

BELGISCHE SENAAAT**SENAT DE BELGIQUE****ZITTING 1977-1978****SESSION DE 1977-1978**

17 MEI 1978

17 MAI 1978

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

Projet de loi complétant le Code du logement par des dispositions particulières à la Région flamande

VERSLAG

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

RAPPORT

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

I. INLEIDING**I. INTRODUCTION**

Uw commissie heeft dit ontwerp van wet besproken tijdens haar vergaderingen van 12, 19 en 26 april, evenals die van 3 en 10 mei 1978. Aan de werkzaamheden van de Commissie werd deelgenomen door de Staatssecretaris voor Sociale Zaken, toegevoegd aan de Minister van Vlaamse Aangelegenheden en door een afgevaardigde van de Minister van Vlaamse Aangelegenheden.

Votre Commission a examiné le projet de loi en discussion au cours de ses réunions des 12, 19 et 26 avril et des 3 et 10 mai 1978. Le Secrétaire d'Etat aux Affaires sociales, adjoint au Ministre des Affaires flamandes, ainsi qu'un délégué du Ministre des Affaires flamandes ont participé à ces travaux.

*

**

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Lavens, voorzitter; Bailly, Claëys, De Seranno, D'Haeyer, Mevr. D'Hondt-Van Opdenbosch, de heren Donnay, Fiévez, Gerits, Hanin, Hercot, Lecoq, Maes, Moureaux, Tilquin, Van Hoeylandt, Van Ooteghem, van Waterschoot, Verleysen, Vergeylen, Windels en Coppens, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Egelmeers, Mesotten en Van Nevel.

R. A 11057*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

319 (1977-1978) : N° 1 : Ontwerp van wet.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Lavens, président; Bailly, Claëys, De Seranno, D'Haeyer, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Donnay, Fiévez, Gerits, Hanin, Hercot, Lecoq, Maes, Moureaux, Tilquin, Van Hoeylandt, Van Ooteghem, van Waterschoot, Verleysen, Vergeylen, Windels et Coppens, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Egelmeers, Mesotten et Van Nevel.

R. A 11057*Voir :***Document du Sénat :**

319 (1977-1978) : N° 1 : Projet de loi.

**II. UITEENZETTING VAN
DE STAATSECRETARIS VOOR SOCIALE ZAKEN,
TOEGEVOEGD AAN DE MINISTER
VAN VLAAMSE AANGELEGENHEDEN**

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

Het ontwerp dat thans in behandeling is, kent evenwel één enkel voorgaande, namelijk de wet van 19 juli 1976 tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Waalse gewest. Hierbij werden 4 artikelen uit de 71 artikelen van de Code gelicht, namelijk de artikelen 65, 66, 69 en 70, en herwerkt tot 4 nieuwe artikels, die plaats namen onder een Titel II. Aldus ontstond een hybride toestand aangezien bedoelde 4 artikels van kracht bleven in het Vlaams en Brussels gewest, 4 nieuwe artikels uitsluitend van kracht waren in Wallonië en de overige 67 artikels hun nationale draagwijdte behielden. Vanuit een standpunt van legislatieve techniek, betreft het hier voorzeker geen ideale oplossing, maar zij had het voordeel het gedeelte van de Code, dat het dringendst aan een herziening toe was, op een eenvoudige manier aan te passen en om te vormen tot een geschikt instrument voor het Waalse gewest. Een andere, misschien betere, maar alleszins omslachtiger techniek zou erin bestaan hebben de Code van toepassing te maken in elk der drie gewesten afzonderlijk en er vervolgens de voor elk de drie gewesten gewenste wijzigingen in aan te brengen. De moeilijkheid zou dan vanzelfsprekend gelegen hebben in de regionalisering van de nationale instellingen voor de huisvesting, d.w.z. de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, om nog te zwijgen van het Bestuur voor de Huisvesting, als onderdeel van het departement van Openbare Werken. Deze aangelegenheid zal nu geregeld worden met een nationaal ontwerp van wet tot regionalisering van die instellingen.

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

Een andere vraag die van bij de aanvang een stellingname vorderde had betrekking op de diepgang van de voorgenomen hervorming.

Het was immers het overwegen waard gans de Huisvestingscode letterlijk te herschrijven, te herordenen en er een gemoderniseerd, logisch gestructureerd « Wetboek van Huisvesting voor het Vlaamse gewest » van te maken. Maar dergelijk voornemen stuitte alvast op verschillende bezwaren van fundamentele aard. Het voornaamste was de omstandigheid dat het huisvestingsbeleid nog steeds onder het regime van de voorbereidende gewestvorming valt en, hoewel in feite geregionaliseerd, per gewest nog niet over de adequate gewestelijke administratieve instrumenten beschikt.

**II. EXPOSE DU SECRETAIRE D'ETAT
AUX AFFAIRES SOCIALES, ADJOINT AU MINISTRE
DES AFFAIRES FLAMANDES**

Le projet de loi que j'ai l'honneur de vous présenter revêt un caractère spécial. Il contient en effet exclusivement des dispositions applicables à la seule région flamande et se situe comme tel dans le cadre de la loi du 1^{er} août 1974 sur la régionalisation provisoire. En vertu de cette loi, la politique du logement doit être considérée comme une matière régionalisée, ce qui signifie que la législation et la réglementation y relatives ressortissent notamment aux trois Comités ministériels des Affaires régionales concernés.

Le projet de loi en discussion ne connaît toutefois qu'un seul précédent, à savoir la loi du 19 juillet 1976 complétant le Code du logement par des dispositions particulières à la région wallonne. Cette loi eut pour effet de disjointre 4 articles — numérotés 65, 66, 69 et 70 — des 71 articles dont se composait le Code, pour en faire 4 articles nouveaux, qui prirent place sous un Titre II. Ceci donna lieu à une situation hybride, puisque les 4 articles visés restaient en vigueur dans les régions flamande et bruxelloise, tandis que les 4 articles nouveaux étaient en vigueur exclusivement en Wallonie et que les 67 articles restants conservaient leur portée nationale. D'un point de vue légistique, cette solution n'était certes pas idéale, mais elle avait l'avantage de permettre d'adapter d'une façon assez simple la partie du Code dont la révision était la plus urgente et d'en faire un instrument approprié pour la région wallonne. Une autre technique, peut-être meilleure mais en tout cas plus complexe, aurait consisté à rendre d'abord le Code applicable à chacune des trois régions séparément pour y apporter ensuite les modifications requises pour chacune de celles-ci. Dans ce cas, la difficulté aurait évidemment résidé dans la régionalisation des organismes nationaux du logement que sont la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne et l'Institut national du Logement, sans même parler de l'Administration du Logement qui fait partie du département des Travaux publics. Cette matière sera maintenant réglée par un projet de loi national portant régionalisation de ces organismes.

Eu égard à ces difficultés, il a semblé préférable de suivre la même méthode que celle qui a été appliquée pour la loi précitée du 19 juillet 1976.

Une autre question qu'il a fallu trancher d'emblée avait trait à l'importance de la réforme projetée.

L'idée méritait en effet d'être envisagée de vraiment récrire le Code du Logement, d'en refondre l'ordonnance et d'en faire un « Code du Logement pour la Région flamande » moderne et logiquement structuré. Mais ce projet se heurta dès l'abord à plusieurs objections fondamentales. La principale venait du fait que la politique du logement est toujours soumise au régime de la régionalisation provisoire et que, si elle est régionalisée en fait, elle ne dispose pas encore d'un outil administratif adéquat dans les diverses régions. La scission des institutions nationales actuelles doit évidem-

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

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

Het is nuttig de meest dringende problemen, waarvan hierboven sprake is, in het kort te schetsen.

De voornaamste gegevens komen uit de twee enquêtes naar de woningkwaliteit, uitgevoerd door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting respectievelijk in 1961 en 1971, en staan trouwens vermeld in de memorie van toelichting. In 1971 telde men in het Vlaams gewest 1 776 000 woningen, een getal dat per 31 december 1976 al opgelopen was tot 1 842 000. Op dat aantal van 1 776 000 woningen werden 668 000 ongezonde woningen geteld, d.w.z. meer dan één op drie. De opsplitsing van de ongezonde woningen in verbeterbare en onverbeterbare gaf volgend resultaat : 430 000 verbeterbare en 238 000 onverbeterbare. Bij die 668 000 ongezonde woningen voegden zich dan nog 242 000 functioneel onaangepaste woningen, d.i. in totaal 910 000 woningen of ruim 51 pct. van het patrimonium. Dit is op zichzelf al een schrikbarende verhouding, die men op het eerste gezicht niet zou vermoeden. Erger was evenwel het feit dat in 1971 t.a.v. 1961 een verslechtering van het fenomeen werd geconstateerd : de drie getallen waren aangegroeid zodat men van een verschuiving van onaangepast naar ongezond verbeterbaar en van deze laatste naar ongezond onverbeterbaar kan spreken.

Zelfs al zou men tegenover deze catalogering een kritische houding willen aannemen en a priori stellen dat een door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting als ongezond, onverbeterbaar bestempelde woning daarom inderdaad nog niet écht een krot hoeft te zijn, zodat het cijfer allicht overdreven is, dan nog kan men nog niet om het feit heen dat alleszins het aantal 200 000 krotten moet aangehouden worden als minimum en dat, met hantering van dezelfde maatstaven, de toestand op tien jaar verergerde.

Bovendien zijn er geen aanwijzigingen dat de situatie sedert 1971 gekenterd of nog maar gestabiliseerd zou zijn.

ment être opérée par une loi nationale, après quoi il faudrait procéder à l'organisation interne des nouvelles institutions régionales. Une réforme complète ne paraissait donc pas encore réalisable. Tout aussi peu opportun semblait-il de limiter la révision aux 4 articles déjà revus pour la région wallonne. Comme les idées en matière de logement évoluent rapidement, mais eu égard en même temps aux changements intervenus dans les faits en fort peu de temps, il importait de proposer un certain nombre de modifications permettant d'appliquer une politique de renforcement de la lutte contre la taudification et de rénovation plus intensive d'habitations anciennes.

Ainsi donc, le choix d'une solution intermédiaire était tout naturel : nous proposons d'apporter à un certain nombre d'articles les modifications nécessaires à la mise en œuvre urgente et impérieuse d'une nouvelle orientation politique ainsi que de procéder à une refonte assez poussée d'un certain nombre d'autres articles; mais les unes et les autres de ces mesures étant ainsi conçues qu'elles se complètent et s'appuient mutuellement et que, considérées globalement, elles fournissent un instrument maniable harmonieusement intégré.

Il n'est pas sans intérêt d'exposer brièvement les problèmes les plus urgents évoqués ci-dessus.

