et la démolition d'habitations en soi salubres, mais considérées insalubres par environnement.

En pratique, il arrive souvent que des habitations salubres font partie d'un ensemble d'habitations insalubres. Dans le passé, la Cour des Comptes mettait en cause l'achat des habitations en question sur base d'un manque de texte légal. C'est la raison pour laquelle la notion « insalubre par environnement » a été incluse expressément dans le texte proposé.

b) Dans l'optique des dispositions de l'article 112, pourront dorénavant être admis à l'application de l'article 113, non seulement les habitations, mais aussi les immeubles non résidentiels, inclus dans un ensemble d'habitations insalubres non améliorables, surtout lorsque la démolition de ces immeubles s'impose en vue d'un aménagement rationnel du territoire. Grâce à cette nouvelle mesure, les sociétés immobilières agréées seront à même de procéder beaucoup plus facilement qu'à l'heure actuelle, à d'importantes opérations

De verwijzing naar het bevoegd Comité tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat strekt ertoe de administratieve afwikkeling van deze nieuwe maatregelen te vergemakkelijken.

Artikel 113

Dat ook in het Brusselse Gewest de woningvoorraad meer kwalitatieve dan kwantitatieve tekorten te zien geeft, wordt door niemand betwist. Een beleid dat gericht is op het verhelpen van die gebrekkige toestand onderstelt dat, benevens de particuliere sector, ook de overheidssector in de gewenste zin wordt gestimuleerd. Het attractiever maken van de voordelen ingesteld bij de huidige artikelen 66 en 69 van de Huisvestingscode en het uitbreiden van die voordelen tot andere openbare organismen behoren ongetwijfeld tot die stimulansen.

Het blijkt eveneens ten zeerste gewenst sommige in die artikelen voorkomende begrippen nauwkeuriger te omschrijven, al was het maar om opmerkingen te ondervangen, die het Rekenhof sedert enkele jaren desaan gaande formuleert naar aanleiding van de uitbetaling van correct toegezegde subsidies.

De oude artikelen 66 en 69 worden samengesmolten tot één artikel, wetende dat het in feite een kaderwet blijft die de toekenningsvoorwaarden bepaalt, terwijl de praktische modaliteiten moeten worden vastgelegd bij koninklijk besluit. De initiatieven uitgaande van de erkende vennootschappen (art. 66) en van de gemeenten (art. 69) worden dus samen behandeld.

a) De eerste paragraaf bepaalt de slopingsactiviteiten terwijl de tweede betrekking heeft op de sanering, verbetering of aanpassing van verbeterbare woningen.

Terwijl artikel 69 de vooraangaande sloping van de gebouwen voorschreef alvorens de premie kon toegekend worden, is dit hier niet langer het geval. Ook een gedeeltelijke sloping wordt mogelijk (b.v. de gevel wordt behouden).

De draagwijdte van de artikelen 66 en 69 wordt uitgebreid tot de aankoop en sloping van woningen die op zichzelf gezond zijn, maar als ongezond door omgeving kunnen beschouwd worden.

In de praktijk komt het dikwijls voor dat gezonde woningen deel uitmaken van een complex van krotten. Het Rekenhof heeft in het verleden de aankoop van dergelijke huizen aangevochten omdat de wettelijke grond er voor ontbrak. Daarom wordt de omschrijving « ongezond door omgeving » uitdrukkelijk opgenomen.

b) In het licht van de bepalingen van artikel 112 zullen voortaan niet uitsluitend woningen maar ook niet-residentiële gebouwen die een geheel uitmaken met complexen ongezonde niet-verbeterbare woningen in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 113, vooral wanneer de opruiming van die gebouwen vereist is voor een rationele ruimtelijke ordening. Dank zij die nieuwe maatregel zullen de erkende bouwvennootschappen veel gemakkelijker dan thans kunnen overgaan tot omvangrijke saneringsoperaties

d'assainissement, et les communes et associations intercommunales désireuses d'entreprendre une certaine revalorisation urbaine disposeront, à cette fin, d'un instrument pratique.

En effet, l'expérience a démontré que les dispositions des articles 66 et 69 ont été conçues d'une manière trop restrictive, plus particulièrement lorsqu'elles empêchent d'accorder des subsides pour l'acquisition de quelques immeubles, se trouvant éventuellement en bon état, et qui sont inclus dans un ensemble d'habitations insalubres.

Article 114

Cet article reprend non seulement les dispositions de l'article 70, mais offre également une base légale convenable pour l'arrêté royal du 10 octobre 1975, instaurant pour la Région bruxelloise une allocation de déménagement et d'installation ainsi qu'une allocation de loyer en faveur des personnes âgées ou d'autres groupes nécessiteux de la population.

