

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1980-1981

17 DECEMBER 1980

**Ontwerp van wet houdende aanvulling van de
Huisvestingscode met bijzondere bepalingen
voor het Brusselse Gewest**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
OPENBARE WERKEN, DE RUIMTELIJKE
ORDENING EN DE HUISVESTING
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **SONDAG**

INHOUD

	Bladz.
I. Uiteenzetting van de Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest	2
II. Algemene bespreking	8
III. Bespreking van het enig artikel	10
IV. Bijlage : vergelijking tussen de bestaande wetgeving (Huisvestingscode) en de door de Commissie aangenomen tekst	20

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren De Bondt, voorzitter; Adriaenssens, Claeys, Coppens, Cugnon, Mevr. De Loore-Raeymaekers, de heren De Seranno, Donnay, Egelmeers, Hanin, Hubin, Kenens, Lepaffe, Mesotten, Tilquin, Van Nevel, Van Ooteghem, Windels en Sondag, verslaggever.

Plaatsvervangers : Mevr. Bernaerts-Vioux en de heer Decoster.

R. A 11747*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

398 (1979-1980) N° 1 : Ontwerp van wet.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1980-1981

17 DECEMBRE 1980

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT
PAR M. **SONDAG**

SOMMAIRE

	Pages
I. Exposé du Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise	2
II. Discussion générale	8
III. Discussion de l'article unique	10
IV. Annexe : comparaison entre la législation existante (Code du Logement) et le texte adopté par la Commission	21

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. De Bondt, président; Adriaenssens, Claeys, Coppens, Cugnon, Mme De Loore-Raeymaekers, MM. De Seranno, Donnay, Egelmeers, Hanin, Hubin, Kenens, Lepaffe, Mesotten, Tilquin, Van Nevel, Van Ooteghem, Windels et Sondag, rapporteur.

Membres suppléants : Mme Bernaerts-Vioux et M. Decoster.

R. A 11747*Voir :*

Document du Sénat :

398 (1979-1980) N° 1 : Projet de loi.

I. UITEENZETTING VAN DE STAATSSECRETARIS VOOR HET BRUSSELSE GEWEST

Het voorgelegde ontwerp past in het raam van de gewestvorming waarbij de huisvesting als een geregionaliseerde materie wordt beschouwd. De heer R. De Wulf, toenmalig Staatssecretaris voor Sociale Zaken, heeft een gelijkaardig ontwerp voor Vlaanderen ingediend dat wet is geworden. Ook voor het Waalse landsgedeelte werd de Huisvestingscode aangepast.

Het is de bedoeling het Brusselse Gewest uit te rusten met een zelfde aangepast wettelijk instrument. In het kort wil ik u dan ook mijn beleid inzake huisvesting uiteenzetten, waarin het wetsontwerp het belangrijkste element is.

In 1977 werden 463 000 woningen geteld in Brussel (waarvan ongeveer 31 000 behoren tot de sociale sector). Van deze 463 000 woongelegenheden zijn er meer dan de helft waaraan dient gewerkt : 9 pct. krotten dienen afgebroken, 21 pct. zijn gezond maar kunnen verbeterd worden, terwijl 24 pct. wel als gezonde woningen worden beschouwd, maar functioneel onaangepast zijn.

Een correlatie met de ouderdom der woningen bestaat er zeker : 68 pct. der woningen werd gebouwd vóór 1940. Het ligt dus voor de hand dat het aantal ongezonde woningen helaas nog stijgt en dat deze evolutie zich vandaag ook nog voortzet.

Uit een woonenquête, georganiseerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek in 1977, bleek dat het comfort der woningen, alhoewel nog niet ideaal, wel is toegenomen (b.v. badkamer, centrale verwarming,...). Deze toename staat in verband met onze wooncultuur en de verwachtingen die ter zake aan een woning gesteld worden. Het feit dat in het Brusselse Gewest ongeveer twee derde der bewoners huurders zijn en slechts één derde eigenaars (in de andere gewesten is het juist andersom) versterkt nog het belang van die wooncultuur.

Op kwalitatief gebied is er dus nog wel heel wat werk te verrichten. Kwantitatief liggen de zaken wel anders. In Brussel is immers de verhouding van het aantal woningen ten opzichte van de inwoners bijna even gunstig als voor gans het Rijk, namelijk 2,54.

Deze cijfers worden indrukwekkender als men weet dat ongeveer 40 000 woningen verdwenen in ons gewest, gedeeltelijk door sloping, gedeeltelijk door bestemmingswijziging (indien van een bestaand burgershuis de kelderkeuken wordt omgevormd tot garage, dan verdwijnt alzo een woning).

Uitbreidingsnieuwbouw lijkt dan ook minder noodzakelijk. Te Brussel is bouwgrond schaars en duur. Bovendien zou men zich de vraag kunnen stellen voor wie men eigenlijk nog bouwt. Het gewest is immers het slachtoffer van ontvolking. Niet enkel daalt het geboortecijfer zoals in de rest van het land, maar daarbij noteert men ook nog een negatief migratiesaldo, door de stadsvlucht van voornamelijk jongere gezinnen naar de groene stadsrand; wat in het stadsgewest

I. EXPOSE DU SECRETAIRE D'ETAT A LA REGION BRUXELLOISE

Le projet de loi qui vous est soumis se situe dans le cadre de la régionalisation, le logement étant rangé parmi les matières régionalisées. M. R. De Wulf, précédemment Secrétaire d'Etat aux Affaires sociales, avait déposé, pour la Flandre, un projet analogue qui a maintenant force de loi. Le Code du logement a également été adapté en ce qui concerne la Région wallonne.

Le présent projet vise à doter pareillement la Région bruxelloise d'un statut légal approprié à sa situation. C'est pourquoi je vais brièvement vous exposer ma politique en matière de logement, dont ce projet concrétise l'essentiel.

En 1977, on comptait à Bruxelles 463 000 logements (dont quelque 31 000 logements sociaux). Plus de la moitié de ces 463 000 logements ont besoin de travaux : 9 p.c. sont des taudis à démolir, 21 p.c. sont salubres mais devraient être améliorés et 24 p.c. doivent également être considérés comme salubres mais sont fonctionnellement inadaptés.

Il est certain que l'âge des bâtiments en est la cause : 68 p.c. de ceux-ci datent d'avant 1940. Et c'est ce qui explique évidemment que le nombre d'habitations insalubres ne fait malheureusement qu'augmenter, maintenant encore.

Une enquête sur le logement organisée en 1977 par l'Institut national de Statistique, a permis de constater que le confort s'était amélioré, bien qu'il ne soit pas encore idéal (salle de bain, chauffage central, etc). Ce progrès est dû à nos habitudes en matière de logement et à nos exigences actuelles à cet égard. Le fait qu'à peu près les deux tiers des habitants de la Région bruxelloise sont des locataires et un tiers seulement propriétaires (dans les autres régions, c'est exactement l'inverse) renforce encore l'intérêt qu'il convient d'attacher à la question.

Au point de vue qualitatif, il reste donc certainement beaucoup à faire. Sous le rapport quantitatif, la situation est cependant toute différente, car le nombre de logements, comparé à celui des habitants, est presque aussi satisfaisant pour Bruxelles que pour l'ensemble du pays, la proportion étant de 2,54 dans l'agglomération.

Ces chiffres sont encore plus impressionnants si l'on tient compte du fait que, dans notre région, quelque 40 000 logements ont disparu, soit qu'ils aient été démolis, soit qu'ils aient été affectés à d'autres usages (quand la cuisine-cave d'une maison bourgeoise est transformée en garage, c'est la perte d'un logement).

D'autre part, la construction d'extension ne semble guère répondre à une véritable nécessité. A Bruxelles, les terrains à bâtir sont rares et chers. De plus, on pourrait se demander, en somme, pour qui l'on continuerait à construire des logements, puisque la région se dépeuple. Il y a non seulement la baisse de la natalité, comme partout dans le pays, mais on enregistre aussi un solde négatif des migrations dû à l'exode urbain, qui est surtout le fait des jeunes ménages, vers les

resulteert in een gewestvlucht met alle nefaste gevolgen van dien voor de budgettaire gewestelijke verdeelsleutels.

Deze ontvolking willen bestrijden door nog meer aan nieuwbouw te doen, is onlogisch : want de minder goede woningen die zo komen leeg te staan, vinden moeilijk nieuwe bewoners en gaan vlug verkrotten; bovendien is het troosteloze beeld van de lege stadskern juist een van de factoren die de stadsvlucht stimuleert.

Rekening houdend met hetgeen vooraf gaat, stel ik me vier hoofdprioriteiten :

1. het nieuwbouwvolume op peil houden;
2. aanpassen van het verouderd huurstelsel in de sociale sector;
3. de regionalisering van de huisvestingsstructuur;
4. last but not least, het aanmoedigen van vernieuwbouw.

Enkele toelichtingen bij deze krachtlijnen :

1. Het nieuwbouwvolume desondanks trachten op hetzelfde peil te houden is zeer belangrijk, gelet op het menselijk, economisch en sociaal belang van de bouwsector en de — waarschijnlijk — gefundeerde angst van de Bouwconfederatie voor de teloorgang van duizenden jobs in deze aktiviteitssector.

Dit volume kan op peil gehouden worden door de uitbreidingsnieuwbouw te vervangen door invularchitectuur of vervangnieuwbouw (b.v. kazernes - krotten).

Dit kan gebeuren door de krottopruiming te stimuleren (ongeveer 39 000 krotten in het gewest); om in het jaar 2000 geen krotten meer te hebben, zou men er dus een 2000 per jaar moeten kunnen opruimen; thans worden er ongeveer 800 per jaar afgebroken. Het tempo van de afbraak dient absoluut opgedreven te worden door de voordelen ervan aantrekkelijker te maken. Een gedeelte van het hier te bespreken wetsontwerp is daaraan trouwens gewijd.

Het ligt ook in mijn bedoeling — indien de budgettaire middelen kunnen gevonden worden — de voorwaarden voor de bouwpremie aantrekkelijker te maken, waardoor in het gewest de invulnieuwbouw ook in de hand kan gewerkt worden.

Het is hier ook aangewezen, even te spreken over de aanwending van de terreinen van de kazernes van Brussel voor de bouw van sociale woningen. Zo zijn de plannen in verband met de Prins Albert- en Rolinkazerne reeds heel ver opgeschoten en kan weldra met de werken begonnen worden. De plannen voor het Voertuigenarsenaal zijn eveneens aardig op weg.

zones vertes de la périphérie; cela entraîne pour la région une perte de substance avec toutes les conséquences néfastes qui en résultent quant aux clés de répartition budgétaire.

Il serait contre-indiqué de vouloir combattre cette dépopulation en multipliant les constructions nouvelles, car celles-ci auront pour effet de vider de leurs habitants les logements de moindre qualité, que l'on pourra difficilement faire réoccuper et qui ne tarderont donc pas à passer à l'état de taudis; de plus, l'aspect désolé d'une ville dont le centre est laissé à l'abandon est précisément une des causes de l'exode urbain.

Eu égard aux considérations qui précèdent, je m'attacherai à quatre priorités essentielles :

1. maintenir le volume des constructions nouvelles au niveau actuel;
2. réadapter, dans le secteur social, un système de location aujourd'hui périmé;
3. régionaliser les structures en matière de logement;
4. enfin, ce qui ne sera pas mon moindre souci, encourager la rénovation de l'habitat.

Ces préoccupations fondamentales appellent quelques explications :

1. Il importe beaucoup que l'on s'efforce, malgré tout, de maintenir le volume des constructions nouvelles au niveau actuel, étant donné l'intérêt humain, économique et social du secteur de la construction et aussi les appréhensions, sans doute fondées, de la Confédération nationale de la construction de voir disparaître des milliers d'emplois dans ce secteur d'activité.

Ce maintien pourra être assuré si l'on remplace la construction d'extension par la construction d'intégration ou de remplacement (par exemple, casernes - taudis).

Cela peut se faire en stimulant la démolition des taudis (la région en compte environ 39 000); pour qu'il n'y en ait plus du tout en l'an 2000, il faudrait donc pouvoir en abattre quelque 2 000 par an; or, actuellement, on ne démolit qu'à peu près 800 taudis par an. Il faut absolument accélérer ce rythme en augmentant les avantages accordés en cas de démolition. Tel est d'ailleurs l'objet d'une partie du présent projet de loi.

Il entre également dans mes intentions — si l'on peut trouver les ressources budgétaires requises — de rendre plus intéressantes les conditions d'octroi de la prime à la construction, ce qui pourrait en même temps encourager la construction d'intégration dans la région.