Les données essentielles proviennent des deux enquêtes sur la qualité de l'habitat effectuées par l'Institut national du Logement, respectivement en 1961 et en 1971; elles sont d'ailleurs citées dans l'exposé des motifs. En 1971, la région flamande comptait 1 776 000 habitations, chiffre qui allait déjà passer à 1 842 000 au 31 décembre 1976. De ces 1 776 000 habitations, 668 000 étaient insalubres, soit plus d'une sur trois. En subdivisant cette catégorie, on arrivait au résultat que 430 000 logements étaient améliorables et 238 000 non améliorables. Aux 668 000 logements insalubres, il fallait encore ajouter 242 000 logements fonctionnellement inadaptés, ce qui faisait un total de 910 000 logements, soit plus de 51 p.c. du patrimoine. C'est déjà en soi une proportion à ce point effrayante qu'à première vue, on a de la peine à y croire. Il y a cependant plus grave encore, car on a constaté que de 1961 à 1971 la situation avait de nouveau empiré, ces trois chiffres ayant augmenté de façon telle qu'on peut dire que des logements inadaptés sont devenus insalubres mais améliorables, tandis que des logements de cette dernière catégorie devenaient non améliorables.

Même si l'on voulait se montrer fort critique quant à la valeur de cette classification et se dire à priori qu'une habitation qualifiée d'insalubre non améliorable par l'Institut national du Logement ne doit pas pour autant être un véritable taudis, si bien que les chiffres sont peut-être exagérés, cela ne permettrait pas encore d'éluder le fait qu'en tout état de cause, le chiffre de 200 000 taudis est à considérer comme un minimum et qu'en se basant sur les mêmes critères, il faut bien constater que la situation s'est aggravée en dix ans.

En outre, rien n'indique un retournement de la situation ni même une stabilisation de celle-ci depuis 1971.

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

1. Slooptoelagen :

Aanvragen : 1 238, 1 236 en 982.

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

2. Aanvragen tot sloping door gemeentebesturen (art. 69 HC) :

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

3. Aanvragen tot sloping door bouwmaatschappijen (art. 66 HC) :

1 woning in 1976.

Men komt aldus tot een algemeen gemiddelde van 1 156 per jaar. De plotse daling in 1976 en 1977 van het aantal aanvragen via de gemeenten is naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan de fusies en aan de daaropvolgende gemeenteraadsverkiezingen met aantreden van totaal nieuwe colleges. Maar zelfs als men het getal 763 voor 1975 als gemiddelde zou beschouwen, komt men nog niet boven de 1 500 per jaar. Gewis moeten daarbij nog een aantal slopingen gerekend worden van krotten, welke gebeuren door eigenaars zonder toelagerecht of door overheidsdiensten zonder toelageaanvraag, maar die aantallen zijn onbekend. Het is alleen bekend dat, in het Vlaams gewest, elk jaar zowat 8 000 « gebouwen » verdwijnen, die op het kadaster bekend staan; maar hier valt dan ook letterlijk alles onder, zoals vakantiehuisjes, ateliers of loodsen, degelijke huizen na ont-eigening enz. (het kadaster telde er in 1970 8 625, het NIS kende er maar 2 500 ...). Al bij al overschrijdt het aantal gesloopte krotten zeker niet de 3 000 in een « goed » jaar, zodat een tijdsparre van 80 jaar zou nodig zijn om ze allemaal weg te krijgen, gesteld dat er inmiddels geen zouden bijkomen. Helaas is dit dus wel het geval.

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

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

En ce qui concerne les démolitions, l'évolution au cours des trois dernières années, soit 1975, 1976 et 1977, a été la suivante :

1. Subventions à la démolition :

Demandes : 1 238, 1 236 et 982.

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

2. Demandes de démolition par les administrations communales (art. 69 CL) :

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

3. Demandes de démolition par des sociétés immobilières (art. 66 CL) :

1 habitation en 1976.

On obtient ainsi une moyenne générale de 1 156 par an. La chute soudaine enregistrée en 1976 et 1977 du nombre des demandes émanant des communes est dû, selon toute vraisemblance, aux fusions et aux élections communales subséquentes, ainsi qu'à l'entrée en fonctions de collèges entièrement nouveaux. Mais même si l'on considère le nombre de 763 pour 1975 comme une moyenne, on n'arrive pas encore au-delà du chiffre de 1 500 par an. Il convient assurément d'y ajouter un certain nombre de démolitions de taudis, effectuées par des propriétaires qui n'ont pas droit à des subventions ou par des pouvoirs publics qui n'ont pas introduit de demande à cet effet, mais ces chiffres ne sont pas connus. Le seule chose que nous sachions, c'est qu'en région flamande, chaque année voit disparaître quelque 8 000 « immeubles » qui sont connus au cadastre; mais ce chiffre comprend alors littéralement tout : maisons de vacances, ateliers ou hangars, maisons convenables après expropriation, etc. (le cadastre en comptait en 1970 8 625, l'INS n'en comptait que 2 500 ...). Tout compte fait, le nombre des taudis démolis ne dépasse sûrement pas les 3 000 au cours d'une « bonne » année, de sorte qu'un laps de temps de 80 ans serait nécessaire pour les faire disparaître tous, à supposer que d'autres ne viennent pas s'y ajouter entre-temps. Hélas ! tel sera bien le cas !

Dans cette affaire, le Gouvernement se trouve donc placé devant quelques dilemmes, du moins lorsqu'on part du principe que, dans notre société d'abondance qui tend à être en même temps une société de bien-être, il n'est pas bon qu'une famille habite un logement insalubre ni, à fortiori, un taudis.

Il est patent que les diverses mesures que l'Etat a prises, à commencer par la loi du 7 décembre 1953 organisant la lutte contre les taudis, n'ont pas donné le résultat escompté, malgré les divers avantages et même les mesures coercitives. Une des mesures les plus positives est sans aucun doute l'accroissement du « bon » habitat, soit par l'accession à la propriété (primes à la construction, primes à l'achat, prêts), soit par la construction par les sociétés agréées de maisons destinées à être louées. S'y ajoutent évidemment toutes les autres habitations construites grâce à l'initiative privée.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. *Is een accentverschuiving van nieuwbouw naar vernieuwbouw gerechtvaardigd ?*

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

On constate notamment qu'entre 1970 et 1976, la population de la région flamande s'est accrue de 2,76 p.c. et l'habitat de 8,76 p.c., alors que ce dernier était déjà quantitativement suffisant en 1970 — abstraction faite, bien entendu, de sa qualité — compte tenu du nombre de « ménages » ayant besoin d'une habitation ou désireux de l'acquérir, y compris donc les personnes isolées. Dans aucun arrondissement flamand la capacité de logement n'augmenta de moins de 1 p.c. (au contraire de six arrondissements wallons), bien que quelques-uns accusent une baisse de leur population. On rapprochera d'ailleurs de ces constatations le fait qu'un grand nombre de logements sont inoccupés. A la fin de 1976, on comptait 125 000 logements qui n'étaient pas habités en permanence (maisons de vacances, résidences secondaires) ou restaient inhabités, ces derniers étant environ au nombre de 55 000. Il est fort probable que beaucoup de ces 55 000 logements sont insalubres ou fonctionnellement inadaptés. Si l'on peut considérer comme normal qu'en raison de la mobilité professionnelle de la population et des mutations qu'elle subit (décès, mariages, etc.), un certain nombre de logements — 20 000 environ — sont toujours temporairement inoccupés, il est cependant permis de penser que ce sont les plus chers et les moins chers qui sont le plus affectés par les changements. Ce qui est nouveau, c'est que tant d'habitations restent vides aussi longtemps, tandis que les cas d'occupation sauvage sont pratiquement inexistantes chez nous. Ces indications et d'autres encore dénotent une saturation quantitative de l'habitat dans son ensemble, encore qu'il n'en faille pas conclure que cette saturation se répartisse territorialement d'une manière uniforme.

Qualitativement, ainsi qu'il a déjà été dit, la situation est complètement différente et il est grand temps d'y remédier.

Les dilemmes à résoudre dans ce domaine peuvent s'énoncer comme suit dans une forme simplifiée :

1. *L'amélioration qualitative de l'habitat est-elle prioritaire par rapport à d'autres problèmes urgents ?*

La réponse à cette question se trouve déjà dans l'accord de gouvernement qui contient notamment le passage suivant :

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

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

C'est pour étayer ces projets qu'on a déjà augmenté en tout cas les crédits destinés aux logements sociaux.

2. *Se justifie-t-il de promouvoir la rénovation d'habitations anciennes au détriment de la construction neuve ?*

On peut répondre que ces deux types d'activité doivent se compléter et non s'exclure, du moins pendant quelques années encore. Ce qui signifie qu'ils doivent bénéficier tous les deux d'une attention particulière.

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

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

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

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

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

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



Dit normenstelsel wordt doorkruist door een ander normenstelsel, dat veeleer op een economische leest geschoeid is. Een aantal feiten zijn bekend.

België telt, zoals andere landen, een groot aantal werklozen. De bouwsector ontsnapt niet aan dit algemeen verschijnsel. Aldus bedroeg het aantal werklozen in januari 1975 : 14 350, in januari 1976 : 24 350, in januari 1977 : 24 500 en in januari 1978 : 31 150. In de loop van 1977 steeg de werkloosheid in het bouwbedrijf volgens de Nationale Confederatie van het Bouwbedrijf, met 22,9 pct. De totale werkloosheidsgraad in het bouwbedrijf zou 11,4 pct. bedragen van het totaal. Daartegenover staat dat die verhoging van het aantal werklozen in de betrokken sector buiten verhouding staat met de lichte conjuncturele daling. Wel wordt in kringen van de Confederatie verondersteld dat doorgedreven rationalisatiemaatregelen en produktiviteitsopvoering een grote rol spelen. Voorts is geweten dat het gros van die werklozen uit ongeschoolde of laag geschoolde arbeidskrachten bestaat. Hoe dan ook, we staan voor een belangrijk aantal nagenoeg ongeschoolde werklozen, voor wie twee dingen alvast nuttig zouden zijn : geschoold worden en werk vinden.

Il n'y a d'ailleurs pas de contradiction entre ces deux activités. Si l'on part en effet de l'idée qu'il faut intensifier les démolitions, on doit prévoir *ipso facto* de nouvelles constructions de remplacement. D'après le rythme d'exécution ainsi obtenu, il se pourrait que la construction de remplacement remplace progressivement la construction d'extension.

3. *L'exécution d'un programme de rénovation d'habitations anciennes doit-elle être confiée à l'initiative privée ou à l'initiative publique?*

A cette question aussi il doit être répondu franchement qu'il importe de faire appel aux deux secteurs simultanément et de le faire dans une mesure croissante.