L'octroi de subsides à des personnes occupant aussi bien des habitations insalubres que des habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées devient légalement possible grâce à cet article.

Le 1^o) donne trois sortes d'interventions :

1. primes pour l'assainissement ou la démolition d'habitations insalubres;
2. réductions de taux d'intérêt des prêts souscrits;
3. allocations de déménagement, d'installation et interventions dans le paiement des loyers.

En 2^o) les trois mêmes possibilités sont énumérées en relation avec les habitations fonctionnellement inadaptées de sorte que d'autres groupes de la population, tels que par exemple les handicapés, peuvent se procurer une aide appropriée pour obtenir un logement décent.

Le Ministre des Finances,

G. GEENS.

Le Ministre de la Région bruxelloise,

C. GOOR-EYBEN.

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,

L. DE PAUW-DEVEEN.

en zullen de gemeenten en intercommunale verenigingen die aan woonwijkherwaardering wensen te doen, over een bruikbaar instrument beschikken.

De ervaring heeft immers geleerd dat de bepalingen van de artikelen 66 en 69 te restrictief zijn opgevat, inzonderheid omdat ze verhinderen subsidies te verlenen voor de aankoop van de enkele soms nog in goede staat verkerende gebouwen die van het complex ongezonde woningen deel uitmaken.

Artikel 114

Artikel 114 herneemt niet alleen de bepalingen van artikel 70, maar zorgt tevens voor een degelijke wettelijke basis voor het koninklijk besluit van 10 oktober 1975 tot instelling, voor het Brusselse Gewest, van een verhuis- en een installatietoelage, alsmede van een huurtoelage ten voordele van bejaarden en andere hulpbehoevende bevolkingsgroepen.

Dit artikel maakt het ook mogelijk toelagen te verstrekken ten voordele van de bewoners, én van ongezonde woningen, én van gezonde maar functioneel onaangepaste woningen.

In 1^o) worden deze toelagen gesplitst over volgende mogelijkheden :

1. premies om de ongezonde woningen te saneren of te slopen;
2. intrestverminderingen op de daartoe aangegane leningen;
3. verhuis-, installatie- en huurtoelagen.

In 2^o) worden dezelfde drie mogelijkheden voorzien voor de functioneel onaangepaste woningen, waardoor andere bevolkingsgroepen zoals b.v. de minder-validen, een gepaste huisvestingshulp kunnen ontvangen.

De Minister van Financiën,

G. GEENS.

De Minister van het Brusselse Gewest,

C. GOOR-EYBEN.

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest,

L. DE PAUW-DEVEEN.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,
Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la décision des Ministres réunis en Conseil le 11 janvier 1980;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, cordonnées par l'arrêté royal du 12 janvier 1973, notamment l'article 3, alinéa 1^{er},

Vu l'urgence,

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances, de Notre Ministre de la Région bruxelloise et de Notre Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Finances, Notre Ministre de la Région bruxelloise et Notre Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE UNIQUE

Le Code du Logement établi par l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, est complété par un titre IV, rédigé comme suit :

« TITRE IV.**DISPOSITIONS PARTICULIERES
A LA REGION BRUXELLOISE**

Article 97. — Les articles 30, 33, 42, 43, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69 et 70 ne sont pas applicables à la Région bruxelloise.

CHAPITRE II**Les sociétés immobilières de service public**

Article 98. — L'Etat allouera chaque année à la société nationale intéressée un subside égal à la différence entre les annuités remboursant le capital nominal des obligations émises et les annuités visées à l'article 28.

Ce capital nominal sera augmenté des frais d'émission.

Le subside sera augmenté de la somme nécessaire pour permettre à la société nationale de couvrir les frais d'administration.

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,
Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op het besluit van de in de Raad vergaderde Ministers van 11 januari 1980;

Gelet op de wetten op de Raad van State gecoördineerd door het koninklijk besluit van 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, eerste lid,

Gelet op de dringende noodzakelijkheid,

Op de voordracht van Onze Minister van Financiën, van Onze Minister van het Brussels Gewest en van Onze Staatssecretaris voor het Brussels Gewest,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Financiën, Onze Minister van het Brussels Gewest en Onze Staatssecretaris voor het Brussels Gewest, zijn gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

ENIG ARTIKEL

Aan de Huisvestingscode, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, wordt een titel IV toegevoegd, luidend als volgt :

« TITEL IV.**BIJZONDERE BEPALINGEN
VOOR HET BRUSSELS GEWEST**

Artikel 97. — De artikelen 30, 33, 42, 43, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69 en 70 zijn niet van toepassing op het Brussels Gewest.