A ce propos, il convient de dire aussi quelques mots de la réaffectation des domaines militaires de Bruxelles à la construction de logements sociaux. Les projets concernant les casernes Prince Albert et Rolin sont déjà fort avancés et les travaux pourront bientôt commencer. Les projets concernant l'Arsenal du charroi sont également en bonne voie.

2. Een tweede hoofdprioriteit in mijn beleid is de aanpassing van het verouderd huurstelsel voor de sociale woningen (ongeveer 31 000 eenheden in Brussel). De bedoeling van het nieuwe huurstelsel is dubbel : niet enkel de erkende bouwmaatschappijen uit hun rode cijfers halen (het is de bedoeling dat ze self-supporting zouden worden) maar ook het spanningsveld verkleinen tussen de huurprijzen van oudere en recentere woningen.

Volgens het huidige stelsel betaalt men te weinig huur in oudere woningen en te veel bij de nieuwe.

Door het nieuwe stelsel te stoelen op de geactualiseerde kostprijs der woningen, gemoduleerd door inkomstenschijven der huurders, hoop ik meer rekening te houden met de objectieve huurwaarde van de oudere woning en met het gezinsinkomen en -samenstelling. Dit stelsel waarvan de krachtlijnen eerlang aan het akkoord onderworpen worden van de Brusselse Executieve zal, na gunstig advies van de Ministerraad, gepubliceerd worden in het begin van volgend jaar. Het is mijn bedoeling dat het van kracht zou worden enkele maanden later, zodat de erkende maatschappijen de nodige tijd hebben het stelsel te assimileren.

3. Anderdeels moeten de instellingen (Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Nationale Landmaatschappij) de regionalisatie volgen waaraan de huisvesting reeds onderworpen is sinds januari 1975.

Een dynamisch beleid zal trouwens pas mogelijk worden indien, na een eventuele fusie van Brusselse gemeenten, ook de lokale bouwvennootschappen zich hebben aangepast aan de nieuwe structuren.

4. Het aanmoedigen van de vernieuwbouw.

De vernieuwbouw draagt bij tot de herwaardering van het stadscentrum en zal, naar ik hoop, kunnen bijdragen tot het afremmen van de stadsvlucht. Vooral voor de ouden van dagen is het belangrijk dat hun omgeving een atmosfeer behoudt waarmee ze vertrouwd zijn. De uniforme eentonigheid van geheel nieuwe stadswijken zou erdoor kunnen vermeden worden; ook de gedwongen mobiliteit van velen.

Een belangrijk voordeel van vernieuwbouw is het kostenbesparend element : het voorkomt de aanleg van allerlei nieuwe infrastructuur en het is zeker goedkoper dan sloping gevolgd door wederopbouw met alle sociale en psychologische drama's gekoppeld aan die sloping.

Ik weet dat tegenstanders van vernieuwbouw met cijfersultaten van sommige vernieuwbouwprojecten willen bewijzen dat vernieuwbouw duurder is dan nieuwbouw. Een onderscheid dient echter gemaakt te worden tussen restauratie van historische gebouwen, harde renovatie en zachte. Het spreekt vanzelf dat vernieuwbouw van woningen niet op dezelfde manier gebeurt als die van het Bruegelhuis, dat een onderscheid moet gemaakt tussen luxueuse of al te vergaande vernieuwing en een voldoende maar degelijke aanpassing.

2. Une deuxième priorité essentielle de ma politique est la réadaptation du système de location, actuellement périmé, des logements sociaux (quelque 31 000 unités à Bruxelles). Le nouveau système de location visera un double but : non seulement mettre fin au déficit des sociétés immobilières agréées (l'objectif étant d'assurer leur autofinancement), mais aussi réduire l'écart entre les loyers des habitations anciennes et de celles de construction récente.

Dans le système actuel, les loyers sont trop faibles pour les habitations anciennes et trop élevés pour les nouvelles.

En fondant le nouveau système sur le coût actualisé des logements modulé en fonction des tranches de revenus des locataires, j'espère mieux tenir compte de la valeur locative objective des habitations anciennes ainsi que du revenu et de la composition des ménages. Ce système, dont les lignes directrices seront bientôt soumises pour accord à l'Exécutif bruxellois, sera publié, après avis favorable du Conseil des Ministres, au début de l'année prochaine. Il devrait entrer en vigueur quelques mois plus tard, de telle sorte que les sociétés agréées aient le temps de l'assimiler.

3. D'autre part, les institutions (Société nationale du Logement, Institut national du Logement, Société nationale territoriale) doivent appliquer la régionalisation à laquelle le logement est déjà soumis depuis janvier 1975.

Une politique dynamique ne sera d'ailleurs possible que lorsqu'après une éventuelle fusion de communes bruxelloises, les sociétés immobilières locales se seront elles aussi adaptées aux nouvelles structures.

4. L'encouragement de la rénovation.

La rénovation contribue à la revalorisation du centre des villes et j'espère qu'elle pourra également contribuer à freiner l'exode urbain. C'est surtout pour les personnes âgées qu'il importe que l'environnement dans lequel elles vivent conserve l'atmosphère qui leur est familière. L'on pourra ainsi éviter la monotonie due à l'uniformité de quartiers urbains entièrement nouveaux, ainsi que le départ forcé de beaucoup de gens.

Un avantage considérable de la rénovation est le fait qu'elle permet de réaliser des économies : elle rend superflue la création de toutes sortes d'infrastructures nouvelles et est assurément moins onéreuse qu'une démolition suivie de reconstruction, avec tous les drames sociaux et psychologiques qui en résultent.

Je n'ignore pas que des adversaires de la rénovation veulent démontrer, en citant des données chiffrées relatives à certains projets que le coût de cette solution est supérieur à celui de constructions nouvelles. Il faut toutefois faire une distinction entre la restauration de bâtiments historiques, la rénovation en profondeur et la rénovation plus limitée. Il est évident que, pour rénover des habitations, on ne procède pas de la même manière que pour la maison de Bruegel et qu'il faut distinguer entre une rénovation luxueuse ou trop pous-

Door de vernieuwbouwactiviteit komt men daarbij tegemoet aan het grondtekort waardoor de speculatie zal gemilderd worden.

Renovatie is arbeidsintensief aangezien het meestal werk is naar maat. Nevenbedrijven krijgen afzetmogelijkheden indien deze aanpak veralgemeend zou worden, terwijl de mogelijkheid bestaat om vernieuwbouwploegen op te richten, te putten uit ongeschoolde werkloze bouwvakkers en op te leiden door de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening.

Zo kom ik tenslotte tot het wetsontwerp zelf dat volledig in het teken staat van de vernieuwbouw.

Enkele belangrijke artikelen van het gemeenschappelijk deel van de bestaande Huisvestingscode werden aangevuld en/of herwerkt met het oog op het verruimen van de arm-slag welke aan de onderscheiden overheidsdiensten werd toebedeeld inzake huisvesting in 't algemeen en sociale huisvesting in het bijzonder.

Daaronder valt in de eerste plaats artikel 33, de zogenaamde wet Brunfaut. Het gaat in essentie hierover : het Rijk neemt de infrastructuurkosten op zich van groepen volkswoningen welke opgericht worden door « bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door gemeentebesturen, door verenigingen van gemeenten of door COO's — thans OCMW's ».

Voor de gemeenten en hun intercommunales is er in dit artikel 33 nog een specifieke alinea, luidend als volgt :

« Wanneer de door gemeenten of door verenigingen van gemeenten opgerichte woningengroep is samengesteld uit ten minste twee derde woningen als die bedoeld in het eerste lid (volkswoningen) en, anderdeels, uit middelgrote woningen als die bepaald ter uitvoering van artikel 54, kan de Staat, onder de hierboven vermelde voorwaarden, de kosten ten laste nemen van de uitrustingen, installaties en gebouwen die betrekking hebben op deze woningen. »

Deze redactie veroorzaakte heel wat moeilijkheden bij het Rekenhof dat zijn visum weigerde wanneer een groot perceel verdeeld werd tussen b.v. een bouwmaatschappij en een intercommunale, en beide organen samen werkzaamheden wilden aanvangen waarvan de geest strookte met bovenvermelde beschikkingen. Het voegwoord « of » woog zwaar door. Deze beperkende interpretatie werd nog versterkt door het afzonderlijk karakter van de alinea over de vermenging van volks- en middelgrote woningen zodat alleen de percelen waarop ofwel de gemeente ofwel de intercommunale bouwde, aan de regel van het derde onderworpen waren.

Dit was overigens in zoverre logisch dat de bouw van volkswoningen exclusief toebehoort aan de erkende bouwmaatschappijen terwijl de gemeenten en hun verenigingen op zijn best « gelijkgestelde » woningen kunnen bouwen en eveneens middelgrote woningen.

sée et un aménagement simplement suffisant mais bien conçu. La rénovation permet en outre de pallier la pénurie de terrains, ce qui freinera la spéculation.

La rénovation est un secteur à haut coefficient de main-d'œuvre, puisqu'il s'agit le plus souvent de travaux sur mesure. La généralisation de cette méthode ouvrirait des débouchés aux entreprises connexes et par ailleurs, il serait possible de créer des équipes de rénovation en engageant des travailleurs du bâtiment chômeurs et non qualifiés dont la formation serait confiée à l'Office national de l'Emploi.

C'est ce qui m'amène enfin à commenter le projet lui-même, qui est entièrement axé sur la rénovation.

Quelques articles importants des dispositions communes du Code du Logement en vigueur y sont complétés et/ou remaniés de façon à étendre la liberté d'action des différents services publics quant au logement en général, et plus particulièrement en ce qui concerne les habitations sociales.

Parmi ces dispositions, il y a en premier lieu l'article 33, communément appelé la « loi Brunfaut ». Cet article prévoit en substance que l'Etat peut prendre à sa charge le coût de l'infrastructure de groupes d'habitations sociales construites par « des sociétés immobilières de service public, des administrations communales, des associations de communes ou des CAP — actuellement CPAS ».

Pour ce qui est des communes et des intercommunales, ledit article 33 contient en outre un alinéa les concernant spécifiquement et rédigé comme suit :

« Lorsque le groupe d'habitations construites par des communes ou des associations de communes comprend au moins deux tiers d'habitations visées à l'alinéa 1^{er} (habitations sociales) et, d'autre part, des habitations moyennes telles qu'elles sont définies en exécution de l'article 54, l'Etat peut prendre à sa charge, aux conditions fixées ci-avant, le coût des équipements, installations et constructions afférentes à ces habitations. »

Ce texte a causé bien des difficultés à la Cour des comptes, qui a refusé son visa quand une grande parcelle avait été répartie, par exemple, entre une société immobilière et une intercommunale et que celles-ci voulaient exécuter conjointement des travaux dont la conception était conforme aux dispositions précitées. La conjonction « ou » a été d'un poids décisif dans pareils refus. Et cette interprétation limitative a encore trouvé un fondement supplémentaire dans le fait spécifique que l'alinéa en question vise à la fois les habitations sociales et les habitations moyennes, mais étant entendu que seules les parcelles construites par une commune ou une intercommunale sont jusqu'à présent soumises à la règle du tiers.

Une telle interprétation était d'ailleurs logique, étant donné que la construction d'habitations sociales est exclusivement réservée aux sociétés immobilières agréées, tandis que les communes et associations de communes peuvent tout au plus construire des habitations « assimilées » à des logements sociaux, mais aussi des habitations moyennes.

Daarbij kwam nog de moeilijkheid dat de Koning nooit bepaald heeft wat een « gelijkgestelde » woning eigenlijk is, alhoewel artikel 49 van de Huisvestingscode hem zulks opdraagt.

Deze en nog andere redenen hebben mij ertoe genoopt in het wetsontwerp voor artikel 33 een nieuwe en meer omvattende redactie voor te stellen — artikel 99 — die voor het Brusselse Gewest zal gelden.

Voortaan zal het mogelijk worden dat een erkende bouwmaatschappij, een gemeente, een intercommunale, een OCMW, of een vereniging van OCMW's, ook onderling samenwerken bij het oprichten van een groep van volkswoningen of gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen (zoals bepaald in artikel 54).

De enige beperking die hierbij zou gelden, is dat het aantal middelgrote woningen nooit meer dan een derde van de totale groep zou mogen bedragen.

Het lijkt me duidelijk dat de sedert enkele jaren gewraakte segregatie, teweeggebracht door de afzonderlijke aanleg van volkswoningen en andere, aldus op twee manieren zal kunnen doorbroken worden :

Op een eerste manier door het verhogen van het mogelijke aantal middelgrote woningen. Daarbij moet men bedenken dat hier niet direct aan villa's wordt gedacht, maar wel aan woningen waarvan de kandidaat eveneens aan strikte voorwaarden moet voldoen om de voordelen van de kosteloze infrastructuur te genieten (2 500 000 frank wanneer het een aankoop betreft, 2 700 000 frank wanneer het gaat om een bouw- en verbouwing of een aankoop met verbouwing). De nieuwe redactie over het verruimen van de regel van « het derde » kan nog een andere konsekwentie hebben, namelijk dat de gemeenten of intercommunales niet meer zullen kunnen overeenkomen met de bouwmaatschappijen en de OCMW's om de regel van « het derde » op een soepele manier toe te passen, naargelang van de plaatselijke omstandigheden.