4. *Le programme de lutte contre les taudis devra-t-il être basé sur une série de mesures séduisantes ou faudra-t-il recourir surtout à des moyens de coercition?*

En cette matière, il importe de procéder par étapes. Ce qui pourra être obtenu grâce à des avantages séduisants ne devra plus l'être par la coercition, voire par des dispositions pénales. Si, contrairement à toute attente, les mesures prises en vertu de la législation actuelle et renforcées par celles qui pourront résulter du présent projet de loi ne devaient pas aboutir aux résultats escomptés, nous devrions nous efforcer de trouver d'autres moyens.

En conclusion des considérations qui précèdent, on peut affirmer que nos normes éthiques et morales actuelles, de même que nos conceptions en matière d'art d'habiter s'insurgent contre le fait que plus de 600 000 ménages — soit au moins 1 000 000 de personnes — vivent encore dans des logements insalubres et même des taudis et que les pouvoirs publics ont l'obligation impérieuse d'intervenir dans ce domaine.



Ce système de normes coexiste avec un autre, qui a un caractère plutôt économique. Un certain nombre de faits sont connus.

La Belgique compte, comme d'autres pays, un grand nombre de chômeurs. Le secteur de la construction n'échappe pas à ce phénomène général. C'est ainsi que le nombre des chômeurs était en janvier 1975 de 14 350, en janvier 1976 de 24 350, en janvier 1977 de 24 500 et en janvier 1978 de 31 150. Dans le courant de 1977, le chômage dans l'industrie du bâtiment a augmenté de 22,9 p.c. selon la Confédération nationale de la Construction. Le taux total de chômage dans l'industrie du bâtiment équivaldrait à 11,4 p.c. du total. Par contre, cette augmentation du nombre des chômeurs dans le secteur considéré est hors de proportion avec le léger recul conjoncturel. Les milieux de la Confédération supposent certes que les mesures de rationalisation poussée et l'accroissement de la productivité jouent un grand rôle. Par ailleurs, il est de notoriété publique que le gros de ces chômeurs est constitué par une main-d'œuvre non qualifiée ou faiblement qualifiée. Quoi qu'il en soit, nous avons un grand nombre de chômeurs presque dépourvus de toute qualification professionnelle et à qui deux choses seraient certes bien utiles : recevoir une formation et trouver du travail.

Van de andere kant kan worden geconstateerd dat de spaarvolumes toenemen, o.m. bij de ASLK en het Gemeentekrediet en voor een deel ongebruikt blijven. Bovendien werd ook opgemerkt dat de verhoging der consumptieprijzen voor 1977 maar 6,32 pct. bedroeg tegen 11,02 in 1976, een trend die in de sector der bouwmaterialen nog opvallender was (+ 1,53 pct.).

Rekening houdende met de prijzen van deze bouwmaterialen, met de loonkosten en met de algemene kosten, berekende de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting dat de jaarlijkse gemiddelde kostprijs voor 1977 9 pct. meer bedraagt dan die van 1976, echter met een vertraagd stijgingsritme tijdens de laatste maanden (7 pct.).

Het ogenblik lijkt dus goed gekozen om volgende doelstellingen na te streven :

1. Een onmiddellijke voorzichtige impuls aan de bouwsector, via bouw- en saneringspremies en ook via verhoogde geldmiddelen aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij;

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

3. Het scheppen van wettelijke en reglementaire mogelijkheden om een vernieuwbouwprogramma op touw te zetten, waarbij, zoals bekend, een grotere arbeidsintensiviteit en een behoorlijke scholing te pas komen;

4. Het onder controle houden van mogelijke inflatoire spanningen, o.m. door het vermijden van bruuske en tijdelijke injecties.

Bij dit laatste punt dient wel bedacht te worden dat andere, zelfs belangrijkere elementen de bouwsector op dat stuk kunnen beïnvloeden. In de centrale overheidssector alleen al, spelen de openbare investeringen een grotere rol, terwijl ook het aandeel van de ondergeschikte besturen niet te veronachtzamen is.

De economische toestand in de bouw vormt dus blijkbaar geen hinderpaal om de plicht tot verbetering van het woningpark te dwarsbomen.

Nog een andere factor met economische draagwijdte verdient aandacht wanneer de vernieuwbouw als bijkomend accent in de huisvestingspolitiek wordt bepleit. Daabij wordt als vertrekpunt genomen het argument als zouden globale vernieuwbouwoperaties, b.v. op het niveau van een straat of een wijk, zeer duur uitvallen en zowaar even duur als de nieuwbouw van een vergelijkbaar aantal woningen in de onmiddellijke buurt van de betrokken stad of gemeente, waarbij dan nog komt dat de nieuwe woningen zoveel rationeler, moderner, fraaier enz. zouden zijn. Bij de berekeningen welke daarbij gehanteerd worden, vergeet men allicht de infrastructurele kosten eigen aan een nieuwbouwwijk. De

On peut constater d'autre part que le volume de l'épargne s'accroît, notamment à la CGER et au Crédit communal et qu'il reste partiellement inutilisé. En outre, on a observé que les prix à la consommation n'ont augmenté que de 6,32 p.c. en 1977 contre 11,2 p.c. en 1976, tendance plus marquée encore dans le secteur des matériaux de construction (+ 1,53 p.c.).

Compte tenu des prix de ces matériaux, des coûts salariaux et des frais généraux, la Société nationale du Logement a calculé que le prix de revient moyen annuel avait dépassé de 9 p.c. en 1977 celui de 1976, le rythme de la hausse s'étant toutefois ralenti pendant les derniers mois (7 p.c.).

Le moment paraît donc bien choisi de s'assigner les objectifs suivants :

1. Donner immédiatement une impulsion prudente au secteur de la construction par l'octroi de primes à la construction et à l'assainissement, et aussi en augmentant les moyens financiers de la Société nationale du Logement et de la Société nationale terrienne;

2. Réaliser un programme de perfectionnement ou de réadaptation professionnelle des ouvriers du bâtiment en chômage;

3. La création de possibilités légales et réglementaires de mise en œuvre d'un programme de rénovation d'habitations anciennes, qui requiert, comme on sait, une main-d'œuvre plus nombreuse et mieux qualifiée;

4. La maîtrise des tensions inflationnistes éventuelles, notamment en évitant les injections brusques et temporaires.

A propos de ce dernier point, il importe toutefois de tenir compte du fait que d'autres éléments, même plus importants, peuvent influencer le secteur de la construction à cet égard. Si l'on s'en tient uniquement au secteur de l'administration centrale, les investissements publics jouent un rôle plus grand, tandis que la part des administrations subordonnées n'est pas négligeable.

La situation économique dans la construction ne semble donc pas faire obstacle au devoir d'améliorer l'habitat.

Un autre facteur encore de nature économique mérite l'attention lorsque l'on plaide pour la rénovation de la construction comme complément de la politique du logement. On prend alors comme point de départ l'argument selon lequel les opérations de rénovation globale, par exemple au niveau d'une rue ou d'un quartier, reviendraient très cher, et même aussi cher que la construction d'un nombre comparable d'habitations dans le voisinage immédiat de la ville ou de la commune en question, à quoi s'ajoute encore que les habitations nouvelles seraient tellement plus rationnelles, plus modernes, plus belles, etc. Dans les calculs dont on fait état à ce propos, on oublie facilement les frais d'infrastructure

rechtstreekse infrastructuur is weliswaar gemakkelijk begrijpbaar, maar het wordt veel moeilijker als men de *indirecte kostprijs* wil kennen, ook al is die niet minder reëel. Men denke maar aan de kostprijs van de bijkomende openbare diensten die de wijk moeten bedienen, van de aanvullende lijnen voor telefoon- en teledistributieaansluiting, van de uitbreiding van het openbaar vervoer, de verhuizingskosten e.a.

Misschien werd de meest bezwarende indirecte kostprijs nog niet genoemd, namelijk het innemen van een goed van onveranderlijke grootte, de *grond* en, daarbijkomend, het derven van het voormalig produkt van die grond. Het is de leden van deze commissie bekend dat mijn collega voor Ruimtelijke Ordening, de heer Eyskens, o.m. via een grondfonds en via een inventaris van de bouwgronden, gelijklopende doeleinden nastreeft. Wij weten ook dat reeds 40 pct. van de beschikbare ruimte in Vlaanderen is ingenomen door bebouwingen of bestratingen allerhande — op een uitgerokken en verspreide manier dan nog wel — zodat wij ons moeten hoeden voor verdere ongerechtvaardigde innemingen.

Tenslotte is er nog de kostprijs teweegebracht door de vele leegstaande woningen of op zijn minst het derven van een inkomen, om nog niet te spreken van de ergeris voortvloeiend uit de troosteloze aanblik.

Uiteraard wordt de meerprijs eigen aan uitbreidingsnieuwbouw door de gemeenschap graag gedragen als de behoefte aan meer woningen evident is en die zal er, blijkens de prognoses, nog wel enkele jaren zijn, alhoewel de spreiding ervan aandachtig zal moeten worden gevolgd. De vraag is alleen of men in gebieden waar woningen leeg staan en waar het aantal gezinnen niet stijgt, nog landbouwgrond moet gaan innemen voor nieuwbouw, hetgeen nog meer woningen zal doen leeglopen en de stadsomgeving bovendien ecologisch bezwaart.

In termen van een volledige kosten-batenanalyse komt vernieuwbouw in de gegeven omstandigheden ongetwijfeld naar voren als veruit de goedkoopste oplossing.

Nog één belangrijk facet met economische draagwijdte moet worden onderstreept. Blijkens de nieuwe tekst zal het mogelijk worden premies te verlenen voor de verbetering van functioneel onaangepaste woningen, dan wanneer tot nog toe het premiestelsel uitsluitend in het teken stond van de strijd tegen de ongezonde woningen.

Het primaire doel hiervan is een strijd tegen de ongezonde woning, nog vóór zij echt ongezond wordt, m.a.w. het gaat hier om een soort preventieve geneeskunde voor ons woningpark. Het heeft iets frusturerends geld en energie te steken in de gezondmaking van ongezonde woningen en desondanks het fenomeen te zien verergeren omdat inmiddels meer woningen ongezond worden dan er gezond wor-

propres à un quartier de constructions nouvelles. S'il est aisé de chiffrer le coût de l'infrastructure directe, il est beaucoup plus difficile de connaître le *prix de revient indirect*, alors que celui-ci n'est pas moins réel. Il suffit de songer au coût des services publics supplémentaires dont le quartier aura besoin, des lignes nouvelles de raccordement au téléphone et à la télédistribution, de l'extension des transports publics, des frais de déménagement, etc.