HOOFDSTUK II**De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen**

Artikel 98. — Telkenjare verleent de Staat aan de belanghebbende nationale maatschappij een toelage gelijk aan het verschil tussen de annuïteiten tot aflossing van het nominaal kapitaal der uitgegeven obligaties en de annuïteiten bepaald bij artikel 28.

Dit nominaal kapitaal wordt met de kosten van uitgifte verhoogd.

De toelage wordt verhoogd met de som die nodig is om de nationale maatschappij in staat te stellen de beheerskosten te dekken.

En outre, sans préjudice de la situation économique et financière, l'Etat octroiera à la société nationale intéressée, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, toute autre allocation nécessaire pour remplir son objet.

Article 99. — § 1. L'Etat peut, à concurrence d'un pourcentage à fixer par le Roi qui peut atteindre 100 p.c., prendre à sa charge le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, ainsi que le coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les plantations et trottoirs, dans les cas où une société immobilière de service public, une commune, une association de communes, un Centre Public d'Aide Sociale ou une association de Centres Publics d'Aide Sociale, agissant soit seul, soit conjointement :

a) construisent un groupe d'au moins 25 habitations sociales ou habitations assimilées, ou encore habitations moyennes telles que définies en exécution de l'article 54;

Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant.

Le nombre d'habitations moyennes ne peut jamais être supérieur à un tiers de la totalité du groupe visé ci-dessus.

b) assainissent, améliorent ou adaptent un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

§ 2. Le Roi peut également mettre à la charge de l'Etat, tout ou partie du coût d'autres équipements d'infrastructure communs, ainsi que des installations, équipements et/ou constructions à caractère collectif et/ou d'intérêt socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 3. Les administrations et organismes susvisés peuvent être autorisés par le Ministre ou Secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions d'exécuter eux-mêmes les travaux d'infrastructure. Ils bénéficient, dans ce cas, d'une subvention de l'Etat, fixée conformément aux dispositions précédentes.

Cette subvention est forfaitaire et est établie sur base du montant, taxe sur la valeur ajoutée comprise, de l'offre régulière la plus basse pour les divers travaux en cause.

§ 4. Les sociétés immobilières de service public, les communes, les associations de communes, les Centres Publics d'Aide Sociale et les associations de Centres Publics d'Aide Sociale ne peuvent prétendre au bénéfice des dispositions qui précèdent que si les habitations construites, assainies, améliorées ou adaptées ainsi que les acquéreurs et les locataires satisfont aux conditions à fixer par le Roi.

Bovendien verleent de Staat, bij een in Ministerraad overgelegd koninklijk besluit, aan de belanghebbende nationale maatschappij, onverminderd de economische en financiële toestand, alle andere vereiste toelagen met het oog op de verwezenlijking van haar doel.

Artikel 99. — § 1. De Staat kan ten belope van een door de Koning te bepalen percentage, dat 100 pct. kan bedragen, de kosten te zijnen laste nemen van de uitrusting van de wegen, het rioolnet, de openbare verlichting, het watervoorzieningsnet evenals de kosten voor het inrichten van de gemeenschappelijke omtrek der woningen, met inbegrip van de beplantingen en de voetpaden, ingeval een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een vereniging van Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, hetzij afzonderlijk handelend, hetzij in onderlinge samenwerking :

a) een groep van ten minste 25 volkswoningen of hiermede gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen, als die bepaald ter uitvoering van artikel 54, bouwt;

Het minimumaantal woningen waaruit deze groep moet bestaan wordt beperkt tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbouw van een bestaande woonkern.

Het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan een derde van de totale hierboven bedoelde groep.

b) een groep van ten minste 10 woningen saneert, verbetert of aanpast, waarvan de infrastructuur onbestaande of onvoldoende is.

§ 2. De Koning kan ook de kosten van andere gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen evenals van installaties, voorzieningen en/of gebouwen van collectieve aard en/of van sociaal-cultureel belang, geheel of gedeeltelijk ten laste van de Staat leggen, voor zover deze uitrustingen, installaties, voorzieningen of gebouwen wezenlijk deel uitmaken van de woningengroep.

§ 3. Bovenvermelde instellingen en besturen kunnen er door de Minister of Staatssecretaris tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, toe gemachtigd worden zelf de infrastructuurwerken uit te voeren. Ze genieten in dat geval een Staatstegemoetkoming vastgesteld overeenkomstig de vorige bepalingen.

De tegemoetkoming is forfaitair en wordt vastgesteld op basis van het bedrag, inclusief belasting op de toegevoegde waarde, van de laagste regelmatige inschrijving voor de diverse werken in kwestie.