Een tweede manier om de segregatie te doorbreken is niet kwantitatief maar ruimtelijk.

Immers, via de onderlinge samenwerking zal voortaan de scheiding der onderlinge percelen niet meer zo imperatief zijn. Het is volmaakt denkbaar dat een nieuwe wijk van 50 tot 100 woningen derwijze wordt opgevat dat de verschillende woningtypes en kavels op urbanistisch oordeelkundige en sociaal verantwoorde manier vermengd worden, zonder dat daarom de voordelen verbonden aan de groepsbouw hoeven teloor te gaan. Wel zij erop gewezen dat dit nieuwe artikel, zodra het kracht van wet heeft, op dit stuk zal moeten uitgevoerd worden bij middel van een koninklijk besluit.

Maar het nieuwe artikel 99 biedt nog andere verbeteringen.

De groep van 25 woningen en/of percelen zal kunnen verminderd worden tot 10, wanneer het gaat om de afwerking of de uitbouw van een bestaande woonkern.

A quoi venait s'ajouter une difficulté supplémentaire, le Roi n'ayant jamais défini ce qu'il faut exactement entendre par « habitation assimilée », bien qu'il en soit chargé par l'article 49 du Code du Logement.

Pour cette raison et d'autres encore, je me suis vu obligée de proposer, dans le projet de loi, de remplacer l'article 33 par un texte nouveau et d'une portée plus large — l'article 99 — qui s'appliquera à la Région bruxelloise.

Cet article permettra dorénavant à une société immobilière agréée, une commune, une intercommunale, un CPAS ou une association de CPAS, de participer conjointement à la construction d'un groupe d'habitations sociales ou assimilées ou d'habitations moyennes (telles que ces dernières sont définies à l'article 54).

La seule restriction applicable à cet égard serait que le nombre d'habitations moyennes ne pourrait jamais être supérieur à un tiers de la totalité du groupe.

Il me paraît évident que cette disposition permettra d'échapper de deux manières à la ségrégation que l'on dénonce depuis plusieurs années et qui est due à la construction séparée des habitations sociales et des autres logements.

D'une première manière, en augmentant le nombre autorisé d'habitations moyennes. A ce propos, il convient de noter qu'il ne s'agit pas nécessairement de villas, mais d'habitations pour lesquelles le candidat-propriétaire doit également satisfaire à des conditions strictes pour bénéficier de la gratuité de l'infrastructure (2 500 000 francs s'il s'agit d'une acquisition, 2 700 000 francs s'il s'agit d'une construction et de transformations ou d'une acquisition avec transformations). Le nouveau texte de l'article, qui élargit la « règle du tiers », pourra encore avoir une autre conséquence, c'est-à-dire que les communes ou les intercommunales n'auront plus la possibilité de convenir avec les sociétés immobilières et les CPAS d'appliquer avec souplesse cette « règle du tiers » en fonction des circonstances locales.

La seconde manière de mettre un terme à la ségrégation n'est pas d'ordre quantitatif, mais topographique.

En effet, comme les constructions seront désormais exécutées conjointement, la séparation des parcelles respectives ne s'imposera plus autant qu'auparavant. L'on peut parfaitement imaginer que la création d'un nouveau quartier comptant 50 à 100 habitations soit conçue de telle sorte que les divers types de logement et les diverses parcelles soient intégrés dans un ensemble répondant à des principes d'urbanisme judicieux et justifiés au point de vue social, sans que cette solution doive entraîner pour autant la perte des avantages inhérents à la construction groupée. Je dois toutefois signaler que, lorsque ce nouvel article aura acquis force de loi, un arrêté royal sera nécessaire pour en assurer l'exécution sur ce point.

Mais le nouvel article 99 prévoit d'autres améliorations encore.

Le groupe de 25 habitations et/ou parcelles pourra être limité à 10 lorsqu'il s'agira de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant.

Aan de basis van deze beperkingsmogelijkheid — welke vanzelfsprekend geval per geval zal moeten beoordeeld worden — ligt de overweging dat het ongerechtvaardigd innemen van nieuwe gronden niet lichtzinnig meer kan worden toegestaan. Daartoe is de bouwgrond te schaars in ons gewest. Daarentegen moet er meer en meer over gewaakt worden lege plekken op te vullen of op zijn minst dicht aan te sluiten bij bestaande woninggroepen.

Bij dit alles geldt nog een andere belangrijke bedenking, namelijk, dat de uitbreidingsnieuwbouw ook wegens demografische redenen in het Brusselse Gewest tot kleinschalige projecten noopt. En tot slot werd eveneens bedacht dat infrastructuurwerken, welke bij bestaande rioleringen, verlichtingsnetten enz. kunnen aansluiten, minder duur uitvallen dan wanneer men ze één of meer kilometer moet doortrekken.

**

Een andere nieuwigheid die dank zij het nieuwe artikel 99 wordt ingevoerd, is de volgende: voor het eerst zal ook de 100 pct. subsidiëring voor infrastructuur mogelijk worden, voor zover ze onbestaande of onvoldoende is, bij het saneren van woninggroepen van ten minste 10 woningen.

Dit betekent dat niet alleen oude volkswoningen die aan straten liggen met geen of onvoldoende uitrusting, zullen in aanmerking komen maar, in een tweede fase, eveneens om 't even welke groep van ongezonde en/of functioneel onaangepaste woningen die aan vernieuwbouwwerken toe zijn.

**

Het wetsontwerp voorziet ook nog in de uitbreiding van de verplichting voor de erkende bouwmaatschappijen een deel van hun financiële middelen aan te wenden voor het bouwen van woningen ten behoeve van personen die een te slopen woning verlaten. Bovendien zal voortaan aan die plaatselijke maatschappijen ook kunnen worden opgelegd een deel van hun gelden te besteden aan het saneren, verbeteren en aanpassen van verbeterbare ongezonde of gezonde, maar functioneel onaangepaste woningen.

Om het aantrekkelijk te maken, kunnen daarvoor voor-schotten worden toegekend tegen een lagere rentevoet dan die welke de nationale maatschappijen voor andere leningen eisen.

Die plaatselijke maatschappijen zullen daarenboven ook woningen kunnen aankopen of huren voor een lange termijn (meer dan 9 jaar) om ze te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Samengevat kan men stellen dat al die maatregelen ruimte willen scheppen om zowel de particulieren als de openbare besturen ertoe aan te zetten de 206 000 voor verbetering vatbare woningen van het Brusselse Gewest tegen een versneld tempo gezond en aangepast te maken aan de moderne behoeften van de mens.

Cette possibilité de limitation — laquelle devra évidemment être examinée cas par cas — se fonde sur la considération que de nouvelles emprises injustifiées sur des terrains ne peuvent plus être autorisées à la légère. Les terrains à bâtir de notre région sont trop rares pour cela. Par contre, il faudra veiller de plus en plus à remplir les espaces vides ou, du moins, à raccorder directement les nouvelles constructions aux groupes d'habitations existants.

Dans tout ce problème, une autre considération importante s'impose, à savoir qu'il y a également des raisons démographiques qui obligent à limiter le volume des projets de construction d'extension dans la Région bruxelloise. Enfin, l'on a aussi été attentif au fait que les travaux d'infrastructure qui peuvent se raccorder aux réseaux existants d'égouts, d'éclairage public, etc., coûtent moins cher que lorsqu'il faut les prolonger d'un ou de plusieurs kilomètres.

**

Une autre innovation du nouvel article 99 est la suivante: pour la première fois, il sera même possible de subventionner l'infrastructure à 100 p.c., pour autant qu'elle soit inexistante ou insuffisante, en cas d'assainissement d'un groupe d'au moins 10 habitations.

Cela signifie que le bénéfice de cette disposition pourra être invoqué non seulement pour des habitations sociales anciennes situées dans des rues où l'équipement est inexistant ou insuffisant, mais aussi, dans une seconde phase, pour n'importe quel groupe d'habitations insalubres et/ou fonctionnellement inadaptées qui ont besoin d'être rénovées.

**

Le projet de loi prévoit en outre l'extension de l'obligation pour les sociétés immobilières agréées d'affecter une partie de leurs ressources financières à la construction d'habitations réservées à des personnes contraintes de quitter un logement à démolir. De plus, ces sociétés locales pourront désormais être obligées d'affecter une partie de leurs fonds à l'assainissement, à l'amélioration et à l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées.

Afin que ces opérations présentent plus d'attrait, des avances en vue de leur réalisation pourront être accordées à un taux d'intérêt inférieur à celui que les sociétés nationales réclament pour leurs autres prêts.

En outre, ces sociétés locales pourront acquérir des habitations ou les prendre en location pour une longue durée (plus de 9 ans) en vue de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

En résumé, on peut dire que toutes ces mesures visent à créer des conditions de nature à inciter tant les particuliers que les pouvoirs publics à réaliser à un rythme accéléré l'assainissement des 206 000 habitations améliorables de la Région bruxelloise et leur adaptation aux besoins de l'humanité d'aujourd'hui.

Belangrijk is daarbij dat in het wetsontwerp het begrip « gezond maar functioneel onaangepast » wordt geïntroduceerd. De wet bevat nu reeds heel wat prikkels om ongezonde woningen te saneren, maar door die prikkels uit te breiden tot de weliswaar nog gezonde maar niet meer aan de behoeften van deze tijd aangepaste woningen, voorkomt men dat zij langzaam maar zeker ook zouden ongezond worden.

Ook in de strijd tegen de ongezonde woningen zullen zowel de erkende bouwmaatschappijen als de gemeenten meer armslag krijgen. Voor deze laatste wordt het huidige artikel 69 omgebouwd tot het nieuwe artikel 113. Voortaan zullen niet alleen de gemeenten maar ook verenigingen van gemeenten bij die strijd kunnen betrokken worden.

Gelet op het feit dat in het Brusselse Gewest duizenden geïsoleerde ongezonde woningen bestaan, worden beide voornoemde instanties gemachtigd ook dit type van krotten aan te pakken, nl. met subsidies.

Tot nog toe was het alleen maar mogelijk een toelage te verlenen voor het slopen van ongezonde onverbeterbare woningen welke een complex uitmaakten. Andere woningen of niet-residentiële gebouwen, welke van dit complex deel uitmaakten, kwamen hiervoor niet in aanmerking, zodat gemeenten wel eens voor de hoge kosten van opruiming terugdeinsden. Het nieuwe artikel bepaalt dat het ganse complex voor subsidiëring zal in aanmerking komen voor zover die andere woningen of gebouwen zullen beoordeeld worden als zijnde ongezond door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening.

Ook voor dit artikel zal de Koning de toekenningsvoorwaarden moeten vaststellen hetgeen een soepelere werking moet kunnen waarborgen dan tot nog toe het geval was.

Daarenboven wordt in het laatste artikel het stelsel vastgelegd van de verbeterings-, uitrustings- en verbouwingspremies, van tegemoetkoming in de verhuis- en installatiekosten en in de betaling van een huurprijs voor personen die ofwel een te slopen woning verlaten of intrekken in een verbeterbare woning.

Tot slot nog dit : door een combinatie van artikels zal voortaan aan personen met bescheiden inkomens, een aankoop- én saneringspremie kunnen worden verleend voor een ongezonde bescheiden woning, maar dan uiteraard met de verplichting die woning ook te saneren.

II. ALGEMENE BESPREKING

Een commissielid vraagt wat de financiële weerslag van het ontwerp zal zijn op de Rijksbegrotingen of er objectieve normen zullen worden toegepast voor de toelating van de huurders.

A cet égard, il n'est pas sans importance de souligner que le projet instaure la notion d'habitations « salubres mais fonctionnellement inadaptées ». La loi actuelle prévoit déjà de nombreux stimulants pour l'assainissement des habitations insalubres, mais en étendant ces stimulants en faveur des habitations qui, tout en étant encore salubres, ne répondent plus aux besoins de notre temps, l'on empêchera ces dernières de devenir elles-mêmes, lentement mais sûrement, insalubres.

D'autre part, en vue de la lutte contre l'insalubrité des logements, les sociétés immobilières agréées tout comme les communes verront augmenter leurs moyens d'action. Telle est la raison pour laquelle l'article 69 actuel est remplacé par l'article 113 nouveau. Dorénavant, ce ne seront plus uniquement les communes mais aussi des associations de communes qui pourront être appelées à participer à cette lutte.