Peut-être n'a-t-on pas encore cité le prix de revient indirect qui grève le plus l'opération, c'est-à-dire celui de l'empiétement sur le bien inextensible qu'est la *terre*, à quoi vient s'ajouter la perte de ce qu'elle produisait précédemment. Les membres de la Commission n'ignorent pas que mon collègue de l'Aménagement du Territoire, M. Eyskens, vise des objectifs parallèles, notamment par la création d'un fonds foncier et par l'établissement d'un inventaire des terrains à bâtir. Nous savons aussi que l'espace disponible en Flandre est déjà occupé à 40 p.c. par les constructions et voies de communication les plus diverses — de surcroît étirées et dispersées — de sorte que nous devons nous garder de tout nouvel empiétement qui ne se justifierait pas.

Enfin, il y a encore les frais inhérents au fait qu'un grand nombre de logements restent inoccupés, ou du moins à la perte d'un revenu, sans même parler du désagrément que cause un si triste spectacle.

Certes, la communauté est toute disposée à payer le prix supplémentaire que coûte la construction nouvelle d'extension lorsque le besoin d'un plus grand nombre de logements est évident, ce qui, selon les prévisions, sera sûrement encore le cas pendant quelques années, mais il faudra être attentif à la répartition géographique de ces constructions nouvelles. Toute la question est cependant de savoir si, dans les régions où des logements se vident et où le nombre de ménages n'est pas en augmentation, il est bien nécessaire de décider des emprises supplémentaires sur les terres de culture en vue de constructions nouvelles, ce qui aura pour effet de vider plus de logements encore et, au surplus, d'aggraver la dégradation écologique de l'environnement urbain.

Lorsqu'on envisage le problème à partir d'une analyse complète des profits et pertes, la politique de rénovation d'habitations anciennes paraît sans aucun doute comme étant la solution de loin la plus économique dans les circonstances présentes.

Un autre aspect important d'ordre économique mérite encore d'être souligné. Le nouveau texte permettra d'octroyer des primes à l'amélioration des logements fonctionnellement inadaptés, alors que, jusqu'à présent, le système des primes visait exclusivement les habitations insalubres.

Le but primordial à atteindre est de lutter contre l'insalubrité des logements avant même que ceux-ci soient devenus vraiment insalubres; autrement dit, il s'agit là d'une sorte de médecine préventive appliquée à nos logements. Il y a quelque chose de décevant à consacrer tant de fonds et d'énergie à l'assainissement d'habitations insalubres et à voir malgré tout la situation empirer du fait

den gemaakt, voornamelijk omdat geen geld beschikbaar kan worden gesteld om stevige maar verouderde woningen aan te passen aan de minimeisen van het hedendaagse wooncomfort en van de energiebesparing. Het lijkt geen twijfel dat de meeste mensen bereid zijn grotere inspanningen — geldelijke en persoonlijke — op te brengen voor het onderhoud en de verfraaiing van gemoderniseerde woningen en ook minder gauw tot verhuizing naar nieuwbouw zullen besluiten.

III. ALGEMENE BESPREKING

Een lid vraagt een nadere omschrijving van de begrippen « vernieuwbouw » en « stadskernvernieuwing ». In hoeverre verschillen die begrippen van elkaar en in hoeverre overlappen ze elkaar ?

De Staatssecretaris antwoordt dat, volgens het regeerakkoord, hijzelf bevoegd is voor de verbetering van het woningspark; de Staatssecretaris voor Streekeconomie is bevoegd voor de stadskernvernieuwing.

Indien er al overlapping is, kan die zich, op grond van het begrip « stadskern » alleen maar in die stadskernen situeren. Geoordeeld werd dat de vernieuwing van een stadskern nauwer aansluit bij de bevoegdheidssfeer « Ruimtelijke Ordening », aangezien bij die vernieuwing alleszins moet vertrokken worden van een plan van aanleg of, op zijn minst, van een concrete intentie — een structuurplan — m.b.t. het totaalresultaat dat de betrokken stad na afloop der operaties wil bereiken. Stadskernvernieuwing suggereert meteen een globaliteit die allerlei soorten van operaties omvat, b.v. veranderingen van rooilijnen, aanleg van winkelwandelwegen, bestemmingen van gebouwen, restauraties van waardevolle gebouwen of monumenten, behoud van stadsbeelden, verkeertechnische aangelegenheden, parkaanleg, inplanting van nutsvoorzieningen, verfraaiingsoperaties enz.

Indien die operaties allerhande werken, b.v. krotslopingen en gezondmakingen of verbeteringen van woningen meebrengen, dan is de Staatssecretaris voor Sociale Zaken hiervoor bevoegd krachtens de Huisvestingscode en zijn uitvoeringsbesluiten, hetzij dat de toelagen of premies toegekend worden aan fysieke gerechtigde personen, hetzij dat de subsidies verworven worden door de overheidsdiensten (nationale maatschappijen, gemeente, OCMW,...).

Een ander lid wenst te weten wat in het kader van de sociale huisvesting dient te worden verstaan onder middelgrote woning. Hij vraagt voorts of premies voor het slopen van krotwoningen kunnen worden verleend aan vennootschappen die eigenaar zijn van zulke woningen, voornamelijk in oude industriewijken.

De Staatssecretaris wijst erop dat de term « middelgrote woning » terug te vinden is in hoofdstuk V, afdeling 2 van

qu'entre-temps plus d'habitations deviennent insalubres qu'il n'en est assaini, principalement parce que des fonds ne peuvent pas être rendus disponibles pour l'assainissement de maisons solides mais datant d'une autre époque en fonction des exigences minimales de notre temps quant au confort de l'habitat et aux économies d'énergie. Il ne fait aucun doute que la plupart de nos concitoyens sont disposés à consentir de plus grands efforts — que ce soit sur le plan financier ou en payant de leur personne — pour entretenir et embellir une habitation modernisée et se résoudront moins facilement à se reloger dans un immeuble neuf.

III. DISCUSSION GENERALE

Un membre désirerait avoir une définition plus précise des notions « rénovation d'habitations anciennes » et « rénovation des centres urbains ». Dans quelle mesure ces deux notions sont-elles différentes et dans quelle mesure se recouvrent-elles ?

Le Secrétaire d'Etat répond que d'après l'accord de gouvernement, il est lui-même compétent pour l'amélioration de l'habitat, tandis que le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale est compétent pour la rénovation des centres urbains.

S'il y a des chevauchements, ceux-ci ne peuvent se situer, en raison de la notion même de « centre urbain », que dans les centres urbains. On a jugé que la rénovation urbaine, s'inscrivait plutôt dans les attributions de l'Aménagement du Territoire, étant donné que, pour entreprendre cette rénovation urbaine, il faut nécessairement partir d'un plan d'aménagement ou, du moins, d'une intention concrète — un plan de structure — concernant le résultat global que la ville concernée veut obtenir à l'issue des opérations. La rénovation urbaine suggère immédiatement un ensemble global qui comprend toutes sortes d'opérations telles que la modification de l'alignement des façades, l'aménagement de piétons dans les quartiers commerçants, l'affectation d'immeubles, la restauration d'immeubles ou de monuments de valeur, la conservation des sites urbains, les problèmes de la circulation, l'implantation d'équipements d'utilité publique, les opérations d'embellissement, etc.

Lorsque ces opérations nécessitent des travaux divers, par exemple la démolition de taudis et l'assainissement ou l'amélioration de logements, c'est le Secrétaire d'Etat aux Affaires sociales qui est compétent en vertu du Code du logement et de ses arrêtés d'exécution, que les allocations ou primes soient octroyées à des personnes physiques ou que les subventions soient accordées à des services publics (sociétés nationales, communes, CPAS,...).

Un autre membre aimerait savoir ce qu'il faut entendre par habitation moyenne dans le cadre de la politique du logement social. Il demande en outre si des primes à la démolition de taudis peuvent être allouées aux sociétés propriétaires de telles habitations, plus particulièrement dans les vieux quartiers industriels.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que le terme « habitation moyenne » figure au chapitre V, section 2, de l'actuel Code

de huidige Huisvestingscode. In het in bespreking zijnde ontwerp zijn twee van de zes artikelen van die afdeling in gewijzigde vorm overgenomen. De Staatssecretaris merkt hierbij nog op dat de uitvoering van drie artikelen van dezelfde afdeling aan de Koning is overgelaten. Het belangrijkste uitvoeringsbesluit is dat van 20 april 1959; hoofdstuk II van dit besluit geeft een omschrijving van het begrip middelgrote woning.

Het verlenen van saneringspremies aan privé-vennootschappen, zowel burgerlijke als handelsvennootschappen, is volgens de Staatssecretaris niet voorzien door de thans geldende uitvoeringsbesluiten. Voor die saneringspremies is er trouwens een inkomensgrens. Voorts kan de eigenaar wel met de huurder overeenkomen nopens het afstaan van de premie voor saneringswerken uit te voeren door de huurder, met uiteraard een vrijwaringsclausule. Ook de erkende bouwmaatschappijen zullen die rol kunnen overnemen krachtens een nieuwe bepaling in artikel 93.

Aangezien de gedachte op zichzelf wel waardevol is, zou het wellicht goed zijn ze vooraf te testen ten behoeve van VZW's, vooral als die een humaan, sociaal of cultureel doel nastreven en ten behoeve van dat doel oudere huizen willen kopen en saneren. Dat zal kunnen op grond van het nieuwe en laatste artikel van het ontwerp, artikel 96, omdat dit artikel niet bepaalt dat het om fysieke personen moet gaan.

Een senator verheugt er zich over dat de Regering een eigentijdse Huisvestingscode wenst voor het Vlaamse gewest; het voorgestelde ontwerp brengt een grondige wijziging aan in de bestaande code.

Spreeker constateert dat een aantal ideeën die hij in recente voorstellen van wet heeft verwerkt, in dit ontwerp werden overgenomen. Hij stelt voorts nog volgende vragen :

1. De werken voor het aanleggen van drinkwaterleidingen buiten de grenzen van de woninggroep worden niet meer gesubsidieerd zodat de verbinding van de wijk met het bestaande waterleidingnet niet wordt betoelaagd. Moet hiervoor dan een ander dossier worden samengesteld ? Wie moet het initiatief daartoe nemen ? Men mag niet vergeten dat er in Vlaanderen twee verschillende regimes zijn met een verschillend subsidiëringssysteem.

2. Luidens artikel 80 van het ontwerp worden de infrastructuurwerken in de afwerkingsgebieden betoelaagd. Wat betekent « afwerking van een bestaande woonkern » ? De norm is vijftien woningen per ha. Wanneer de gemeente de initiatiefnemer is, is het niet zeker dat men die norm bereikt. Is een soepeler houding tegenover de gemeente niet gewenst ?

3. Het gedeelte van de kredieten dat de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting moet besteden, overeenkomstig artikel 81, wordt van 20 op 30 pct. gebracht. Is dat wel realistisch ?

du Logement. Deux des six articles de cette section sont repris sous une forme modifiée dans le projet en discussion. A ce propos, le Secrétaire d'Etat ajoute que l'exécution de trois articles de la même section est confiée au Roi. L'arrêté d'exécution le plus important est celui du 20 avril 1959; le chapitre II de cet arrêté donne une définition de la notion d'habitation moyenne.