§ 4. De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en de verenigingen van Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn kunnen alleen dan aanspraak maken op het voordeel van de vorige bepalingen wanneer de gebouwde, gesaneerde, verbeterde of aangepaste woningen alsook de aankopers en de huurders aan de door de Koning bepaalde voorwaarden beantwoorden.

Ils sont tenus de rembourser à l'Etat l'intervention de celui-ci dans le coût de l'infrastructure, majorée des intérêts au taux légal, lorsque ces conditions ne sont pas respectées.

§ 5. Les réseaux de voirie et d'égouts construits ou à construire avec le bénéfice de l'intervention de l'Etat par des sociétés immobilières de service public, des associations de communes, des Centres Publics d'Aide Sociale, des associations de Centres Publics d'Aide Sociale ou par l'Etat agissant pour leur compte, sont transférés gratuitement et dans l'état où ils se trouvent à la commune et sont incorporés dans la voirie communale.

§ 6. Le Roi détermine les conditions d'application des dispositions du présent article.

CHAPITRE IV.

Financement des opérations d'investissement

Article 100. — L'Etat n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts émis par la Société Nationale du Logement que si celle-ci s'est préalablement engagée à affecter, par priorité, une partie de ces emprunts au financement, d'une part, de la construction d'habitations destinées à être louées ou vendues à des personnes occupant des habitations insalubres et, d'autre part, de l'assainissement, de l'amélioration et de l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres fonctionnellement inadaptables.

Cette partie, dont l'importance est déterminée conjointement par le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions et par le Ministre des Finances, ne peut être inférieure à 30 p.c.

Article 101. — L'Etat n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts émis par la Société Nationale Terrienne et par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique que si ceux-ci se sont préalablement engagés à affecter par priorité une partie de ces emprunts au financement, d'une part, de la construction ou de l'achat d'habitations par des personnes occupant des habitations insalubres et, d'autre part, de l'amélioration, de l'assainissement et de l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres fonctionnellement inadaptables.

Cette partie dont l'importance est déterminée conjointement par le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions et par le Ministre des Finances, ne peut être inférieure à 30 p.c.

CHAPITRE V.

Encouragement à l'initiative privée

SECTION 1

Habitations sociales, petites propriétés terriennes et habitations assimilées

Article 102. — L'Etat garantit aux conditions et dans les limites déterminées par le Roi, le remboursement en prin-

Ze moeten de staatssteunmoerkomingen in de kostprijs van de infrastructuur, vermeerderd met de interesten tegen de wettelijke rentevoet, aan de Staat terugbetalen wanneer die voorwaarden niet worden nageleefd.

§ 5. De wegen- en rioolnetten, aangelegd of aan te leggen met het voordeel van de Staatssteunmoerkoming door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door verenigingen van gemeenten, door Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en verenigingen van Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, of door de Staat wanneer hij voor hun rekening optreedt, worden kosteloos en in de staat waarin zij zich bevinden, overgedragen aan de gemeente en in het gemeentelijk wegennet ingelijfd.

§ 6. De Koning bepaalt de voorwaarden met betrekking tot de toepassing van dit artikel.

HOOFDSTUK IV

Financiering van de investeringsverrichtingen

Artikel 100. — De Staat verleent zijn waarborg van goede afloop voor de leningen die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden uitgegeven, enkel indien deze er zich vooraf toe verbonden heeft een gedeelte van deze leningen bij voorrang te besteden aan de financiering, eensdeels van het bouwen van woningen, die verhuurd of verkocht zullen worden aan personen die ongezonde woningen bewonen en anderdeels van de sanering, de verbetering en de aanpassing van ongezonde verbeterbare of gezonde functioneel onaangepaste woningen.

Dit gedeelte, dat in gemeenschappelijk overleg door de Minister of Staatssecretaris, tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en door de Minister van Financiën bepaald wordt, mag niet lager zijn dan 30 pct.

Artikel 101. — De Staat verleent zijn waarborg van goede afloop voor de leningen die door de Nationale Landmaatschappij en het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België uitgegeven worden, enkel indien deze er zich vooraf toe verbonden hebben een gedeelte van deze leningen bij voorrang te besteden aan de financiering, eensdeels van het bouwen of van het aankopen van woningen door personen die ongezonde woningen bewonen en anderdeels van de sanering, de verbetering en de aanpassing van ongezonde verbeterbare of gezonde functioneel onaangepaste woningen.

Dit gedeelte, dat in gemeenschappelijk overleg door de Minister of Staatssecretaris tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, en door de Minister van Financiën bepaald wordt, mag niet lager zijn dan 30 pct.