Etant donné que la Région bruxelloise compte des milliers d'habitations insalubres isolées, ces deux instances seront autorisées à prendre également en charge ce type de taudis, grâce aux subsides qui leur seront alloués.

Jusqu'ici, un subside ne pouvait être accordé que pour la démolition d'habitations insalubres non améliorables faisant partie d'un ensemble de bâtiments. Les autres habitations et les immeubles non résidentiels compris dans cet ensemble n'entraient pas en ligne de compte pour la subside, ce qui amenait assez souvent les communes à renoncer à la démolition en raison du coût élevé des travaux. Le nouvel article prévoit que le subside pourra être alloué pour tout l'ensemble, à condition que ces autres habitations ou immeubles soient jugés insalubres par environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

Ici aussi, les conditions d'octroi devront être fixées par le Roi, et ce pour permettre de garantir une application plus souple de la disposition que ce n'était le cas jusqu'à présent.

En outre, le dernier article définit les règles à observer en ce qui concerne les primes à l'amélioration, à l'équipement et à la transformation, ainsi que l'intervention dans les frais de déménagement et d'installation et dans le paiement des loyers en faveur des personnes qui évacuent une habitation à démolir ou s'installent dans une habitation améliorable.

En conclusion, je signalerai encore ceci : l'application combinée de plusieurs articles permettra désormais aux personnes à revenus peu élevés de bénéficier à la fois d'une prime à l'achat et d'une prime à l'assainissement pour une habitation modeste insalubre, mais cela, bien entendu, entraînera pour ces personnes l'obligation d'assainir effectivement l'habitation.

II. DISCUSSION GENERALE

Un commissaire demande quelles seront les conséquences financières de ce projet pour le budget de l'Etat et si l'on prévoit l'application de normes objectives quant à l'admission des locataires;

Hij stelt vast dat er in het Brusselse Gewest 20 tot 25 000 woningen niet zijn bewoond. Toch kondigt de Staatssecretaris aan dat het aantal nieuw te bouwen woningen gehandhaafd zal blijven. Waar zal men de bewoners daarvoor vinden ?

Herzelfde commissielid verwijst naar de inleidende uiteenzetting van de Staatssecretaris volgens welke de prijs van een middelgrote woning geraamd wordt op 2,5 miljoen frank bij aankoop en op 2,7 miljoen frank bij nieuwbouw. Volgens hem beantwoorden die bedragen niet meer aan de werkelijke kostprijs.

Een ander commissielid vraagt op zijn beurt uitleg over de financiële weerslag van het wetsontwerp. Bovendien vraagt hij dat aan de Commissie wordt medegedeeld wat de budgettaire weerslag is van de wetten van 19 juli 1976 en 1 augustus 1978 houdende bijzondere bepalingen voor respectievelijk het Waalse en het Vlaamse Gewest.

De Staatssecretaris antwoordt dat de financiële weerslag van het wetsontwerp afhankelijk zal zijn van de uitvoeringsbesluiten. Er zijn geen gecijferde gegevens beschikbaar over de toepassing van de bepalingen van de Huisvestingscode in Vlaanderen en in Wallonië.

De Staatssecretaris wijst er vervolgens op dat dit ontwerp geen betrekking heeft op de wijze van verhuring van sociale woningen. Zij deelt evenwel mede dat er besprekingen gaande zijn die moeten leiden tot een nieuw koninklijk besluit ter zake waarin een zo objectief mogelijke regeling wordt getroffen.

De Staatssecretaris geeft toe dat in het Brusselse Gewest veel woningen leegstaan. Het voornaamste doel van de vernieuwbouw is iets te doen aan die situatie en een einde te maken aan de stadsvlucht. De nieuwbouw zal vooral bestaan in vervangnieuwbouw en invularchitectuur (bij voorbeeld vervanging van leegstaande kazernes door sociale woningen).

Een lid meent dat het comfort in vernieuwde woningen weliswaar enigszins verbeterd wordt, maar dat die woningen niet fundamenteel gesaneerd worden. Hij vraagt of de Staatssecretaris beschikt over statistieken die aantonen dat vernieuwbouw merkbaar rendabeler is dan afbraak gevolgd door nieuwbouw.

De Staatssecretaris antwoordt dat er geen statistieken bestaan over de kostprijs van vernieuwbouw in het algemeen, maar hij geeft als voorbeeld de vernieuwbouw van een aantal woningen door een bouwmaatschappij te Dilsen. De woningen werden grondig gesaneerd voor 1 miljoen frank per huis, wat aanzienlijk minder is dan de kostprijs van de bouw van een volkswoning (2 à 2,5 miljoen frank). Vernieuwbouw die op een rationele manier wordt uitgevoerd, is dus wel rendabel.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat vernieuwbouw door een particulier nog minder kost en in het algemeen tussen 600 000 en 1 miljoen frank bedraagt.

Een commissielid vindt dat het aantal appartementen, geschikt voor grote gezinnen, ontoereikend is. Hij vraagt of er plannen zijn om die toestand te verhelpen.

Il constate que, dans la Région bruxelloise, 20 à 25 000 habitations sont inoccupées. Néanmoins, le Secrétaire d'Etat annonce que le volume des constructions nouvelles sera maintenu. Où trouvera-t-on les habitants ?

Le même commissaire se réfère à l'exposé introductif du Secrétaire d'Etat, selon lequel le prix d'une habitation moyenne est estimé à 2,5 millions de francs lorsqu'il s'agit d'un achat et à 2,7 millions de francs en cas d'une construction nouvelle. De l'avis du commissaire, ces montants ne correspondent plus au coût actuel.

Un autre commissaire demande à son tour des informations au sujet de l'incidence financière du projet de loi. Il demande en outre que la Commission soit informée des répercussions budgétaires des lois des 19 juillet 1976 et 1^{er} août 1978 contenant des dispositions particulières respectivement à la Région wallonne et la Région flamande.

Le Secrétaire d'Etat répond que les implications financières du projet de loi seront fonction des arrêtés royaux d'exécution. Des données chiffrées quant à l'application des dispositions du Code du Logement en Flandre et en Wallonie ne sont pas disponibles.

Le Secrétaire d'Etat précise ensuite que le système de location des habitations sociales n'est pas visé par le projet en discussion. Néanmoins, elle fait observer que des consultations sont en cours afin d'arriver à un nouvel arrêté royal en la matière fixant une réglementation aussi objective que possible.

Le Secrétaire d'Etat admet que bon nombre de maisons dans la Région bruxelloise sont inoccupées. La rénovation a pour but essentiel de remédier à cette situation et de mettre fin à l'exode. Les constructions nouvelles se feront surtout sous forme de constructions d'intégration et de remplacement (par exemple, remplacer les casernes désaffectées par des logements sociaux).

Un membre estime que dans les maisons rénovées, le confort est amélioré pour certains points de détail; néanmoins elles ne sont pas adaptées fondamentalement. L'intervenant demande si le Secrétaire d'Etat dispose de statistiques démontrant que la rénovation est nettement plus rentable que la démolition suivie de reconstruction.

Le Secrétaire d'Etat répond que des statistiques concernant le coût des rénovations en général ne sont pas disponibles. Elle cite cependant l'exemple de la rénovation d'une série de logements effectuée par une société immobilière à Dilsen. Les logements ont été assainis fondamentalement au prix de 1 million de francs par maison, ce qui est nettement inférieur au coût de la construction d'un logement social (2 à 2,5 millions de francs). La rénovation, exécutée d'une manière rationnelle, est donc rentable.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que le coût d'une rénovation exécutée par un particulier est encore plus bas et se situe en général entre 600 000 et 1 million de francs.

Un commissaire estime que le nombre d'appartements convenant pour des familles nombreuses est insuffisant. Il aimerait savoir s'il existe des projets en vue de remédier à cette situation.

Voorts constateert hij dat het OCMW van Brussel eigenaar is van een groot aantal woningen. Het zijn grotendeels oude huizen (krotten en ongezonde woningen). Is het de bedoeling die woningen te saneren?

De Staatssecretaris antwoordt hierop dat de verdeling van de types van appartementen van de erkende vennootschappen geschiedt volgens een verdeelsleutel, bestudeerd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en gebaseerd op de samenstelling van de gezinnen in het Brusselse gewest.

Wat het patrimonium van het OCMW van Brussel betreft, wijst de Staatssecretaris erop dat momenteel gewerkt wordt aan de herstelling en het renoveren van de woningen met name in de Pacheco wijk. Nog andere renovatiewerken zullen in de nabije toekomst worden uitgevoerd.

III. BESPREKING VAN HET ENIG ARTIKEL

Artikel 97

Dit artikel wordt zonder bespreking aangenomen met 12 stemmen tegen 1 stem.

Artikel 98

Dit artikel wordt zonder bespreking aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 99

§ 1. De Staatssecretaris merkt op dat, vergeleken met het vroegere artikel 33 van de Huisvestingscode (wet-Brunfaut), de volgende wijzigingen worden voorgesteld :

— De Staat kan de uitrustingen tot een beloop van 100 pct. subsidiëren;

— De vermelding « kleine landeigendommen » komt te vervallen aangezien de Nationale Landmaatschappij dat soort woningen in het Brusselse Gewest niet meer bouwt;

— De watervoorzieningsnetten buiten de woninggroepen worden niet meer gesubsidieerd;

— Aan de subsidieerbare objecten worden de « voetpaden » toegevoegd.

Wat betreft de andere wijzigingen die dit artikel en de volgende artikelen in de Huisvestingscode voorstellen, verwijst uw verslaggever naar de bijgaande vergelijkende tabel.

Een commissielid merkt op dat de staatstoelage van 0 tot 100 pct. kan bedragen. Hij vraagt of de Staat van plan is een selectief beleid te voeren dan wel of hij alleen maar de beschikbare bedragen zal verdelen (gelijkheid van allen).

De Staatssecretaris antwoordt dat de Executieve zal streven naar een zo groot mogelijke billijkheid en eventueel in zekere mate selectief zal tewerk gaan. De begrotingen van de wet-Brunfaut hebben het mogelijk gemaakt steeds 100 pct. toelagen te verlenen.

Il constate par ailleurs que le CPAS de Bruxelles est propriétaire d'un grand nombre de logements. Ce sont en majeure partie de vieilles maisons (taudis et habitations insalubres). A-t-on l'intention de les assainir?

Le Secrétaire d'Etat répond que l'attribution des types d'appartements des sociétés agréées se fait suivant une clé de répartition étudiée par la Société nationale du Logement et basée sur la composition des ménages habitant la Région bruxelloise.

En ce qui concerne le patrimoine du CPAS de Bruxelles, le Secrétaire d'Etat fait observer que l'on est occupé pour l'instant à remettre en état et à rénover les habitations situées notamment dans le quartier Pachéco. Encore d'autres travaux de rénovation seront exécutés dans un proche avenir.

III. DISCUSSION DE L'ARTICLE UNIQUE

Article 97

Cet article est adopté sans discussion, par 12 voix contre 1.

Article 98

Cet article est également adopté sans discussion, à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 99

§ 1^{er}. Le Secrétaire d'Etat précise que les modifications suivantes ont été introduites par rapport à l'ancien article 33 du Code du logement (la loi dite Brunfaut) :

— L'Etat peut subsidier les équipements à concurrence de 100 p.c.;

— La mention « petites propriétés terriennes » est supprimée, étant donné que la Société nationale terrienne ne construit plus ce type d'habitations dans la Région bruxelloise;

— Les réseaux de distribution d'eau en dehors des groupes d'habitations ne sont plus subsidiés;

— La rubrique « trottoirs » a été ajoutée à la matière susceptible d'être subsidiée.

Pour ce qui est des autres modifications qui sont apportées au Code du Logement par cet article ainsi que par les articles suivants, votre rapporteur se réfère au tableau comparatif repris en annexe.

Un commissaire constate que le subside de l'Etat peut se situer entre 0 et 100 p.c. Il demande si l'Etat compte mener une politique sélective ou si, par contre, il se contentera de la répartition des sommes disponibles (égalité entre tous).

Le Secrétaire d'Etat répond que l'Exécutif veillera à assurer l'équité la plus parfaite possible, quitte à appliquer une certaine sélectivité. Elle fait observer que les budgets de la loi Brunfaut ont permis, jusqu'à présent, d'accorder un subside de 100 p.c.

Een ander lid vraagt of de groene ruimten begrepen zijn in de kosten die de Staat te zijnen laste mag nemen.

Hierop wordt bevestigend geantwoord.

§ 2. Op de vraag van een lid antwoordt de Staatssecretaris dat onder collectieve voorzieningen met name verstaan worden kinderdagverblijven, bibliotheken, speelzalen enz.