Toujours d'après le Secrétaire d'Etat, les arrêtés d'exécution en vigueur ne prévoient pas l'octroi de primes à l'assainissement aux sociétés privées, tant civiles que commerciales. Ces primes ne sont d'ailleurs pas allouées au-delà d'un certain plafond de revenus. Cependant, le propriétaire peut s'entendre avec le locataire sur la cession de la prime accordée en vue de travaux d'assainissement à effectuer par le locataire, moyennant évidemment une clause de sauvegarde. Les sociétés immobilières agréées pourront également assumer ce rôle en vertu d'une nouvelle disposition figurant à l'article 93.

Comme l'idée est vraiment intéressante en soi, il conviendrait peut-être de l'expérimenter au préalable à l'intention des ASBL, surtout de celles à but humanitaire, social ou culturel qui, pour atteindre ce but, désirent acheter et assainir des maisons anciennes. C'est ce qui pourra être fait en vertu du dernier article nouveau du projet, puisque cet article 96 ne spécifie pas qu'il doit s'agir de personnes physiques.

Un sénateur se réjouit de voir le Gouvernement proposer une mise à jour du Code du Logement pour la région flamande; le projet à l'examen modifiera profondément le code existant.

L'intervenant constate qu'un certain nombre d'idées qu'il avait concrétisées récemment dans plusieurs propositions de loi ont été reprises dans le projet. Il pose ensuite quelques questions :

1. Les travaux de pose de conduites d'eau potable en dehors des limites des groupes d'habitations cessent d'être subventionnés, de sorte que le raccordement du quartier au réseau de distribution existant ne le sera plus non plus. Sera-t-il dès lors nécessaire d'établir un autre dossier à cet effet ? Qui devra en prendre l'initiative ? Il ne faut pas oublier qu'il y a en Flandre deux régimes différents n'ayant pas le même système de subventionnement.

2. Selon l'article 80 du projet, les travaux d'infrastructure sont subventionnés dans les zones de finition. Que signifient les mots « finition d'un noyau d'habitations existant » ? La norme est de quinze habitations par hectare. Si c'est la commune qui prend l'initiative, il n'est pas certain que l'on atteigne cette norme. Une attitude plus souple envers la commune ne serait-elle pas souhaitable ?

3. La partie des crédits que la Société nationale du Logement doit affecter, conformément à l'article 81, est portée de 20 à 30 p.c. Est-ce bien réaliste ?

4. Artikel 79 van het ontwerp maakt het mogelijk bijzondere toelagen te verstrekken aan de nationale maatschappijen om aan specifieke problemen het hoofd te bieden. De gemeenten komen hiervoor niet in aanmerking. Is daar een reden voor?

Ook in artikel 93 worden de gemeenten niet vermeld evenmin als de OCMW's en de intercommunales. Gebeurde zulks opzettelijk?

De Staatssecretaris antwoordt hierop als volgt :

1. Artikel 80, § 1, strekt om de aanleg van de infrastructuur op rijkskosten mogelijk te maken in kansarme, te saneren wijken of straten, ongeacht of het hier om woonwijken gaat aangelegd door die overheidslichamen dan wel om « normale » wijken.

Tot nog toe was artikel 33 van de bestaande Huisvestingscode immers uitsluitend van toepassing op nieuwe, aan te leggen woonwijken. Het is evenwel overduidelijk dat sanering en aanpassing van ongezonde of onaangepaste woningen — welke dan ook — geen zin heeft als de infrastructuur ontbreekt of kennelijk ontoereikend is, vooral op het stuk van de wateraanvoer en -afvoer.

De ruim honderd bouwmaatschappijen uit het Vlaamse gewest bezitten thans nog 4 700 verbeterbare volkswoningen langs onvoldoend uitgeruste wegen, terwijl langs dergelijke wegen nog 1 270 reeds verkochte woningen liggen. Op te merken valt dat langs uitgeruste wegen maar 3 700 verbeterbare woningen liggen. Het ligt immers voor de hand dat sanerings- of aanpassingswerken gemakkelijker zijn langs correct uitgeruste wegen. Het is even duidelijk dat het hoog tijd is de uitrusting voor deze ongeveer 6 000 verbeterbare woningen, tot stand gekomen vóór 1949, aan te vullen of aan te passen.

2. De definitie van « bestaande woonkern » is niet zo moeilijk, aangezien het hier om woonkernen gaat van volkswoningen of gelijkgestelde woningen. In dit Jaar van het dorp of gewoon om demografische redenen is het niet wenselijk 15 of meer woningen toe te voegen aan die woonkernen. Van de andere kant is het niet altijd mogelijk een perceel te verkrijgen, aansluitend bij de kern, dat voldoende groot is voor 25 of meer woningen. Daarentegen is het wel wenselijk nieuwe wijken te doen aansluiten bij bestaande, zo mogelijk door opvulling. Het is eveneens wenselijk, urbanistisch en landschappelijk, de homogeniteit van het ensemble in de hand te werken. Men beperkt bovendien de lengte van allerlei aanvoerlijnen en meteen de kostprijs.

Het is overigens de bedoeling geval per geval te onderzoeken en, rekening houdend met de plaatselijke toestand, zo nodig afwijkingen op de normen toe te staan. De aanvulling moet dus niet noodzakelijk op 15 woningen slaan.

4. L'article 79 du projet de loi permet d'allouer des subsides spéciaux aux sociétés nationales pour leur permettre de faire face à des problèmes spécifiques. Les communes sont exclues du bénéfice de ces subsides. Quelle en est la raison?

L'article 93 ne fait pas davantage mention des communes, pas plus d'ailleurs que des CPAS et des intercommunales. Cette omission est-elle volontaire?

Le Secrétaire d'Etat donne la réponse suivante :

1. L'article 80, § 1^{er}, tend à permettre l'aménagement de l'infrastructure à charge de l'Etat dans des quartiers ou rues défavorisés et à assainir, indépendamment du fait qu'il s'agit de quartiers d'habitation construits par les organismes précités ou de quartiers « normaux ».

Jusqu'à présent, l'article 33 de l'actuel Code du Logement était en effet exclusivement applicable aux nouveaux quartiers d'habitation non encore construits. Il est toutefois par trop manifeste qu'il ne sert à rien d'assainir et d'adapter des habitations insalubres ou inadaptées — quelles qu'elles soient — si l'infrastructure fait défaut ou est notoirement insuffisante, surtout en ce qui concerne le réseau des distribution et d'évacuation de l'eau.

Les sociétés immobilières de la région flamande, dont le nombre dépasse la centaine, possèdent encore à l'heure actuelle 4 700 habitations sociales améliorables situées le long d'une voirie insuffisamment équipée, nombre auquel il faut encore ajouter 1 270 habitations déjà vendues. Il convient de faire observer que 3 700 habitations améliorables seulement sont desservies par une voirie équipée. Il va en effet de soi qu'il est plus aisé d'exécuter des travaux d'assainissement ou d'adaptation quand on dispose d'une voirie correctement équipée. Il est tout aussi évident qu'il est urgent de compléter ou d'adapter l'infrastructure de ces 6 000 habitations améliorables, construites avant 1949.

2. La définition de « noyau d'habitations existant » n'est pas si difficile, étant donné qu'il s'agit là de noyaux composés d'habitations sociales ou assimilées. En cette Année du village ou simplement pour des raisons démographiques, il n'est pas souhaitable d'ajouter 15 habitations ou davantage à ces quartiers. Par ailleurs, il n'est pas toujours possible d'obtenir, à proximité de l'endroit, une parcelle suffisamment étendue pour accueillir 25 habitations ou plus. Par contre, il se recommande de construire les nouveaux quartiers en prolongement des quartiers existants, si possible en comblant l'espace intermédiaire. Sur le plan de l'urbanisme et du paysage, il est également souhaitable de promouvoir l'homogénéité de l'ensemble. Cette méthode permet en outre de réduire la longueur des différentes lignes d'alimentation et dès lors le prix de revient.

On a d'ailleurs l'intention d'examiner chaque cas séparément et d'accorder si nécessaire des dérogations aux normes en fonction de la situation locale. Il n'est donc pas indispensable que les nouveaux quartiers comprennent 15 habitations.

3. De vraag naar de haalbaarheid van de 30 pct. in plaats van 20 pct. in artikel 81, lijkt minder pertinent wanneer wij het nieuw artikel vergelijken met het oude. Tot un toe moest 20 pct. besteed worden voor nieuwbouw, voorbehouden aan premiegerechtigde of huurgerechtigde personen die een ongezone woning bewonen, dus één van die 668 000. Thans komt daar een verplichting bij van sanering of aanpassing van ongezone of onaangepaste woningen. Om die nieuwbouw niet te schaden moet het minimumpercentage logischerwijze opgetrokken worden. De Staatssecretaris is van oordeel dat een verhoging tot 30 pct. niet overdreven is, in acht genomen dat hij, in overleg met zijn collega van Financiën, het feitelijke percentage voor dit jaar al op 30 pct. gebracht heeft voor de nieuwbouw alleen.

4. Met betrekking tot de achteruitstelling van de gemeenten, de OCMW's en de intercommunales in de artikelen 79 en 93 zij het volgende opgemerkt: in artikel 79 komen die besturen helemaal niet te pas omdat dit artikel past in het hoofdstuk: « De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen » en het in bedoeld artikel bovendien uitsluitend om beide nationale maatschappijen gaat. Voor het artikel 93 geldt ten dele een zelfde redenering. De rol van de gemeenten wordt bepaald in artikel 95, d.i. het huidige artikel 69. Het is de bedoeling de rol en de armslag zowel van de bouwmaatschappijen als van de gemeenten en intercommunales te vergroten, maar dan elk op het terrein dat hen het beste ligt en in afzonderlijke artikelen, zulks om verwarring te voorkomen.

Een commissielid merkt op dat een aantal gezonde woningen leegstaan, voornamelijk omdat de huurprijzen te hoog zijn. Een inventarisatie van die woningen is wenselijk. De gemeenten zouden hier moeten optreden; de wetgever kan ter zake niets doen.

Ook voor de krotwoningen dient een inventaris opge maakt en bijv. om de 10 jaar bijgewerkt. Niet alleen de nieuwbouw maar ook de sanering van bepaalde wijken is noodzakelijk. Daartoe is een inventaris nuttig.

Het is dringend noodzakelijk dat er ook voor het Vlaamse Gewest een wet zou komen voor de vernieuwing van de afgedankte bedrijfsruimten.