HOOFDSTUK V.

Aanmoediging van het particulier initiatief

AFDELING 1

Volkswoningen, kleine landeigendommen en daarmee gelijkgestelde woningen

Artikel 102. — De Staat waarborgt onder de voorwaarden en binnen de grenzen die de Koning bepaalt, de terugbe-

cipal, intérêts et accessoires des prêts hypothécaires consentis en vue de l'achat, de la construction, de l'assainissement, de l'amélioration ou de l'adaptation d'habitations sociales ou d'habitations assimilées conformément à l'article 49.

Ces prêts doivent avoir été consentis aux conditions et dans les limites que le Roi détermine, par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne, les sociétés agréées par elles, ou par tous autres organismes de crédit agréés par arrêté royal.

Lorsqu'il s'agit de prêts en premier rang, la garantie couvre la partie du prêt qui dépasse 70 p.c. de la valeur vénale du bien. Ces prêts augmentés, le cas échéant, du montant des primes accordées par l'Etat, ne peuvent dépasser la valeur vénale du bien.

Lorsqu'il s'agit de prêts complémentaires à ceux qui sont déjà garantis en vertu du troisième alinéa et pour autant que l'emprunteur n'ait bénéficié d'aucune prime de l'Etat, une nouvelle garantie peut être attachée à la partie du prêt complémentaire comprise entre le montant du prêt en premier rang et 90 p.c. selon le cas :

- Du coût réel ou estimé de la construction, terrain compris;
- Du prix d'achat de l'habitation;
- Du coût réel ou estimé des travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation majoré, selon le cas, du coût de la construction ou du prix d'achat.

Le pourcentage prévu au quatrième alinéa peut être majoré d'un pour cent par enfant à charge avec un maximum de 95 p.c.

Article 103. — L'Etat est autorisé à encourager, par des réductions de l'intérêt des prêts hypothécaires, par l'octroi de primes ou par des interventions dans les amortissements et les intérêts des prêts hypothécaires la construction, l'achat, l'assainissement, l'amélioration et l'adaptation d'une habitation sociale, d'une petite propriété terrienne ou d'une habitation assimilée.

Le Roi fixe le montant et les conditions d'octroi des réductions d'intérêts, des primes et des interventions dans les amortissements et les intérêts en tenant compte, notamment, des conditions économiques et des charges de famille.

Sauf exception à déterminer par le Roi, le bénéfice de ces avantages est réservé aux personnes de condition modeste.

Article 104. — Le Roi peut accorder, aux conditions qu'il détermine, la garantie de l'Etat aux prêts consentis par des organismes de crédit en vue, soit de la construction ou de l'achat d'habitations par des personnes occupant des habitations reconnues insalubres, soit de l'assainissement et de l'amélioration d'habitations insalubres améliorables, et l'adaptation d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptees.

taling van de hoofdsom, intrest en bijkomende kosten van hypothecaire leningen, toegekend voor de aankoop, de bouw, de sanering, de verbetering en de aanpassing van volkswoningen of van daarmee overeenkomstig het artikel 49 gelijkgestelde woningen.

Die leningen moeten toegekend zijn, onder de voorwaarden en binnen de perken die de Koning bepaalt, door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij, de door hen erkende maatschappijen of door alle bij koninklijk besluit erkende kredietinstellingen.

Betreft het leningen van de eerste rang, dan dekt de waarborg het gedeelte van de lening dat 70 pct. van de verkoopwaarde van het goed overschrijdt. Die leningen, in voorkomend geval verhoogd met het bedrag van de door de Staat toegekende premies, mogen de verkoopwaarde van het goed niet overschrijden.

Betreft het bijkomende leningen ter aanvulling van die welke reeds op grond van het derde lid gedekt zijn, en heeft de lener geen enkele staatspremie genoten, dan kan een nieuwe waarborg verleend worden, voor het gedeelte van de bijkomende lening dat begrepen is tussen het bedrag van de lening in eerste rang en 90 pct. volgens het geval :

- Van de werkelijke of geraamde kostprijs van de bouw met inbegrip van de grond;
- Van de aankoopprijs van de woning;
- Van de werkelijke of geraamde kostprijs van de sanerings-, verbetering- en aanpassingswerken, verhoogd, volgens het geval, met de kostprijs van de bouw of met de aankoopprijs.

Voor ieder kind ten laste kan het percentage vermeld in het vierde lid met één pct. verhoogd worden tot maximum 95 pct.