§ 3. Geen opmerkingen.

§ 4. Een lid stelt bij wijze van amendement voor deze paragraaf aan te vullen met de woorden « en op voorwaarde dat de objectieve normen bepaald door de Koning, worden nageleefd. »

De Staatssecretaris is van oordeel dat in deze paragraaf, die betrekking heeft op infrastructuurwerken, geen bepaling mag worden ingevoegd betreffende de voorwaarden waar onder de woningen verhuurd worden.

Een ander commissielid verwijst naar het tweede lid van deze paragraaf en merkt op dat de maatschappijen die de reglementering niet naleven bij de aanwijzing van de koper en de huurders, verplicht zijn de van de Staat ontvangen bedragen terug te betalen.

De Staatssecretaris merkt op dat de nationale maatschappijen controle oefenen op hun erkende maatschappijen. Indien de laatstbedoelde de reglementering niet naleven, kan de erkenning worden ingetrokken.

De indiener van het vorenstaande amendement stelt vervolgens voor om in dezelfde paragraaf, na de woorden « de verenigingen van Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn » in te voegen de woorden « en de gemeenschappen ».

Een lid merkt op dat de gemeenschappen, die rechtspersoonlijkheid genieten, op hetzelfde niveau als de Staat liggen wat betreft de objecten waarvoor zij bevoegd zijn.

Het is dus niet nodig ze in de wet te vermelden. Zoals § 4 thans luidt, kunnen de gemeenschappen handelend optreden op voorwaarde dat zij bevoegd zijn *ratione materiae*.

Een ander lid meent dat de gemeenschappen niet bevoegd zijn omdat de huisvesting een gewestelijke aangelegenheid is.

Een derde lid ziet niet in hoe de gemeenschappen zouden kunnen worden gesubsidieerd door de gewesten.

De twee amendementen worden ingetrokken.

§ 5. Een lid vraagt of de groene ruimten — waarvoor de kosten krachtens § 1 van dit artikel door de Staat te zijnen laste kunnen worden genomen — aan de gemeenten worden overgedragen.

De Staatssecretaris verklaart dat deze paragraaf in die zin moet worden uitgelegd dat niet alleen het wegnemen maar ook de beplantingen en de groene ruimten worden

Un autre commissaire pose la question de savoir si les espaces verts sont inclus dans les frais que l'Etat peut prendre à sa charge.

La réponse est affirmative.

§ 2. A une question posée par un membre, le Secrétaire d'Etat répond que les équipements collectifs dont il est question, visent notamment les crèches, les bibliothèques, les salles de jeu, etc.

§ 3. Pas d'observations.

§ 4. Un commissaire propose par voie d'amendement de compléter ce paragraphe par le membre de phrase suivant : « et à condition que les normes objectives fixées par le Roi soient respectées. »

Le Secrétaire d'Etat estime qu'il ne convient pas d'insérer dans ce paragraphe, qui a trait à des travaux d'infrastructure, une disposition qui se rapporte aux conditions de location des habitations.

Un autre commissaire, se référant au deuxième alinéa du même paragraphe, fait observer que les sociétés qui ne respectent pas la réglementation lors de la désignation des acheteurs ou des locataires, sont obligées de rembourser les sommes reçues de l'Etat.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que les sociétés nationales exercent un contrôle sur leurs sociétés agréées. Au cas où ces dernières ne respectent pas la réglementation, l'agrément peut être retiré.

L'auteur de l'amendement précité propose ensuite d'ajouter les mots « et les Communautés » après les mots « et les associations des Centres publics d'aide sociale », à ce même paragraphe.

Un commissaire fait observer que les Communautés, qui ont la personnalité juridique, se situent au même niveau que l'Etat en ce qui concerne les matières pour lesquelles elles sont compétentes.

Il n'est donc pas nécessaire de les mentionner dans la loi. Le paragraphe 4, tel qu'il est rédigé, permet aux Communautés d'agir, à condition qu'elles soient compétentes *ratione materiae*.

Un autre commissaire est d'avis que les Communautés ne sont pas compétentes, le logement étant une matière régionalisée.

Un troisième intervenant ne voit pas comment les Communautés seraient subsidiées par les Régions.

Les deux amendements sont retirés.

§ 5. Un commissaire pose la question de savoir si les espaces verts — dont les frais peuvent être pris en charge par l'Etat conformément au § 1^{er} de cet article — sont transférés à la commune.

Le Secrétaire d'Etat déclare que ce paragraphe doit être interprété de façon telle que non seulement les réseaux de voirie, mais aussi les plantations et les espaces verts, sont

overgedragen aan de gemeente, die met het onderhoud ervan belast is. De groene ruimten binnen de woninggroepen worden niet automatisch overgedragen aan de gemeenten maar de overdracht kan bij overeenkomst geschieden. Het onderhoud van de niet-overgedragen ruimten moet geschieden door de bouwmaatschappijen.

Verscheidene leden merken op dat alle voorzieningen bepaald in § 1, aan de gemeenten moeten worden overgedragen. Zoals § 5 thans luidt worden enkel de wegen- en de rioleringsnetten overgedragen. Wat gebeurt er met de openbare verlichting en de watervoorziening? Ter voorkoming van dubbelzinnigheid moeten alle voorzieningen genoemd in § 1, overgenomen worden in § 5.

Ten einde moeilijkheden te vermijden bij de toepassing van artikel 99, § 5, dient de Regering de volgende amendementen in.

A. In § 1 van dit artikel, op de derde regel van de Nederlandse tekst, de woorden « de uitrusting van de wegen » te vervangen door de woorden « de uitrusting met de wegen ».

Verantwoording

Door deze wijziging wordt alle begripsverwarring vermeden.

B. De aanhef van § 5 van hetzelfde artikel te doen luiden als volgt :

« § 5. De uitgeruste wegnetten, aangelegd... ».

Verantwoording

De voorgestelde wijziging strekt om § 5 in overeenstemming te brengen met § 1 van hetzelfde artikel en anderzijds de Koning in de mogelijkheid te stellen de uitvoeringsvoorwaarden nauwkeurig te omschrijven bij koninklijk besluit.

Dit betekent dat die bepaling betrekking heeft op de uitrusting met riolering en groente ruimten. De openbare verlichting en de watervoorziening zijn object van bijzondere overeenkomsten tussen de gemeenten en de betrokken maatschappijen.

Beide amendementen worden door de Commissie aanvaard.

Het artikel wordt aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 100

Zonder bespreking aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 101

Verscheidene leden vragen zich op waarom de Nationale Landmaatschappij, die geen activiteiten meer heeft in Brussel, in dit artikel nog moet worden vermeld. De vermelding « kleine landeigendommen » werd trouwens weggelaten in artikel 99 van het ontwerp.

De Staatssecretaris wijst erop dat hij, zolang de Nationale Landmaatschappij niet geregionaliseerd is, medebevoegd blijft voor de dossiers die door deze maatschappij worden ingediend. Ofschoon de maatschappij sedert enkele jaren in het Brusselse Gewest geen activiteiten meer ontwikkelt, heeft

transférés à la commune, qui est chargée de leur entretien. Les espaces verts à l'intérieur des complexes ne sont pas transférés automatiquement à la commune mais ils peuvent l'être par convention. L'entretien des espaces non transférés incombe aux sociétés immobilières.

Plusieurs membres interviennent ensuite et font valoir que l'ensemble des équipements mentionnés au § 1^{er} doit être transféré aux communes. Le § 5, tel qu'il est rédigé, ne règle que le transfert des réseaux de voirie et d'égouts. Qu'en est-il de l'éclairage public et de la distribution d'eau? Pour qu'il n'y ait pas d'équivoque tous les équipements mentionnés au § 1^{er} doivent être repris au § 5.

Afin d'éviter toute confusion au sujet de l'application des dispositions du § 5 de l'article 93, le Gouvernement dépose les amendements suivants :

A. Au § 1^{er} de cet article, à la troisième ligne du texte néerlandais, remplacer les mots « de uitrusting van de wegen » par les mots « de uitrusting met de wegen ».

Justification

Cette modification permet d'éviter toute confusion.

B. Rédiger comme suit le début du § 5 du même article :

« § 5. Les réseaux de voirie équipée, construits... ».

Justification

La modification proposée tend à faire correspondre les dispositions du § 5 à celles du § 1^{er} du même article et d'autre part à permettre au Roi de préciser les conditions d'application par arrêté royal.

Ceci signifie que cette disposition vise les équipements en égouts et en espaces verts. L'éclairage public et la distribution d'eau font l'objet de conventions spéciales entre les communes et les sociétés en question.

Les deux amendements sont adoptés par la Commission.

L'article est adopté par 12 voix contre 1 abstention.

Article 100

Cet article est adopté sans discussion, par 12 voix et 1 abstention.

Article 101

Plusieurs membres se demandent pourquoi la Société nationale terrienne, qui n'exerce plus d'activités à Bruxelles, doit encore être mentionnée dans cet article. A l'article 99 du projet, la mention « petites propriétés terriennes » a d'ailleurs été supprimée.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que, tant que la Société nationale terrienne ne sera pas régionalisée, une partie des dossiers introduits par celle-ci continueront à être de sa compétence. En effet, bien que la Société ne développe plus d'activités dans la Région bruxelloise depuis quelques années,

een klein gedeelte van de thans nog lopende leningen betrekking op Brussel, vandaar de wenselijkheid om de ontwerp-tekst ongevizigd te behouden.

Het artikel wordt aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 102

Dit artikel wordt zonder bespreking met dezelfde stemmenverhouding, aangenomen.

Artikel 103

De Staatssecretaris wijst erop dat de laatste volzin, die ook voorkomt in de bijzondere bepalingen van de Huisvestingscode voor het Vlaamse Gewest, een grotere soepelheid mogelijk maakt bij de toekenning van interestverlagingen en premies. Theoretisch wordt het met deze bepaling mogelijk interestverlagingen en premies toe te staan onder meer aan personen die middelgrote woningen bouwen.

Enkele leden verzetten zich tegen deze bepaling; de ene vindt dat de tekst niet nauwkeurig genoeg gesteld is. Indien bepaalde categorieën van personen tegemoetkomingen verdienen dan moet zulks duidelijk in het ontwerp worden bepaald. De tweede spreker is van oordeel dat de kredieten bij voorrang aan de sociale huisvesting moeten worden besteed. Met de voorgestelde tekst zou eventueel een ander beleid kunnen worden gevoerd.

Een ander lid verwijst naar de uiteenzetting van de Staatssecretaris waarin onder meer sprake is van de zorg om in Brussel een organisch bouwweefsel op te bouwen. Daarvoor zijn ook middelgrote woningen nodig, voornamelijk om gettovorming te vermijden. Spreker meent dat de laatste alinea van dit artikel ook daarmee in verband kan worden gebracht.

De Staatssecretaris sluit zich hierbij aan en wijst er voorts op

— dat ook aandacht moet worden besteed aan grote gezinnen, die een middelgrote woning nodig hebben;

— dat in een groep sociale woningen maximum een derde van woningen middelgroot mag zijn;

— dat er, wat de inkomsten van de aanvragers betreft, bij koninklijk besluit reeds uitzonderingen werden gemaakt voor de binnenschippers, de mijnwerkers en de eigenaars van gesloopte vissersvaartuigen.

Een lid constateert dat reeds uitzonderingen werden gemaakt voor bepaalde groepen van de samenleving. Hij vraagt of het bijvoorbeeld ook mogelijk is zulk een uitzondering te voorzien voor een bepaalde gemeente.

Hicrop wordt ontkennend geantwoord.

un faible pourcentage des emprunts en cours concerne cette région; il est dès lors souhaitable de maintenir le texte tel quel.

L'article est adopté par 12 voix et 1 abstention.

Article 102

Cet article est adopté à son tour sans discussion et par un vote identique.

Article 103

Le Secrétaire d'Etat indique que la dernière phrase, qui figure également dans les dispositions du Code du logement particulières à la Région flamande, permet d'assouplir le système d'octroi de réductions d'intérêt et de primes. En théorie, cette disposition crée la possibilité d'accorder ces avantages notamment aux personnes qui construisent des habitations moyennes.

Certains membres se déclarent hostiles à cette disposition; le premier intervenant estime que la rédaction du texte n'est pas assez précise. Si certaines catégories de personnes méritent d'obtenir des subventions, il faut que le projet le dise clairement. Un deuxième intervenant estime que les crédits doivent être affectés par priorité à la construction de logements sociaux. Or, le texte proposé permet de mener éventuellement une politique différente.

Un autre membre se réfère à l'exposé du Secrétaire d'Etat qui reflète notamment le souci de doter Bruxelles d'un tissu urbain organique. Cela implique l'existence d'habitations moyennes, nécessaires, surtout si l'on entend éviter la formation de ghettos. L'intervenant est d'avis que cet aspect de la question ne peut pas être perdu de vue dans l'examen du dernier alinéa de cet article.