Spreker pleit voorts voor bepaalde maatregelen ten gunste van de personen die geen premie genieten, nl. het kaderpersoneel. Ondanks een relatief hoog inkomen moeten zij een zware inspanning leveren om te bouwen. De gemeenten stellen weliswaar gronden ter beschikking; maar die worden openbaar en tegen rekordprijzen verkocht, zodat men het averechts effect bereikt. Bovendien moeten de kopers binnen de 4 jaar bouwen. Dat is praktisch niet mogelijk. Er dient een systeem te worden uitgedacht om goedkope gronden ter beschikking te stellen.

Hij wijst tenslotte nog op het probleem dat ontstaat is door de fusies van gemeenten en ten gevolge waarvan

3. La question de savoir s'il est possible de porter la proportion de 20 à 30 p.c. comme prévu à l'article 81 perd de sa pertinence si l'on compare le nouvel article à l'ancien. Jusqu'à présent, les 20 p.c. devaient être affectés à la construction nouvelle à réserver aux personnes ayant droit à une prime ou à une location qui occupaient une habitation insalubre, c'est-à-dire une des 668 000. Désormais s'y ajoutera l'obligation d'assainir ou d'adapter les habitations insalubres ou inadaptées. Pour ne pas défavoriser la construction nouvelle, il faut logiquement relever le pourcentage minimum. Le Secrétaire d'Etat croit qu'il n'est pas excessif de le porter à 30 p.c., étant donné qu'en accord avec son collègue des Finances, il a déjà, pour cette année, fixé à 30 p.c. le pourcentage réel, rien que pour la construction nouvelle.

4. Quant au fait que les articles 79 et 93 ignorent les communes, les CPAS et les intercommunales, il convient de faire observer ce qui suit: il ne peut absolument pas être question de ces administrations à l'article 79, celui-ci faisant partie du chapitre: « Les sociétés immobilières de service public », et en outre parce que cet article vise exclusivement les deux sociétés nationales. Le même raisonnement s'applique en partie à l'article 93. Le rôle des communes est réglé à l'article 95, qui correspond à l'article 69 actuel. Le but du projet est d'accorder un rôle plus important et une plus grande liberté d'action aux sociétés immobilières, aux communes et aux intercommunales, mais ce dans le domaine qui leur convient respectivement le mieux et en vertu d'articles distincts, afin d'éviter toute confusion.

Un membre fait observer qu'un certain nombre d'habitations salubres restent vides, surtout parce que les loyers sont trop élevés. Il serait souhaitable de faire l'inventaire de ces habitations. A cet égard, les communes devraient intervenir, car le législateur ne peut rien faire en la matière.

Il conviendrait également d'établir un inventaire des taudis et de le mettre à jour, par exemple, tous les dix ans. Il n'est pas seulement nécessaire de construire du neuf, mais tout autant d'assainir certains quartiers. Un inventaire serait utile à cette fin.

D'autre part, il est urgent que la région flamande soit dotée elle aussi d'une loi de rénovation des sites d'activité économique désaffectés.

L'intervenant plaide ensuite pour que certaines mesures soient prises en faveur de ceux qui ne bénéficient pas d'une prime, à savoir le personnel de cadre. Malgré des revenus relativement élevés, ils doivent consentir un gros effort pour bâtir. Il est vrai que les communes rendent des terrains disponibles, mais ceux-ci sont adjugés en vente publique et à des prix records, ce qui fait que l'on arrive à l'effet contraire. En outre, les acquéreurs doivent bâtir dans les quatre ans. Or, c'est pratiquement impossible. Il faudrait imaginer un système permettant de mettre à leur disposition des terrains à bon marché.

L'intervenant attire finalement l'attention sur une situation consécutive aux fusions de communes, à savoir que plu-

verschillende bouwmaatschappijen in dezelfde nieuwe gemeente werkzaam zijn. Dat brengt problemen mee bij :

- De aankoop van grond;
- De urbanisatie van een bepaalde, voorheen zelfstandige gemeente.

Een herstructurering van de bouwmaatschappijen is noodzakelijk.

Een ander lid spreekt in dezelfde zin wat de opruiming van verlaten bedrijfsruimten betreft.

Hij wijst op de relatie tussen de verkrotting en de niet-aanpassing van de woningen enerzijds en de opbrengst van die woningen anderzijds. Eigenaars verhuren liever een vervallen woning dan zware kosten te doen. De opbrengst is doorgaans niet in verhouding tot de financiële inspanning die men zich getroost om een woning aan te passen.

Hij vraagt zich af of er niet moet worden gedacht aan maatregelen op het vlak van de verhuurprijzen.

Een derde spreker vraagt tenslotte nog wat er ondernomen wordt tegen het politiek favoritisme bij het verhuren van sociale woningen. Hij merkt in dit verband op dat er in het Waalse en het Brusselse gewest een prioriteitsregeling geldt voor de toewijzing van sociale huurwoningen. In Vlaanderen bestaat die regeling niet.

De Staatssecretaris antwoordt aan de eerste en de derde spreker wat volgt :

Wat de krotbestrijding en het opmaken van een inventaris van de krotwoningen betreft, werd enige tijd geleden het plan opgevat om een onderzoek naar de bewoonbaarheid door te voeren van de ruim 900 000 vóór 1940 gebouwde woningen waarin uiteraard vrijwel alle ongezonde of onaangepaste woningen zullen worden teruggevonden. Dit zal geschieden in het raam van het bijzonder tijdelijk kader. De Minister van Tewerkstelling en Arbeid en de Staatssecretaris voor Begroting dienen voor die actie nog hun goedkeuring te verlenen.

Het betreft hier een zeer grootscheepse operatie zonder voorgaande met volgende hoofdbedoelingen :

- Te weten komen waar precies al die ongezonde en onaangepaste woningen gelokaliseerd zijn en hoeveel er zijn. Dit betekent dat ze op kaart moeten worden gebracht;
- Te weten komen tot welke soort ze behoren (functioneel onaangepast, verbeterbaar ongezond, niet-verbeterbaar ongezond), wat een summiere omschrijving per woning onderstelt. Ze moeten dus worden gecatalogeerd.

Een herstructurering van de erkende bouwmaatschappijen is inderdaad noodzakelijk en wel in verschillende vlakken.

Het ambtsgebied van een aantal maatschappijen strekt zich namelijk uit over meer dan een gewest, vele maatschappijen bestrijken samen een zelfde gemeentelijk grondgebied, wat niet de bedoeling was maar voortvloeit uit de fusies van gemeenten; tenslotte is er een probleem gerezen door de samenstelling zelf van die maatschappijen.

sieurs sociétés immobilières exercent leurs activités dans une seule et même nouvelle entité. Cela pose des problèmes en ce qui concerne :

- Les acquisitions de terrains;
- L'urbanisation d'une des anciennes communes, précédemment autonome.

Une restructuration des sociétés immobilières s'impose.

Un autre membre opine dans le même sens au sujet de la liquidation des sites industriels abandonnés.

Il fait remarquer qu'il existe une relation entre la taudisation et la non-adaptation des logements, d'une part, et le rapport financier de ceux-ci, d'autre part. Les propriétaires préfèrent louer une habitation délabrée plutôt que de faire de gros frais. Le rapport n'est généralement pas à la mesure de l'effort financier que l'on consent pour adapter une habitation.

L'intervenant se demande s'il ne faudrait pas envisager des mesures sur le plan des loyers.

Un troisième intervenant demande enfin ce qui sera fait pour combattre le favoritisme politique lors de la mise en location de logements sociaux. A cet égard, il fait observer qu'il existe un ordre de priorité pour l'attribution des habitations sociales destinées à la location dans les régions wallonne et bruxelloise. Il n'en va pas de même en Flandre.

Voici la réponse du Secrétaire d'Etat aux premier et troisième intervenants :

En ce qui concerne la lutte contre les taudis et leur inventarisation, on a conçu il y a quelque temps le plan d'organiser une enquête relative à l'habitabilité des logements construits avant 1940, soit plus de 900 000, parmi lesquels on retrouvera évidemment presque toutes les habitations insalubres ou inadaptées. Cette enquête sera effectuée en recourant au cadre spécial temporaire. Elle doit encore recevoir l'approbation du Ministre de l'Emploi et du Travail et du Secrétaire d'Etat au Budget.

Il s'agit d'une entreprise inédite et de très grande envergure, dont les objectifs principaux sont les suivants :

- Déterminer la localisation précise et le nombre exact de toutes ces habitations insalubres et inadaptées, ce qui implique leur mise en carte;
- Déterminer la catégorie à laquelle elles appartiennent (fonctionnellement inadaptées, insalubres mais améliorables, insalubres et non-améliorables), ce qui présuppose qu'il en soit fait une description sommaire. Il faut donc les cataloguer.

Il est vrai qu'une restructuration des sociétés immobilières agréées s'impose, et ce à plusieurs niveaux.

Le ressort d'un certain nombre de sociétés déborde en effet les limites d'une région, bon nombre de sociétés couvrent simultanément un même territoire communal, ce qui ne correspond pas à l'intention du législateur mais qui est une conséquence des fusions de communes; enfin, la composition même de ces sociétés a fait surgir certains problèmes.

De regeling van die problematiek dient te geschieden in twee trappen :

1. Een ontwerp van wet, met nationale draagwijdte, dient binnenkort de regionalisering van de instellingen voor de huisvesting te organiseren (*cf.* uiteenzetting);

2. Op grond van deze kaderwet kan daarna de interne organisatie per gewest aan bod komen.

Bij die gelegenheid kan, benevens de geografische structuur, ook de samenstelling van de algemene vergaderingen en van de raden van beheer worden onderzocht.

Persoonlijk ziet de Staatssecretaris in een pluralistische samenstelling een uitstekende waarborg tot het uitschakelen van bepaalde vormen van willekeur bij het toewijzen van woningen.

Hij wijst er overigens nog op dat het huurstelsel der sociale woningen bij koninklijk besluit is geregeld, in uitvoering van de Huisvestingscode.

Aan de tweede spreker antwoordt de Staatssecretaris dat er in een aantal gevallen ongetwijfeld een bepaalde relatie zal bestaan tussen de verkommering van het woonbestand en de huurprijzen in de privé-sector en soms zelfs in de sociale huursector. Maar de correlatie is op verre na niet absoluut. Uit een beperkte enquête welke vóór enkele maanden werd uitgevoerd en die moest peilen naar de inertievervalsingen bij de bewoners van ongezonde en onaangepaste woningen, bleek dat deze versvalsingen eigenlijk zeer complex zijn en afhankelijk van tal van factoren zoals eigenaar of geen eigenaar, eengezinwoning of appartement, leeftijd van de woning, fysisch milieu van de woning (buurt), leeftijd van de bewoner, inkomen van de bewoner, oppervlakte of volume van de woning, houding van het gemeentebestuur of van de administratie van de stedenbouw enz. Een eenvoudige visie is hier zeker niet op haar plaats; overigens is het probleem van de huurprijzen in de privé-sector een probleem waarvoor de Minister van Justitie een ontwerp bij de Ministerraad heeft ingediend.