Artikel 103. — De Staat wordt gemachtigd, door vermindering van de intresten op de hypothecaire leningen, door het toekennen van premies, of door tegemoetkomingen in de aflossingen en de intresten van hypothecaire leningen, het bouwen, het aankopen, het saneren, het verbeteren en het aanpassen van een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmee gelijkgestelde woning aan te moedigen.

De Koning bepaalt het bedrag en de toekenningsvoorwaarden van de interestverlagingen, van de premies en de tegemoetkomingen in de aflossingen en de interesten inzonderheid met inachtneming van de economische omstandigheden en de gezinslasten.

Enkel personen met bescheiden inkomsten kunnen, behoudens uitzonderingen door de Koning te bepalen, deze voordelen genieten.

Artikel 104. — De Koning kan, onder door Hem te stellen voorwaarden, de Staatswaarborg verlenen aan de leningen door kredietinstellingen toegestaan met het oog op de bouw of de aankoop van woningen door personen die als ongezond erkende woningen bewonen, de sanering en verbetering van ongezonde verbeterbare woningen en de aanpassing van gezonde maar functioneel onaangepaste woningen.

Article 105. — Les articles 49, 102, 103 et 104 s'appliquent tant aux appartements qu'aux maisons unifamiliales.

SECTION 2

Habitations moyennes

Article 106. — L'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts et charges des prêts et avances qui sont consentis en exécution de la présente section, en vue de la construction, de l'acquisition, de l'assainissement, de l'amélioration et de l'adaptation d'habitations moyennes.

La garantie de l'Etat est octroyée à l'intervention de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, de l'Office Central de Crédit hypothécaire ou de la Caisse nationale de Crédit professionnel, aux conditions déterminées par le Roi.

Article 107. — Le montant des prêts et avances ne peut dépasser :

— Le coût réel ou estimé de l'habitation à l'exclusion du terrain;

— 90 p.c. du prix d'achat de l'habitation y compris le terrain;

— 90 p.c. du coût réel ou estimé des travaux d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation.

CHAPITRE VII.

Intervention de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite

Article 108. — La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles au financement de la construction, de l'achat, de l'assainissement, de l'amélioration, de l'adaptation, de l'aménagement et de l'équipement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations assimilées.

Le Conseil général de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite détermine le taux et les conditions desdits prêts. Il peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration.

Cette délégation et toutes les décisions prises en vertu du présent article sont soumises à l'approbation du Ministre des Finances.

Les actes relatifs aux organismes de crédit agréés par la Caisse d'Epargne, dont l'objet consiste exclusivement en l'octroi de prêts pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations assimilées, ainsi que les extraits ou les copies de ces actes sont publiés gratuitement au *Moniteur belge* et ses annexes.

Artikel 105. — De artikelen 49, 102, 103 en 104 zijn zowel op appartementen als op eengezinswoningen toepasselijk.

AFDELING 2

Middelgrote woningen

Artikel 106. — De Staat kan zijn waarborg voor goede afloop verlenen voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten en lasten van de leningen en voorschotten ter uitvoering van deze afdeling toegestaan, met het oog op de bouw, de aankoop, de sanering, de verbetering en de aanpassing van middelgrote woningen.

De Staatswaarborg wordt verleend door bemiddeling van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet of van de Nationale Kas voor Beroepskrediet, onder door de Koning vast te stellen voorwaarden.

Artikel 107. — Het bedrag van de leningen en voorschotten mag niet hoger zijn dan :

— De werkelijke of geraamde kostprijs van de woning, met uitsluiting van de grond;

— 90 pct. van de aankoopprijs van de woning, grond inbegrepen;

— 90 pct. van de werkelijke of geraamde kostprijs van de sanerings-, verbeterings- of aanpassingwerken.

HOOFDSTUK VII.

Tussenkost van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas

Artikel 108. — De Algemene Spaar- en Lijfrentekas wordt gemachtigd een gedeelte van haar beschikbare gelden te besteden aan de financiering van de bouw, de aankoop, de sanering, de verbetering en de aanpassing, de inrichting en de uitrusting van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

De Algemene Raad van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas bepaalt de rentevoet en de voorwaarden van deze leningen. Hij mag deze bevoegdheid aan de Raad van Beheer overdragen.

Deze overdracht en al de beslissingen genomen krachtens dit artikel worden onderworpen aan de goedkeuring van de Minister van Financiën.

De akten betreffende de door de Spaarkas erkende kredietvennootschappen welke uitsluitend tot doel hebben leningen toe te staan voor het bouwen, het kopen of het verbouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, evenals de uittreksels of de afschriften van die akten worden gratis in het *Belgisch Staatsblad* en zijn bijlagen gepubliceerd.

CHAPITRE VIII.