Le Secrétaire d'Etat partage ce point de vue et souligne par ailleurs les points suivants :

— il y a lieu de tenir compte également des familles nombreuses qui ont besoin d'une habitation moyenne;

— dans un groupe de logements sociaux, le nombre d'habitations moyennes ne peut excéder un tiers du nombre total d'habitations;

— en ce qui concerne les revenus des demandeurs, des dérogations ont déjà été accordées par arrêté royal aux bateliers, aux ouvriers mineurs et aux propriétaires de bateaux de pêche démolis.

Un membre constate que l'on a déjà permis des exceptions à la loi pour certaines catégories sociales. Il aimerait savoir si l'on pourrait également envisager une telle dérogation pour une commune déterminée.

La réponse est négative.

Naar aanleiding van deze gedachtenwisseling geeft de Commissie als haar mening te kennen dat het laatste lid van dit artikel moet worden gezien in het kader van de algemene doelstelling van de wetgeving op de sociale huisvesting en niet tot gevolg mag hebben dat wordt afgeweken van de *ratio legis* van deze wet.

Het artikel wordt op 1 onthouding na eenparig aangenomen (12 stemmen).

De artikelen 104, 105 en 106 worden zonder bespreking aangenomen.

Artikel 107

Een commissielid wenst te weten waarom het begrip « geraamde kostprijs » werd ingevoerd voor de bepaling van het bedrag van de leningen. Het lid is van oordeel dat de leningen moeten worden toegekend op basis van de werkelijk kostprijs. Hij vraagt voorts wie de raming uitvoert. Is het de architect ?

De Staatssecretaris merkt op dat de leningen bij voorbaat worden verleend. Men is dus wel verplicht het bedrag van de lening te bepalen op grond van een raming.

De intervenant is het eens met die handelwijze voor wat het bedrag van de voorschotten betreft maar niet voor het bedrag van de lening.

De Staatssecretaris wijst er voorts op dat in geval van een aankoop, de werkelijke kostprijs als basis wordt genomen. In geval van nieuwbouw van een woning, is de uiteindelijke kostprijs bij het toekennen van de lening niet altijd bekend, vandaar de invoering van het begrip « raming ».

Een lid merkt op dat men zich ook op de geraamde kostprijs baseert wanneer de bouwheer een gedeelte van de werken zelf uitvoert.

De Staatssecretaris brengt in herinnering dat het in dit artikel gaat om een maximumbedrag. De lening zal in elk geval toegekend worden op grond van het bedrag dat door de bouwheer aan de aannemer zal worden betaald.

De Staatssecretaris voegt hieraan toe dat dit artikel in een ruimere context moet worden gezien. Het gaat in feite om een bepaling die betrekking heeft op de staatswaarborg aan de kredietmaatschappijen. De hier voorgestelde redactie sluit beter aan bij hetgeen zich in feite afspeelt bij die kredietmaatschappijen en wat overigens bij koninklijk besluit gereguleerd is.

Het artikel wordt aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 108

Zonder bespreking aangenomen.

Artikel 109

Een lid merkt op dat in dit artikel aan de OCMW's een verplichting wordt opgelegd die nog bezwaarlijk kan wor-

A l'issue de cet échange de vues, la Commission exprime l'avis que le dernier alinéa de cet article doit être perçu en fonction des objectifs généraux de la législation sur les logements sociaux et qu'il ne peut avoir pour effet qu'il soit porté atteinte à la *ratio legis* de la présente loi.

L'article est adopté par 12 voix et 1 abstention.

Les articles 104, 105 et 106 sont adoptés sans discussion.

Article 107

Un commissaire aimerait savoir pourquoi on a recours à la notion de « coût estimé » pour déterminer le montant des prêts. L'intervenant estime que les prêts doivent être accordés sur la base du coût réel. Il aimerait en outre savoir qui fait l'estimation. Est-ce l'architecte ?

Le Secrétaire d'Etat fait observer que les prêts sont consentis à l'avance. On ne peut donc fixer le montant que sur la base d'une estimation.

L'intervenant marque son accord sur cette méthode pour ce qui est du montant des avances, mais non pour ce qui est du montant du prêt.

Le Secrétaire d'Etat souligne par ailleurs que, en cas d'achat, c'est le coût réel qui sert de base. Lorsqu'il s'agit de la construction d'une habitation, le coût final n'est pas toujours connu au moment de l'octroi du prêt, d'où le recours à la notion d'« estimation ».

Un commissaire fait observer que l'on se base également sur le coût estimé lorsque le maître de l'ouvrage effectue lui-même une partie des travaux.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il s'agit dans cet article d'un montant maximum. Le prêt sera en tout cas octroyé sur la base du montant qui sera payé à l'entrepreneur par le maître de l'ouvrage.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que cet article doit être placé dans un contexte plus large. Il s'agit en fait d'une disposition qui concerne la garantie de l'Etat dont bénéficient les sociétés de crédit. Le texte proposé correspond mieux au déroulement des opérations au niveau de ces sociétés de crédit, opérations qui sont d'ailleurs réglementées par arrêté royal.

L'article a été adopté par 12 voix et 1 abstention.

Article 108

Cet article a été adopté sans discussion.

Article 109

Un commissaire souligne que cet article impose aux CPAS une obligation qu'il est difficile de maintenir encore,

den gehandhaafd nu deze instellingen verplicht zijn het bestaansminimum uit te betalen. « Alle beschikbare middelen ter beschikking stellen voor sociale huisvesting » is dus kennelijk overdreven.

De Staatssecretaris zegt dat zulks niet de bedoeling kan zijn. Het artikel strekt met name om de OCMW's ertoe aan te zetten de middelen die zij voor de huisvesting bestemmen, zo nodig, aan te wenden voor de verbetering van hun eigen woningen.

De Staatssecretaris wijst er nog op dat de woorden « beschikbare kapitalen » vervangen werden door « beschikbare middelen » omdat de OCMW's nog andere bezittingen hebben dan kapitalen (bijvoorbeeld gronden).

Een commissielid voegt hieraan toe dat de vrees van de voorgaande intervenant ongegrond is : de gelden bestemd voor de uitkering van het bestaansminimum komen uit de gewone begroting, de gelden voor de huisvesting uit de buitengewone begroting van de OCMW's.

Dit artikel wordt aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

De artikelen 110 en 111 worden zonder bespreking aangenomen.

Artikel 112

De Staatssecretaris wijst op enkele nieuwigheden die met dit artikel worden ingevoerd :

— niet-residentiële gebouwen kunnen worden aangekocht of onteigend. Dit is belangrijk voor het Brusselse Gewest waar het voor de sanering van een woonwijk soms vereist is kleine afgedankte bedrijven mee te verwerven;

— het in huur nemen van woningen voor meer dan 9 jaar ten einde ze te saneren. Op die wijze wordt vermeden dat de eigenaars de woningen laten verkrotten.

Op de vraag van een commissielid wordt nog gepreciseerd dat de zinsnede « andere zakelijke rechten dan eigendom verwerven » de mogelijkheid biedt om de aan de gang zijnde evolutie in het recht te volgen.

Die bepaling maakt het bij voorbeeld ook mogelijk dat de huisvestingsmaatschappijen het vruchtgebruik (voor meer dan 9 jaren) op woningen verwerven, steeds met de bedoeling ze te saneren.

Op vragen van andere leden wordt voorts geantwoord dat :

— dezelfde bepaling voorkomt in de Huisvestingscode voor het Vlaamse Gewest;

— dat het woord « ongezonde » werd weggelaten omdat de met dit artikel geïndiceerde woningen al naargelang het geval « functioneel onaangepast » kunnen zijn en dus niet « ongezonder ».

maintenant que ces institutions sont tenues de payer le minimum d'existence. Il est donc manifestement exagéré de les mettre en demeure « de consacrer tous leurs moyens disponibles à la construction d'habitations sociales ».

Le Secrétaire d'Etat déclare que tel ne peut pas être le but poursuivi. L'article vise notamment à inciter les CPAS à affecter, si nécessaire, à l'amélioration des habitations qui leur appartiennent les ressources qu'ils destinent au logement.

Le Secrétaire d'Etat rappelle par ailleurs que les mots « capitaux disponibles » ont été remplacés par les mots « moyens disponibles » parce que les CPAS ne possèdent pas uniquement des capitaux mais aussi, par exemple, des terrains.

Un commissaire ajoute que la crainte exprimée par le préopinant n'est pas justifiée : les fonds destinés au minimum d'existence proviennent du budget ordinaire des CPAS, ceux destinés au logement figurent au budget extraordinaire.

Cet article est adopté par 12 voix et 1 abstention.

Les articles 110 et 111 sont adoptés sans discussion.

Article 112

Le Secrétaire d'Etat attire l'attention sur quelques innovations introduites par cet article :

— la possibilité d'acquérir ou d'exproprier des immeubles non résidentiels. Cela est important pour la Région bruxelloise où il est parfois nécessaire, en vue de l'assainissement de quartiers résidentiels, d'acquérir de petites entreprises abandonnées;

— la possibilité de louer des habitations pour plus de 9 ans en vue de les assainir. De cette façon, on évite que les propriétaires laissent leurs immeubles se transformer en taudis.

En réponse à la question d'un commissaire, il est encore précisé que le membre de phrase « les droits réels autres que la propriété » permet de tenir compte de l'évolution qui est en cours dans le domaine du droit.

Cette disposition permet par exemple aussi aux sociétés immobilières d'acquérir (pour plus de 9 ans) l'usufruit de certaines habitations, toujours dans l'optique de leur assainissement.

Par ailleurs, les réponses suivantes ont été fournies à des questions posées par d'autres commissaires :

— la même disposition figure dans le Code du logement pour la région flamande;

— le mot « insalubres » a été supprimé parce que les habitations visées par cet article peuvent, selon le cas, être « fonctionnellement inadaptées » mais non « insalubres ».

Tenslotte vraagt een lid of een OCMW dat woningen in onderhuur overneemt van een VZW en deze woningen saneert, terugbetaling van de gedane kosten kan krijgen.

Hierop wordt ontkomend geantwoord.

Het artikel wordt aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 113

Dit artikel wordt zonder bespreking aangenomen.

Artikel 114

Bij dit artikel worden door de Regering twee amendementen ingediend. Zij luiden als volgt :

A. De Nederlandse tekst van het 2° van dit artikel te lezen als volgt :

« 2° eensdeels... op de aangegane leningen; of van tegemoetkomingen in de verhuis- en installatiekosten »... ».

Verantwoording

Ten gevolge van een technische zetfout is in de Nederlandstalige versie van artikel 114, voorlaatste regel, een zinsnede weggevallen.

B. In het 2° van hetzelfde artikel, op de eerste en de vijfde regel, het woord « verbouwing » te vervangen door het woord « aanpassing ».

Verantwoording

Overeenstemming met de terminologie gebruikt in de voorgaande artikelen.

Beide amendementen en het gewijzigde artikel worden aangenomen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Het geheel van het ontwerp van wet wordt met dezelfde stemmenverhouding aangenomen.

Dit verslag is goedgekeurd bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

De Verslaggever,
J. SONDAG.

De Voorzitter,
F. DE BONDT.

Un commissaire demande enfin si un CPAS qui reprend des logements en sous-location d'une ASBL et qui assainit ces logements, peut obtenir le remboursement des dépenses consenties.

La réponse est négative.

L'article a été adopté par 12 voix et 1 abstention.

Article 113

Cet article a été adopté sans discussion.

Article 114

A cet article, le Gouvernement dépose deux amendements. Ils sont rédigés comme suit :

A. Lire le texte néerlandais du 2° de cet article comme suit :

« 2° eensdeels... op de aangegane leningen; of van tegemoetkomingen in de verhuis- en installatiekosten »... ».

Justification

Dans la version néerlandaise de l'avant-dernière ligne de l'article 114, un membre de phrase a été omis par suite à une faute de composition.

B. Au 2° du même article, à la première et à la cinquième ligne, remplacer les mots « la transformation » par les mots « l'adaptation ».

Justification

La modification proposée est destinée à assurer la conformité avec la terminologie des articles précédents.

Les deux amendements et l'article modifié sont adoptés par 12 voix et 1 abstention.

L'ensemble du projet de loi a été adopté par un vote identique.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 12 membres présents.

Le Rapporteur,
J. SONDAG.

Le Président
F. DE BONDT.

ARTIKELN GEWIJZIGD DOOR DE COMMISSIE

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 met 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, herzij 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 staats tegemoetkoming 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.

ARTICLES MODIFIES PAR LA COMMISSION

Article 99. — § 1^{er}. 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.