Een lid constateert dat in het ontwerp grote aandacht wordt besteed aan de verbetering van de woningen. Dat is ongetwijfeld verantwoord ofschoon niet overal in dezelfde mate. Zoals een van de voorgaande sprekers vindt hij het overdreven, voor sommige streken althans, dat 30 pct. van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting ontleende gelden (art. 81) moet worden besteed aan de verbetering van de woningen. Zulks mag de nieuwbouw niet afremmen. Op sommige plaatsen en meer bepaald in Limburg is er een kwantitatief en geen kwalitatief huisvestingsprobleem.

De Staatssecretaris is het hiermee eens. Gezien in zijn totaliteit is de woningvoorraad kwantitatief toereikend, maar hij is niet gelijkmatig verspreid bij zoverre dat in bepaalde streken nog een acute nood, in andere een minder scherpe nood aan uitbreidings-nieuwbouw bestaat. Bovendien zou een toenemend aantal slopingen vervangnieuwbouw veroorzaken. Wij moeten nog enkele jaren met 2 accenten werken :

Cette problématique doit être réglée en deux étapes :

1. Un projet de loi, de portée nationale, doit organiser sous peu la régionalisation des organismes de logement (*cf.* exposé);

2. Sur base de cette loi-cadre, sera décidée l'organisation interne par région.

A cette occasion, il sera possible d'examiner non seulement la structure géographique mais aussi la composition de l'assemblée générale et des conseils d'administration.

Le Secrétaire d'Etat estime personnellement qu'une composition pluraliste constitue une excellente garantie pour l'élimination de certaines formes d'arbitraire dans l'attribution des logements.

Il souligne d'ailleurs également qu'en exécution du Code du logement, la mise en location des logements sociaux est réglée par voie d'arrêté royal.

En réponse aux questions posées par le deuxième intervenant, le Secrétaire d'Etat déclare que, dans un certain nombre de cas, il y aura sans aucun doute une certaine corrélation entre la dégradation de l'habitat et les loyers pratiqués par le secteur privé, et parfois même dans celui des logements sociaux. Mais cette corrélation est loin d'être absolue. Une enquête sommaire entreprise il y a quelques mois en vue d'étudier les phénomènes d'inertie qui caractérisent les habitants de logements insalubres et inadaptés a révélé que ces phénomènes sont en fait très complexes et qu'ils dépendent de nombreux facteurs, tels que le fait d'être ou non propriétaire, d'habiter une maison unifamiliale ou un appartement, l'âge de l'habitation, l'environnement physique de l'habitation (voisinage), l'âge de l'occupant, son revenu, la superficie ou le volume de l'habitation, l'attitude de l'administration communale ou de l'administration de l'urbanisme, etc. Il faut se garder en l'occurrence de toute vision simpliste; par ailleurs, le problème des loyers pratiqués dans le secteur privé fait l'objet d'un projet de loi que le Ministre de la Justice a présenté au Conseil des Ministres.

Un membre constate que le projet met tout particulièrement l'accent sur l'amélioration des logements. Ce point de vue est sans doute justifié, bien que la nécessité de procéder à ces améliorations ne soit pas ressentie partout de la même façon. Tout comme l'un des intervenants précédents, il estime qu'il est exagéré, du moins pour certaines régions, d'obliger la Société nationale du Logement à consacrer 30 p.c. des fonds empruntés (art. 81) à l'amélioration des logements. Cette activité ne peut en effet avoir pour conséquence de freiner la construction neuve. En certains endroits, et plus spécialement dans le Limbourg, le problème du logement se pose en termes quantitatifs et non qualitatifs.

Le Secrétaire d'Etat partage ce point de vue. Prise dans sa totalité, le nombre d'habitations disponibles est quantitativement suffisant, mais elles ne sont pas réparties de manière égale, si bien que certaines régions éprouvent encore un besoin aigu de nouvelles constructions d'extension tandis que pour d'autres la question se pose de façon moins dramatique. En outre, la multiplication des démolitions entraînerait auto-

nieuwbouw en vernieuwbouw, maar niet overal in Vlaanderen even intens.

Een lid constateert dat de erkende maatschappijen niet de nodige middelen krijgen van de ASLK. Kan dit worden verholpen? De jonge bouwlustigen die zich tot de ASLK wenden moeten kunnen aantonen dat zij op reeds gespaarde gelden een vrij hoog bedrag aan interesten hebben verworven. Dat is voor jonggehuwden niet doenlijk.

De Staatssecretaris deelt deze zorg betreffende de verhoogde mogelijkheden die aan de leningmaatschappijen zouden moeten worden gegeven. Binnenkort zal aan het MCESC worden voorgesteld het bedrag dat kan worden ontleend, met 200 000 frank te verhogen.

Een lid meent te weten dat een aantal gewestelijke bouwmaatschappijen momenteel hun woningen niet verkopen maar verhuren om op die wijze over werkmiddelen te beschikken tot dekking van hun administratiekosten.

Volgens de Staatssecretaris is het mogelijk dat de maatschappijen in bepaalde overgangperiodes niet nauwkeurig kunnen bepalen welke prijs ze van kandidaat-kopers kunnen vragen.

In elke maatschappij moet gestreefd worden naar een gezonde verhouding tussen het aantal huurwoningen en het aantal woningen bestemd voor de verkoop.

Dynamische maatschappijen hebben niettemin de mogelijkheid woningen te verkopen.

Het lid concludeert hieruit dat het niet de bedoeling mag zijn huurwoningen langer dan nodig te behouden ten einde over inkomsten te beschikken tot dekking van de werkskosten.

IV. BESPREKING VAN HET ENIG ARTIKEL

Aangezien het enig artikel er ondermeer toe strekt verscheidene nieuwe artikelen in de Huisvestingscode in te voegen, beslist de Commissie de bespreking en ook de stemmen te splitsen volgens deze voorgestelde nieuwe artikelen.

Artikelen 78 en 79

Deze artikelen wordt zonder bespreking eenparig aangenomen (16 stemmen).

Artikel 80

Paragraaf 1

Een lid stelt bij amendement voor het woord «omtrek» in het eerste lid van deze paragraaf, te vervangen door «omgeving».

matiquement une augmentation des nouvelles constructions de remplacement. C'est pourquoi il convient, pendant quelques années encore, de mener ces deux activités de front, en stimulant à la fois la construction neuve et la rénovation d'habitations anciennes, mais en modulant le degré d'intensité selon les différentes régions de Flandre.

Un membre constate que les sociétés agréées n'obtiennent pas les moyens requis de la part de la CGER. Est-il possible de remédier à cet état de choses? Les jeunes candidats bâtisseurs qui s'adressent à la CGER doivent pouvoir faire la preuve qu'ils ont déjà acquis un montant d'intérêts élevé sur les fonds qu'ils ont déjà épargnés. Pour les jeunes mariés, il est impossible de satisfaire à cette condition.

Le Secrétaire d'Etat est d'accord pour estimer qu'il importe d'accroître les moyens mis à la disposition des sociétés de prêt. Dans un proche avenir, il sera proposé au CMCES de relever de 200 000 francs les plafonds de prêts.

Un membre croit savoir que pour le moment un certain nombre de sociétés immobilières régionales ne mettent pas leurs logements en vente mais qu'elles les donnent en location afin de pouvoir disposer ainsi de moyens de fonctionnement pour couvrir leurs frais administratifs.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il se peut que, dans certaines périodes transitoires, les sociétés se trouvent dans l'impossibilité de déterminer avec exactitude le prix qu'elles peuvent réclamer aux candidats acheteurs.

Chaque société doit s'efforcer de réaliser une saine proportion entre le nombre des logements destinés à la location et celui des logements destinés à la vente.

Les sociétés dynamiques ont néanmoins la possibilité de vendre des logements.

Le commissaire conclut de tout ceci que le but poursuivi ne peut pas être que les sociétés puissent recourir à la mise en location prolongée des logements pour s'assurer les moyens financiers nécessaires à la couverture de leurs frais de fonctionnement.

IV. DISCUSSION DE L'ARTICLE UNIQUE

Puisque l'article unique vise notamment à insérer plusieurs articles nouveaux dans le Code du logement, la Commission décide de répartir la discussion et les votes en fonction de ces nouveaux articles proposés.

Articles 78 et 79

Ces articles sont adoptés à l'unanimité et sans discussion (16 voix).

Article 80

Paragraphe 1"

Un membre propose un amendement tendant à remplacer, dans le texte néerlandais du premier alinéa de ce paragraphe, le mot «omtrek» par le mot «omgeving».

De Staatssecretaris wenst het woord « omtrek » te behouden. « Omgeving » is een zeer ruim begrip en kan tot interpretatiemoeilijkheden leiden. Hij voegt hier nog aan toe dat het woord « gemeenschappelijk » moet worden begrepen in de zin van collectief.

Het amendement wordt ingetrokken.

Hetzelfde lid vraagt de verenigingen van openbare centra voor maatschappelijk welzijn toe te voegen aan de in deze paragraaf genoemde besturen en instellingen.

Hiermede wordt ingestemd zodat de laatste zinsnede van het eerste lid van § 1 luidt : « ...een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn... »

Dezelfde toevoeging geschiedt in de §§ 5, 6 en 8 van dit artikel evenals in de artikelen 90 en 91 van het ontwerp.

Op de vraag van een lid antwoordt de Staatssecretaris dat de aanleg van een fietspad kan vallen onder het begrip « uitrusting van de wegen ». Zulks hoeft evenwel niet uitdrukkelijk in de wet te worden bepaald.

Een lid merkt op dat middelgrote woningen ook als winkel kunnen worden gebruikt. Is het dan niet wenselijk ook andere voorzieningen (drijfkracht) te betoelagen ?

De Staatssecretaris antwoordt dat het niet de bedoeling is toelagen te verstrekken voor de uitoefening van een beroepsbedrijvigheid.

Een commissielid dient een amendement in om in § 1, b), van dit artikel, de woorden « 6 aren » te vervangen door de woorden « 8 aren ».

Hij geeft hiervoor de volgende verantwoording :

In landelijke gemeenten is een te dichte bebouwing niet aangewezen en moet bovendien de nodige ruimte kunnen worden gelaten voor de aanleg van een eigen tuin.

Trouwens in 1975 bedroeg de gemiddelde perceelsoppervlakte voor 45 000 uit de hand verkochte bouwpercelen in ons land ruim 13 aren, tegenover 6 a 50 ca in 1960.

Het zou niet passen in een beleid voor sociale woningbouw de tegenovergestelde weg in te slaan.