Intervention des Centres publics d'Aide sociale
et des associations de Centres publics
d'Aide sociale

Article 109. — Le Gouvernement peut, après avoir pris l'avis de l'établissement public intéressé, du conseil communal, de la Députation permanente et du comité régional du logement, mettre en demeure les Centres publics d'Aide sociale et les associations de Centres publics d'Aide sociale de consacrer dans le cadre de leur mission, tout ou partie de leurs moyens disponibles à la construction, l'acquisition, l'assainissement, l'amélioration et l'adaptation d'habitations sociales avec équipements sociaux annexes, ou à la souscription d'actions d'une ou de plusieurs sociétés de leur choix, agréées par la Société nationale du Logement. A défaut, par ces établissements, de déférer, dans un délai de six mois, à cette mise en demeure, ils y seront contraints.

Article 110. — Les Centres publics d'Aide sociale et les associations de centres publics d'aide sociale peuvent verser directement aux sociétés immobilières de service public, aux administrations publiques et aux établissements publics qui louent des habitations aux familles nombreuses, nécessiteuses ou évacuées d'habitations insalubres, la partie du loyer représentant le secours qui leur serait octroyé pour leur logement.

Dans le cas où l'Etat intervient par application de l'article 114, il rembourse aux Centres publics d'Aide sociale la part qui lui incombe.

CHAPITRE IX.

Habitations insalubres et fonctionnellement inadaptées

Article 111. — L'octroi de nouvelles avances de fonds à une société agréée peut être subordonné par la Société Nationale du Logement à l'engagement d'en affecter une partie :

a) à la construction de maisons ou d'appartements d'un type agréé par elle et réservés en priorité à des personnes occupant, soit des habitations insalubres dont la démolition ou la fermeture est prévue, soit des habitations surpeuplées;

b) à l'assainissement, à l'amélioration et à l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées.

Ces avances peuvent être accordées à un taux inférieur à celui que la Société Nationale du Logement réclame pour ses autres prêts.

HOOFDSTUK VIII.

Tussenkomsst van de Openbare Centra
voor Maatschappelijk Welzijn en van de verenigingen van
Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn

Artikel 109. — De Regering kan, na het advies te hebben ingewonnen van de betrokken openbare instelling, van de gemeenteraad, van de Bestendige Deputatie en van het gewestelijk huisvestingscomité, de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en de verenigingen van Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn aanmanen in het kader van hun opdracht, hun beschikbare middelen geheel of gedeeltelijk te besteden aan het bouwen, het aankopen, het saneren, het verbeteren en het aanpassen van volkswoningen met bijhorende sociale voorzieningen of aan de intekening op aandelen in één of meer door de Nationaal Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen, naar hun keus. Indien de genoemde instellingen geen gevolg geven aan deze aanmaning binnen een termijn van zes maanden, zullen ze daartoe gedwongen worden.

Artikel 110. — De Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en de verenigingen van Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn kunnen rechtstreeks aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen aan de openbare besturen en aan de openbare instellingen die woningen verhuren aan grote, behoeftige of uit ongezonde woningen verhuisde gezinnen, het deel van de huurprijs betalen, dat overeenstemt met de hulp welke zij voor hun huisvesting zouden ontvangen.

Ingeval de Staat een tegemoetkoming verleent bij toepassing van artikel 114, betaalt hij het deel dat te zijnen laste komt, aan de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn terug.

HOOFDSTUK IX.

Ongezonde en functioneel onaangepaste woningen

Artikel 111. — Het verlenen van nieuwe geldvoorschotten aan een erkende maatschappij kan door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onderworpen worden aan de verbintenis een gedeelte van deze voorschotten te besteden :

a) aan het bouwen van huizen of appartementen van het door haar erkende type en bij voorrang bestemd voor personen wonende hetzij in ongezonde woningen waarvan het slopen of het sluiten in het vooruitzicht gesteld werd, hetzij in overbevolkte woningen;

b) aan het saneren, verbeteren en aanpassen van ongezonde verbeterbare woningen of gezonde maar functioneel onaangepaste woningen.

Deze voorschotten kunnen worden toegekend tegen een lagere rentevoet dan dewelke de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voor haar andere leningen eist.

Article 112. — Les sociétés immobilières agréées par la Société Nationale du Logement peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la Société Nationale, acquérir ou exproprier des habitations et des immeubles non résidentiels en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Dans les mêmes conditions elles peuvent aussi, en vue de les assainir, de les améliorer ou de les adapter, louer des habitations pour plus de 9 ans, ou acquérir sur elles, des droits réels autres que la propriété.

Les actes nécessaires à cet effet peuvent être passés par le comité d'acquisition d'immeubles pour le compte de l'Etat, compétent.