Ze moeten de staatstegemoetkomingen 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 uitgeruste wegnetten, aangelegd of aan te leggen met het voordeel van de staatstegemoetkoming 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 wegnnet ingelijfd.

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

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 aangegane 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 aanpassing 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 aanpassingspremies, van intrestverminderingen op de aangegane leningen of van tegemoetkomingen in de verhuis- en installatiekosten en in de betaling van de huurprijs.

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 équipée 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.

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 l'adaptation 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 l'adaptation, 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.

IV. BIJLAGE

**Vergelijking tussen de bestaande wetgeving
(Huisvestingscode) en de door de Commissie
aangenomen tekst**

IV. ANNEXE

**Comparaison entre la législation existante
(Code du logement) et le texte
adopté par la Commission**

HUISVESTINGSCODE

Artikel 30. — 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.

Artikel 33. — (Wet van 2 augustus 1973, art. 1).

§ 1. In geval van oprichting door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door gemeentebesturen, door verenigingen van gemeenten of door commissies van openbare onderstand, van een groep van ten minste vijftientig volkswoningen of kleine landeigendommen, kan de Staat de kosten ten zijnen laste nemen der uitrusting van de wegen, het rioolnet, (de openbare verlichting) en het buiten de grenzen van de woningengroep gelegen watervoorzieningsnet evenals van de kosten voor het inrichten van de gemeenschappelijke omtrek der woningen, met inbegrip van de aanplantingen. (Wet van 27 juli 1975, enig artikel.)

Wanneer de door gemeenten of door verenigingen van gemeenten opgerichte woningengroep is samengesteld uit ten minste twee derden woningen als die bedoeld in het eerste lid en, anderdeels, uit middelgrote woningen als die bepaald ter uitvoering van artikel 54, kan de Staat, onder de hierbovenvermelde voorwaarden, de kosten ten laste nemen van de uitrustingen, installaties en gebouwen die betrekking hebben op deze woningen.

De Koning bepaalt de percentages van de Staatstegemoetkoming, welke 100 pct. kunnen bereiken.

Op advies van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting kan de Koning ook ten laste leggen van de Staat de kosten van andere gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen evenals van installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal en cultureel belang, voor zover deze uitrustingen, installaties of gebouwen wezenlijk deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. Bovenvermelde instellingen kunnen er door de Minister 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 bepalingen van de eerste paragraaf.

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

§ 3. De in de vorige paragrafen bepaalde voordelen worden ook verleend onder dezelfde voorwaarden ingeval ten minste vijftientig gegroepeerde percelen grond, elk met een oppervlakte die niet meer bedraagt dan zes aren, worden verkaveld teneinde particulieren in de gelegenheid te stellen een zakelijk recht op een van die percelen te verkrijgen om er een woning op te bouwen of te laten bouwen evenals om de organismen bepaald bij voormelde paragraaf 1 in de mogelijkheid te stellen woningen voor verhuuring te bouwen.

§ 4. Voor zover de gemeente minder dan vijfduizend inwoners telt zijn de bepalingen van de §§ 1, 2 en 3 ook toepasselijk ingeval een groep van ten minste vijftien onroerende goederen worden gebouwd of verkaveld.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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.

Bovendien verleent de Staat, bij een in Ministerraad overlegd 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 met 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*, in geval 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 minimum aantal 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. Zij 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 over de toegevoegde waarde, van de laagste regelmatige inschrijving voor de diverse werken in kwestie.

CODE DU LOGEMENT

Article 30. — 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.

Article 33. — (Loi du 2 août 1973, art. 1^{er}).

§ 1^{er}. En cas de construction d'un groupe d'au moins vingt-cinq habitations sociales ou petites propriétés terriennes par des sociétés immobilières de service public, des administrations communales, des associations de communes ou des commissions d'assistance publique, l'Etat peut prendre à sa charge le coût de l'équipement en voirie, égouts, (éclairage public) et réseau extérieur de distribution d'eau ainsi que le coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les plantations. (Loi du 17 juillet 1975, art. unique.)

Lorsque le groupe d'habitations construites par des communes ou des associations de communes comprend au moins deux tiers d'habitations visées à l'alinéa premier et d'autre part des habitations moyennes telles qu'elles sont définies en exécution de l'article 54, l'Etat peut prendre à sa charge, aux conditions fixées ci-avant, le coût des équipements, installations et constructions afférentes à ces habitations.

Le Roi fixe les pourcentages, pouvant atteindre 100 p.c. de l'intervention de l'Etat.

Le Roi peut, sur avis de l'Institut national du Logement, mettre également à charge de l'Etat le coût d'autres équipements communs d'infrastructure ainsi que des installations ou des constructions à caractère collectif et d'intérêt social ou culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. Les organismes susvisés peuvent être autorisés par le Ministre ayant le Logement dans ses attributions à exécuter eux-mêmes les travaux d'infrastructure. Ils bénéficient dans ce cas d'une subvention de l'Etat fixée conformément aux dispositions du § 1^{er}.

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

§ 3. Les avantages visés aux paragraphes précédents sont également accordés dans les mêmes conditions en cas de lotissement d'au moins vingt-cinq parcelles groupées comportant chacune une superficie n'excédant pas six ares en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire une habitation ainsi qu'aux organismes prévus au § 1^{er} de construire des habitations pour la location.

§ 4. Les dispositions des §§ 1^{er}, 2 et 3 sont également applicables en cas de construction ou de lotissement d'un groupe d'au moins quinze immeubles pour autant que la commune compte moins de cinq mille habitants.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

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.

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^{er}. 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 à la valeur ajoutée comprise, de l'offre régulière la plus basse pour les divers travaux en cause.

§ 5. De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten en de commissies van openbare onderstand kunnen alleen dan aanspraak maken op het voordeel van de vorige bepalingen wanneer de verkrijgers en de huurders de door de Koning vast te stellen voorwaarden vervullen. Ze moeten de staats-tegemoetkoming in de kostprijs van de infrastructuur, vermeerderd met de interesten tegen de wettelijke rentevoet, aan de Staat terugbetalen wanneer die voorwaarden niet worden nageleefd.

§ 6. Wanneer een van de onroerende goederen, waarop een zakelijk recht is afgestaan, niet is gebouwd binnen een door de Koning vast te stellen termijn, oefenen de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten en de commissies van openbare onderstand een recht van wederinkoop uit op dat goed, op straffe voor hen van de in § 5 bedoelde terugbetaling.

De eventuele wederinkoop geschiedt tegen de door de verkrijger betaalde prijs.

§ 7. De verkrijgers van een zakelijk recht op een niet gebouwd onroerend goed zijn ertoe gehouden hun woning te bouwen of te laten bouwen overeenkomstig de door de Koning vast te stellen voorwaarden, op straffe van terugbetaling aan de Staat of aan de in § 1 vermelde instellingen van het respectieve gedeelte van de tussenkomst dat deze laatste hebben gedragen in de kostprijs van de infrastructuurwerken die betrekking heeft op hun perceel, vermeerderd met de interesten tegen de wettelijke rentevoet.

§ 8. De wegen- en rioolnetten, aangelegd of aan te leggen met het voordeel van de staats-tegemoetkoming, door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door verenigingen van gemeenten, door commissies van openbare onderstand 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.

§ 9. De Koning stelt de modaliteiten vast met betrekking tot de toepassing van de bepalingen van dit artikel.

Artikel 42. — 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 van het bouwen van woningen die verhuurd of verkocht zullen worden aan personen die ongezonde woningen bewonen.

Dit gedeelte, dat jaarlijks in gemeenschappelijk overleg door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en door de Minister van Financiën bepaald wordt, mag niet lager zijn dan 20 pct.

Artikel 43. — De Staat verleent zijn waarborg van goede afloop voor de leningen die door de Nationale Landmaatschappij en door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België aangegaan worden, enkel indien deze er zich vooraf toe verbonden hebben een gedeelte van deze leningen bij voorrang te besteden aan de financiering, hetzij van het bouwen of van het aankopen van een woning door personen die ongezonde woningen bewonen, hetzij van de verbouwing of van de sanering van voor verbetering vatbare ongezonde woningen.

Dit gedeelte, dat jaarlijks in gemeenschappelijk overleg door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en door de Minister van Financiën bepaald wordt, mag niet lager zijn dan 20 pct.

§ 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 verkrijgers en de huurders aan de door de Koning bepaalde voorwaarden beantwoorden.

Ze moeten de staats-tegemoetkomingen 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 uitgeruste wegennetten* aangelegd of aan te leggen met het voordeel van de staats-tegemoetkoming 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.

Artikel 100. — De Staat verleent zijn waarborg van goede afloop voor de leningen die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden aangegaan, 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 aangegaan 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.

§ 5. Les sociétés immobilières de service public, les communes, les associations de communes et les commissions d'assistance publique ne peuvent prétendre au bénéfice des dispositions qui précèdent que si les acquéreurs et les locataires satisfont aux conditions à fixer par le Roi. Elles sont tenues de rembourser à l'Etat l'intervention de celui-ci dans le coût de l'infrastructure, majoré des intérêts au taux légal, lorsque ces conditions ne sont pas respectées.

§ 6. Lorsqu'un des immeubles sur lesquels un droit réel est cédé n'est pas bâti dans un délai à fixer par le Roi, les sociétés immobilières de service public, les communes, les associations de communes et commissions d'assistance publique exercent sur cet immeuble un droit de rachat, à peine pour elles de procéder au remboursement prévu au § 5.

Le rachat éventuel s'effectue au prix payé par l'acquéreur.

§ 7. Les acquéreurs d'un droit réel portant sur un immeuble non bâti sont tenus de construire ou faire construire leur habitation conformément aux conditions à fixer par le Roi, sous peine de rembourser à l'Etat et aux organismes prévus au § 1^{er} la part d'intervention respective que ceux-ci ont supportée dans le coût des travaux d'infrastructure imputable à leur parcelle, augmentée des intérêts au taux légal.

§ 8. Les réseaux de voirie et 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 commissions d'assistance publique, 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.

§ 9. Le Roi détermine les modalités d'application des dispositions du présent article.

Article 42. — 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 de la construction d'habitations destinées à être louées ou vendues à des personnes occupant des habitations insalubres.

Cette partie, dont l'importance est déterminée annuellement par le Ministre qui a le logement dans ses attributions et le Ministre des Finances, conjointement, ne peut être inférieure à 20 p.c.

Article 43. — 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 soit de la construction ou de l'achat d'habitations par des personnes occupant des habitations insalubres, soit de la transformation ou de l'assainissement d'habitations insalubres améliorables.

Cette partie, dont l'importance est déterminée annuellement par le Ministre qui a le logement dans ses attributions et le Ministre des Finances, conjointement, ne peut être inférieure à 20 p.c.

§ 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.

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 équipés 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.

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 effectuer, 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 l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres fonctionnellement inadaptées.

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'assainissement de l'amélioration et de l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres fonctionnellement inadaptées.

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.

Artikel 46. — De Staat waarborgt onder de voorwaarden en binnen de grenzen die de Koning bepaalt, de terugbetaling van de hoofdsom, intrest en bijkomende kosten van hypothecaire leningen toegekend voor de aankoop, bouw, verbouwing of sanering van volkswoningen of van daarmee overeenkomstig 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 kredietinrichtingen.

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 van de 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 verbouwings- en saneringswerken 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 vijfde lid met een percent verhoogd worden tot maximum 95 pct.

Artikel 48. — De Staat is gemachtigd door vermindering van de interesten op de hypothecaire leningen, door het toekennen van premies, of door tegemoetkomingen in de aflossingen en de interesten van hypothecaire leningen, aan te moedigen :

1° het aankopen van een volkswoning of een klein landeigendom bij een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;

2° het aankopen, bij een openbaar bestuur, een openbare instelling of een intercommunale vereniging, van een daarmede krachtens artikel 49 gelijkgestelde woning;

3° het bouwen van een volkswoning, een klein landeigendom of een daarmede gelijkgestelde woning;

4° het verbouwen en het saneren van woningen bedoeld onder 1°, 2° en 3°.

De Koning bepaalt het bedrag en de toekenningsvoorwaarden van de premies, de interestenverlagingen 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 deze voordelen genieten.

Artikel 47. — 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 gebouwen door personen die als ongezonder erkende vertrekken bewonen, dan wel met het oog op de verbetering, de verbouwing en de sanering van ongezonder erkende woningen.

Artikel 50. — De artikelen 46 tot 49 zijn zowel op appartementen als op cengezinshuizen van toepassing.

Artikel 102. — De Staat waarborgt onder de voorwaarden en binnen de grenzen die de Koning bepaalt, de terugbetaling 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 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-, verbeterings- 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 1 pct. verhoogd worden tot maximum 95 pct.