Article 113. — L'Etat alloue un subside, dont les conditions d'octroi et le montant sont fixés par le Roi, à la Société Nationale du Logement, aux sociétés agréées par elle, ainsi qu'aux communes et associations de communes qui procèdent :

— soit à l'acquisition ou à l'expropriation ainsi qu'à la démolition totale ou partielle :

1° d'une habitation isolée insalubre non améliorable ou d'un ensemble d'habitations insalubres non améliorables;

2° d'une ou de plusieurs autres habitations ou immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations insalubres non améliorables, pour autant qu'ils soient insalubres par environnement ou qu'ils soient incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

— soit à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 114. — Dans les limites des crédits budgétaires le Roi peut accorder, aux conditions qu'il détermine, des subventions tendant à encourager :

1° d'une part, l'assainissement ou la démolition d'habitations insalubres, l'achat ou la construction d'habitations destinées à loger des personnes occupant des habitations insalubres et, d'autre part, le relogement de personnes ayant évacué des habitations insalubres, particulièrement sous forme de primes à l'assainissement, à la démolition, à l'achat et à la construction; de réductions de taux d'intérêts des prêts souscrits; ou d'interventions dans les frais de déménagement et d'installation et dans le paiement des loyers;

2° d'une part, l'amélioration, l'équipement ou la transformation d'habitations fonctionnellement inadaptées et, d'autre part, la mobilité de logement de personnes logeant dans de telles habitations, particulièrement sous forme de primes à l'amélioration, à l'équipement et à la transformation; de réductions de taux d'intérêts des prêts souscrits; ou d'intervention dans les frais de déménagement et d'installation et dans le paiement des loyers. »

Artikel 112. — De door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwmaatschappijen kunnen, met de goedkeuring en de financiële hulp van de Nationale Maatschappij, woningen en niet-residentiële gebouwen aankopen of onteigenen om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen zij ook met het doel ze te saneren, te verbeteren of aan te passen, woningen voor meer dan 9 jaar in huur nemen of erop andere zakelijke rechten dan eigendom verwerven.

De daartoe nodige akten kunnen worden verleden door toedoen van het bevoegde comité tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat.

Artikel 113. — De Staat verleent een toelage, waarvan de Koning het bedrag en de toekenningsvoorwaarden bepaalt, aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, aan de door haar erkende maatschappijen en aan de gemeenten en verenigingen van gemeenten die overgaan :

— hetzij tot de aankoop of de onteigening en de gehele of gedeeltelijke sloping :

1° van een geïsoleerde ongezonde niet-verbeterbare woning of een complex van ongezonde niet-verbeterbare woningen;

2° van een of meer andere woningen of niet-residentiële gebouwen voor zover ze, een geheel uitmakend met een complex ongezonde niet-verbeterbare woningen, ongezond zijn door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening.

— hetzij tot de aankoop of de onteigening van verbeterbare ongezonde of gezonde maar functioneel onaangepaste woningen en de sanering, de verbetering of de aanpassing ervan.

Artikel 114. — Binnen de perken van de begrotingskredieten, kan de Koning, onder door Hem te stellen voorwaarden, toelagen verlenen ter bevordering :

1° eensdeels, van de sanering of de sloping van ongezonde woningen, de aankoop of de bouw van woningen bestemd voor personen die in ongezonde woningen wonen en, anderdeels, van de wederhuisvesting van personen die ongezonde woningen hebben ontruimd, namelijk in de vorm van sanerings-, sloop-, koop- en bouwpremies; van intrestverminderingen op de aangeane leningen; of van tegemoetkomingen in de verhuis- en installatiekosten en in de betaling van de huurprijs;

2° eensdeels, van de verbetering, de uitrusting of de verbouwing van functioneel onaangepaste woningen en, anderdeels, van de woonmobiliteit van personen die in zulke woningen gehuisvest zijn, namelijk in de vorm van verbeterings-, uitrustings- en verbouwingspremies; van intrestverminderingen op de aangeane leningen; en installatiekosten en in de betaling van de huurprijs. »

Donné à Bruxelles, le 4 mars 1980.

Par le Roi :
BAUDOUIN.

Le Ministre des Finances,
G. GEENS.

Le Ministre de la Région bruxelloise,
C. GOOR-EYBEN.

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,
L. DE PAUW-DEVEEN.

Gegeven te Brussel, 4 maart 1980.

Van Koningswege :
BOUDEWIJN.

De Minister van Financiën,
G. GEENS.

De Minister van het Brusselse Gewest,
C. GOOR-EYBEN.

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest,
L. DE PAUW-DEVEEN.