Artikel 103. — De Staat wordt gemachtigd, door vermindering van de interesten op de hypothecaire leningen, door het toekennen van premies, of door tegemoetkomingen in de aflossingen en de interesten 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 ongezonder erkende woningen bewonen, de sanering en verbetering van ongezonder erkende verbeterbare woningen en de aanpassing van gezonde maar functioneel-onaangepaste woningen.

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

Article 46. — L'Etat garantit, aux conditions et dans les limites déterminées par le Roi, le remboursement en principal, intérêts et accessoires des prêts hypothécaires consentis en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'assainissement d'habitations sociales ou d'habitations assimilées conformément à l'article 49.

Ces prêts doivent être 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 de transformation et d'assainissement, majoré selon le cas du coût de la construction ou du prix d'achat.

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

Article 48. — 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 :

1° l'achat d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne auprès d'une société immobilière de service public;

2° l'achat d'une habitation y assimilée conformément à l'article 49, auprès d'une administration publique, d'un établissement public ou d'une association intercommunale;

3° la construction d'une habitation sociale, d'une petite propriété terrienne ou d'une habitation y assimilée;

4° la transformation et l'assainissement des habitations visées au 1°, 2° et 3°.

Le Roi fixe le montant et les conditions d'octroi des primes, des réductions d'intérêt et des interventions dans les amortissements et les intérêts en tenant compte notamment des conditions économiques et des charges de famille. Le bénéfice de ces avantages est réservé aux personnes de condition modeste.

Article 47. — 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 et de l'achat d'immeubles par des personnes habitant des locaux insalubres, soit de l'amélioration, de la transformation et de l'assainissement d'habitations insalubres.

Article 50. — Les articles 46 à 49 s'appliquent tant aux appartements qu'aux maisons unifamiliales.

Article 102. — L'Etat garantit aux conditions et dans les limites déterminées par le Roi, le remboursement en principal, 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 p.c. 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 inadéquates.

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

Artikel 51. — De Staat kan zijn waarborg voor goede afloop verlenen voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling der interesten en lasten van de leningen en voorschotten ter uitvoering van deze afdeling toegestaan met het oog op de bouw, de aankoop en de verbouwing 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 52. — Het bedrag van de leningen en voorschotten mag de bouwsom van de woning, met uitsluiting van de prijs van de grond, of 9/10 van de kosten van aankoop, grond inbegrepen, of van de verbouwing van de woning niet overschrijden.

Artikel 61. — De Algemene Spaar- en Lijfrentekas is gemachtigd een gedeelte van haar beschikbare gelden te besteden aan de financiering van de bouw, de aankoop of de inrichting van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, alsmede aan de financiering van de uitrusting ervan met geschikt meubilair.

[De Algemene Raad van de Spaarkas bepaalt de rentevoet en de voorwaarden van die 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 veranderen van sociale woningen, 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.] [Wet 2 juli 1971, art. 3.]

Artikel 62. — De Regering kan, op advies van de betrokken openbare instelling, van de gemeenteraad, van de bestendige deputatie en van de gewestelijke huisvestingscomités, de commissies van openbare onderstand aanmanen hun beschikbare kapitalen geheel of gedeeltelijk te besteden aan het bouwen van volkswoningen of aan de intekening op aandelen in een of meer door de Nationale 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 zij daartoe gedwongen worden.

Artikel 63. — De commissies van openbare onderstand kunnen rechtstreeks aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en aan hen die woningen verhuren aan grote, behoeftige of uit ongezonde vertrekken 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 met toepassing van artikel 70, betaalt hij het deel dat te zijnen laste komt, aan de commissies van openbare onderstand terug.

Artikel 64. — Het verlenen van nieuwe geldvoorschotten aan een erkende maatschappij zal eventueel door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting onderworpen worden aan de verbintenis een gedeelte der voorschotten te besteden aan het bouwen van huizen of

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 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 aanpassingswerken*.

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 veranderen van sociale woningen, 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.

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 verteren en het aanpassen* van volkswoningen met bijhorende sociale voorzieningen of aan de intekening op aandelen in één of meer door de Nationale 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 verhuuren 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 met toepassing van artikel 114, betaalt hij het deel dat te zijnen laste komt aan de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn terug.

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 :

Article 51. — 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, l'acquisition ou la transformation 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 52. — Le montant des prêts et avances ne peut dépasser le coût de la construction de l'habitation, à l'exclusion du prix du terrain, ni les 9/10 du coût de l'acquisition, terrain compris ou des transformations de l'habitation.

Article 61. — 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 ou de l'aménagement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées, ainsi que de leur équipement mobilier approprié.

Le Conseil général de la Caisse d'Epargne détermine le taux et les conditions de ces prêts. Il peut déléguer ce pouvoir 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.

La publication par la voie du *Moniteur belge* et ses annexes, des actes concernant les sociétés de crédit agréées par la Caisse d'Epargne et ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction, de l'achat ou de la transformation d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées, ainsi que des extraits ou expéditions de ces actes a lieu gratuitement. [Loi 2 juillet 1971, art. 3.]

Article 62. — Le Gouvernement peut, après avoir pris l'avis de l'établissement public intéressé, du conseil communal, de la députation permanente et des comités régionaux du logement, mettre en demeure les commissions d'assistance publique, de consacrer tout ou partie de leurs capitaux disponibles à la construction d'habitations sociales 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 63. — Les commissions d'assistance publique peuvent verser directement aux sociétés immobilières de service public et aux personnes qui louent des habitations aux familles nombreuses, nécessiteuses ou évacuées de locaux insalubres, la partie du loyer représentant le secours qui leur serait octroyé pour leur logement.

Dans les cas où l'Etat intervient par application de l'article 70, il rembourse aux commissions d'assistance publique la part qui lui incombe.

Article 64. — 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 à la construction de maisons ou d'appartements d'un type agréé par elle et réservés, par priorité, à des

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.

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.

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.

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 :

appartementen van het door haar erkend type en bij voorrang bestemd voor personen wonende hetzij in ongezonde vertrekken waarvan het slopen of het sluiten in het vooruitzicht gesteld werd, hetzij in overbevolkte vertrekken, of deze vertrekken al dan niet in een gemeente gelegen zijn waar de erkende maatschappij haar bedrijvigheid uitoefent.

De voorschotten toegestaan tot financiering van het bouwen van woningen die bij voorrang bestemd zijn voor de personen in het eerste lid bedoeld, kunnen worden toegekend tegen een lagere rentevoet dan deze die de Nationale Maatschappij voor haar andere leningen eist.

Artikel 65. — De door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwmaatschappijen mogen met haar goedkeuring en financiële hulp, ongezonde woningen kopen of onteigenen met het oog op hun verbouwing of sloping.

Hetzelfde geldt voor de door de Nationale Landmaatschappij erkende maatschappijen als zij vanwege deze laatste de toestemming en de financiële hulp verkregen hebben.

Artikel 66. — Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende maatschappijen, de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende maatschappijen, complexen ongezonde woningen kopen of onteigenen om ze te slopen en ter plaatse nieuwe woningen op te richten, neemt de Staat de intrest en de aflossing te zijnen laste van het verschil tussen, enerzijds, de aankoop- of onteigeningsprijs, verhoogd met de slopingkosten en, anderzijds, de waarde van de grond, zoals deze door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger der Registratie van het ambtsgebied werd geraamd.

Deze tenlasteneming wordt echter alleen verleend indien de aankoop of de onteigening vooraf door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, werd toegestaan, op verslag van de betrokken Nationale Maatschappij nopens de mogelijke wederopbouw binnen zeer korte tijd.

Overtreft de waarde van het overeenkomstig dit artikel aangekochte of onteigende terrein voor elke weder op te bouwen woning het normaal door de erkende maatschappij, inzake bouw voor volkswoningen aan het terrein verbonden quotum, dan wordt het teveel door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en door de Minister van Financiën geraamd en kunnen de beide Ministers samen beslissen dat de Staat de er aan verbonden interest en aflossing zal opnemen.

Artikel 69. — Wanneer een gemeente overgaat tot de aankoop of de onteigening van door de Koning onbewoonbaar of door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort ongezond verklaarde gebouwen, verleent de Staat aan deze gemeente, op voorwaarde dat de gebouwen vooraf gesloopt worden, een toelage gelijk aan het verschil tussen, censeels, de aankoop- of onteigeningskosten, vermeerderd met de slopingkosten en, anderdeels, de waarde van het terrein volgens de schatting die, op advies van de ontvanger der registratie van het gebied waarin de gebouwen gelegen zijn, door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort gemaakt werd.

Wanneer, binnen de twee jaren na de sloping, de gemeente de grond verkoopt aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, ten einde er woning op te bouwen, kan die maatschappij de in artikel 66, derde lid, vermelde voordelen genieten.

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 die welke de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voor haar andere leningen eist.

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 andere zakelijke rechten dan eigendom erop verwerven.

De daartoe nodige akten kunnen worden verleden door 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.

personnes habitant soit des locaux insalubres dont la suppression ou la fermeture est prévue, soit des locaux surpeuplés, que ces locaux soient situés ou non dans une des localités où la société exerce son activité.

Les prêts accordés en vue du financement de la construction d'habitations réservées par priorité aux personnes visées à l'alinéa précédent peuvent être accordés à un taux inférieur à celui que la Société nationale réclame pour ses autres avances.

Article 65. — Les sociétés de construction agréées par la Société nationale du Logement peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de celle-ci, acquérir ou exproprier des habitations insalubres en vue de leur transformation ou de leur démolition.

Il en est de même pour les sociétés agréées par la Société nationale terrienne lorsqu'elles ont reçu l'approbation et l'aide financière de cette dernière.

Article 66. — Lorsque la Société nationale du Logement ou l'une de ses sociétés agréées, la Société nationale terrienne ou l'une de ses sociétés agréées, achètent ou exproprient des ensembles d'habitations insalubres en vue de les démolir et de reconstruire sur place de nouvelles habitations, l'Etat prend à sa charge l'intérêt et l'amortissement de la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation majoré des frais de démolition et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement, dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Cette prise en charge n'est toutefois accordée que si l'acquisition ou l'expropriation a été préalablement autorisée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sur rapport de la Société nationale intéressée quant aux possibilités de reconstruction dans un avenir immédiat.

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

Article 69. — Lorsqu'une commune procède à l'acquisition ou à l'expropriation d'immeubles que le Roi a déclaré inhabitables ou que le Ministre qui a le logement dans ses attributions a reconnus insalubres, l'Etat accorde à cette commune, à la condition que les immeubles soient au préalable démolis, une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, majoré des frais de démolition et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sur avis du receveur de l'enregistrement, dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Lorsque dans les deux ans de la démolition, la commune revend le terrain à une société immobilière de service public en vue d'y construire des habitations, cette société peut obtenir les avantages énoncés à l'article 66.

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.

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 complexe 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.

De verwervingen of onteigeningen geschieden door tussenkomst van het Bestuur der Registratie en Domeinen.

Artikel 70. — Binnen de perken van de begrotingskredieten, die daartoe jaarlijks door de Wetgevende Kamers zullen goedgekeurd worden, kan de Koning, onder door Hem te stellen voorwaarden, toelagen verlenen die strekken tot de bevordering van de sanering of het slopen van ongezonde woningen, de aankoop of het bouwen van woningen die bestemd zijn om personen te huisvesten die in ongezonde vertrekken wonen, namelijk in de vorm van bouw-, aankoop-, slopings-, verhuizingspremiën, tegemoetkoming in de saneringskosten en in de betaling van de huurprijs die van de personen die krotwoningen ont-ruimen geëist wordt.

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 bouwpremiës, 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 aanpassing van functioneel onaanangepaste woningen en, anderdeels, van de woonmobilitéit van personen die in zulke woningen gehuisvest zijn, namelijk in de vorm van verbeterings-, uitrustings- en aanpassingspremiës, van intrestverminderingen op de aangeane leningen of van tegemoetkomin-gen in de verhuis- en installatiekosten en in de betaling van de huur-prijs.

Les acquisitions où expropriation sont pratiquées à l'intervention de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Article 70. — Dans la limite des crédits budgétaires qui seront annuellement votés à cette fin par les Chambres législatives, le Roi peut accorder, aux conditions qu'il détermine, des subventions tendant à encourager l'assainissement ou la démolition d'habitations insalubres, l'achat ou la construction d'habitations destinées à loger des personnes vivant dans des locaux insalubres, sous forme, notamment, de primes à la construction, à l'achat, à la démolition, de primes de déménagement, d'intervention dans les frais d'assainissement et dans le paiement des loyers dus par les personnes évacuées de taudis.

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 l'adaptation 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 l'adaptation 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.