De indiener voegt hieraan toe dat men voor de bouwers van sociale woningen weliswaar meer collectieve groenruimten voorziet, maar dat er desondanks bij die bevolkingscategorie een grote behoefte bestaat aan een buitenverblijf. Het beleid is dus niet aan hun wensen aangepast. Meer ruimte voor een eigen tuin zal die behoefte terugdringen; ook dure collectieve groenvoorzieningen moeten dan minder omvangrijk zijn.

Le Secrétaire d'Etat tient à maintenir le mot « omtrek ». « Omgeving » (abords) est une notion fort large et peut donner lieu à des difficultés d'interprétation. Il ajoute que le mot « gemeenschappelijk » doit s'entendre dans le sens de « collectif ».

L'amendement est retiré par son auteur.

Le même intervenant propose d'ajouter aux administrations et institutions citées dans ce paragraphe, les associations de centres publics d'aide sociale.

Cette proposition est adoptée et le premier alinéa du § 1^{er} sera dès lors rédigé comme suit : « ...une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de centres publics d'aide sociale... »

Le même membre de phrase est inséré également dans les §§ 5, 6 et 8 de cet article ainsi que dans les articles 90 et 91 du projet.

En réponse à la question d'un membre, le Secrétaire d'Etat déclare que l'aménagement d'une piste cyclable peut rentrer dans la notion d'« équipement en voirie ». Il ne faut toutefois pas que cela soit indiqué expressément dans la loi.

Un autre membre fait observer que les habitations moyennes peuvent également servir à l'exploitation d'un commerce. N'est-il dès lors pas souhaitable de subventionner d'autres équipements (force motrice) ?

Le Secrétaire d'Etat lui répond que l'objectif poursuivi n'est pas d'accorder des subventions pour l'exercice d'une activité professionnelle.

Un commissaire dépose un amendement tendant à remplacer au § 1^{er}, b), du même article, les mots « 6 ares » par les mots « 8 ares ».

Il justifie cet amendement comme suit :

Dans les communes rurales, la densité de construction ne doit pas être trop grande et il importe en outre de laisser suffisamment d'espace pour pouvoir aménager un jardin individuel.

En 1975, la superficie moyenne des parcelles pour 45 000 parcelles à bâtir vendues de gré à gré était, dans notre pays, supérieure à 13 ares contre 6 ares 50 centiares en 1960.

Dans le cadre d'une politique axée sur la construction d'habitations sociales, il ne serait pas indiqué de s'orienter dans une direction diamétralement opposée.

L'auteur de l'amendement ajoute qu'alors qu'on prévoit pour les constructeurs d'habitations sociales davantage d'espaces verts collectifs, cette catégorie de la population éprouve par contre un grand besoin de disposer d'une maison de campagne. La politique n'est donc pas adaptée à leurs aspirations. En laissant plus d'espace pour un jardin particulier, on atténuera ce besoin; de même, les espaces verts collectifs coûteux devront être moins importants.

In Vlaanderen is er 200 000 ha woningbouwgebied, waarvan 35 000 ha uitbreidingsgebied : er is dus ruimte genoeg om minder kapitaalkrachtigen iets meer ruimte te verstrekken.

Een lid merkt op dat door dit amendement nog meer landbouwgrond zal worden ingenomen. Er is van de zijde van de landbouwers al groot verzet. Men mag de bouwlustigen bovendien niet verplichten bijvoorbeeld 800 000 in plaats van 600 000 frank uit te geven voor de grond. Daarbij, de Nationale Landmaatschappij is begonnen met 12 a, en is nu op 6 a teruggevallen, ten einde de prijs die voor de grond wordt betaald, te drukken. Spreker pleit voor het behoud van 6 a; hij is wel akkoord om meer openbare groenzones in de verkaveling te voorzien.

De indiener van het amendement repliceert hierop dat zijn voorstel juist het tegenovergestelde effect zal hebben : er zal minder druk ontstaan op de landbouwgebieden. Het prijsprobleem doet zich niet in alle streken op dezelfde wijze gevoelen.

Naar aanleiding van dit amendement ontwikkelt zich een lange gedachtenwisseling over de normen die voornamelijk de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting hanteert op het vlak van de oppervlakte van de bouw kavels.

Verscheidene leden wijzen erop dat de Nationale Maatschappij onveranderd vasthoudt aan de norm van 25 woningen per hectare. Na aftrek van de ruimte van de wegen en collectieve voorzieningen blijft er dan voor de individuele kavels slechts 2 à 2,5 are over. Dat is te weinig.

Andere leden hebben principieel geen bezwaar tegen die norm. Zij dringen evenwel aan op meer samenwerking tussen de gemeenten en de bouwmaatschappijen op het vlak van de aanleg van groenzones en gemeenschappelijke voorzieningen.

Nog een ander lid dringt aan op een differentiatie van de normen al naargelang het gaat om een stad, een stedelijke gemeente of een landelijke gemeente. Vijfentwintig woningen per hectare is niet gezond in een landelijke gemeente, wel aan de rand van de stad : daar geeft zulks al een gevoel van openheid.

De Staatssecretaris verklaart dat de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, om sociaal te rechtvaardigen resultaten te bekomen, die dus met de financiële mogelijkheden der toekomstige bewoners rekening houden en die daarbij urbanistisch aanvaardbaar zijn, onderrichtingen heeft gegeven die de erkende bouwvennootschappen moeten helpen bij het opmaken van hun bouwontwerpen.

Deze onderrichtingen geven als bouwdensiteit op :

- Voor eengezinswoningen : 20 à 35 huizen per hectare;
- Voor gebouwen met drie woonlagen : 50 à 80 woongelegenheden par hectare;

En Flandre, il y a 200 000 hectares de zones d'habitation, dont 35 000 hectares de zones d'extension de l'habitat : il y a donc suffisamment d'espace pour en accorder un petit peu plus aux économiquement faibles.

Un membre fait observer que cet amendement aura pour résultat d'accroître les empiétements sur les terrains agricoles. Il y a déjà une forte opposition de la part des agriculteurs. En outre, on ne peut pas obliger les candidats constructeurs à dépenser par exemple 800 000 francs au lieu de 600 000 francs pour un terrain. Par ailleurs, la Société nationale terrienne, qui a commencé par 12 ares, en est revenue actuellement à 6 ares, afin de comprimer le prix à payer pour le terrain. L'intervenant plaide pour le maintien des 6 ares; il est cependant d'accord pour prévoir davantage d'espaces verts publics dans les lotissements.

L'auteur de l'amendement lui réplique que sa proposition aura précisément l'effet inverse : la pression sur les zones agricoles deviendra moins forte. Le problème du prix ne se fait pas sentir de manière égale dans toutes les régions.

Cet amendement donne lieu à un large échange de vues sur les normes appliquées principalement par la Société nationale du Logement en ce qui concerne la superficie des parcelles.

Plusieurs membres signalent que la Société nationale s'entient invariablement à la norme des 25 habitations à l'hectare. Après déduction de l'espace destiné à la voirie et aux équipements collectifs, il ne reste plus que de 2 à 2,5 ares pour les parcelles individuelles. C'est trop peu.

D'autres membres n'ont en principe aucune objection à cette norme. Ils insistent toutefois pour qu'il y ait une plus grande collaboration entre les communes et les sociétés immobilières au niveau de l'aménagement des espaces verts et des équipements collectifs.

Un autre membre encore insiste pour qu'une différenciation des normes soit opérée selon qu'il s'agit d'une ville, d'une commune urbaine ou d'une commune rurale. La norme de vingt-cinq habitations par hectare n'est pas fondée dans une commune rurale, mais bien en périphérie urbaine : cela y procure déjà un sentiment de liberté.

Le Secrétaire d'Etat déclare que, pour obtenir des résultats socialement justifiables, c'est-à-dire tenant compte des possibilités financières des futurs occupants tout en étant acceptables au point de vue urbanistique, la Société nationale du Logement a donné des instructions en vue d'aider les sociétés immobilières agréées dans l'établissement de leurs projets de construction.

Ces instructions recommandent les densités de construction suivantes :

- Pour les habitations unifamiliales : 20 à 35 maisons par hectare;
- Pour les immeubles à trois niveaux d'habitation : 50 à 80 logements par hectare;

— Voor hoogbouw : 80 à 120 woongelegenheden per hectare.

Deze densiteiten of netto-woningdichtheden moeten echter niet als absolute grenzen worden beschouwd.

De aan te nemen woningdichtheid kan zeer verschillend zijn, al naargelang van de geografische ligging van het terrein, de gekozen woningtypes en vooral de kostprijs van de grond.

Men moet de te hoge dichtheidscijfers verwerpen omdat zij nadelig zijn voor een behoorlijke bezonning der woningen, voor hun intimiteit, voor de vrije en beplante ruimten of voor de eventuele gemeenschapsuitrusting.

Maar anderzijds zetten de twee hiernavolgende beschouwingen ertoe aan, niet onder een te kleine dichtheid te dalen :

1. Een economisch aanvaardbare verdeling per woning van de terreinkosten, de aanleg van de omgeving, de gemeenschapsuitrusting en de uitrusting van de bebouwde zone : wegen, water, rioleringen, electriciteit, gas, teledistributie, enz.

2. De noodzakelijkheid de af te leggen afstanden tot een minimum te beperken voor het kind, de moeder, de vader, in de uitoefening van hun dagelijkse bezigheden, hetzij voor arbeid of voor verpozing.

Dit wil natuurlijk niet zeggen dat men de woningen moet opeenhopen. Wel integendeel !

Het is evenwel vanzelfsprekend dat te kleine dichtheidscijfers, die niet door bijzondere omstandigheden worden opgedrongen, niet enkel dure maar ook te gemakkelijke oplossingen zijn die door de ontwerpers moeten worden vermeden.

Er zij ook opgemerkt dat de kleine achtertuinen soms het gevolg zijn van de eisen van de Gesubsidieerde Werken, het Bestuur van de Stedebouw of de steden en gemeenten; zo o.a. : een straatbreedte van 12 meter en een voortuinstrook van minimum 6 meter.

De bouwdensiteit is dus ook een gevolg van de eisen van al deze instanties.

Men mag dus stellen dat al deze opvattingen in hun geheel best zouden worden herzien, maar dan in het licht van de huidige stedenbouwkundige opvattingen van de ons omringende landen, zoals o.a. het opvoeren van de dichtheid om de aantrekkelijkheid en de menselijke relaties te bevorderen; het scheppen van kleine entiteiten om de eentonigheid te breken en de buurtrelaties te bevorderen; het beperken en zelfs weren van de voortuinstroken om de inijkmogelijkheden (meer bepaald in de inkijsktijd) te beperken en alzo de privacy te verhogen enz.

Deze herziening zou ook moeten gebeuren in functie van het concept « woonerf » waar men een minimumstraatbreedte

— Pour les constructions en hauteur : 80 à 120 logements par hectare.

Ces proportions ou densités d'habitation nettes ne doivent cependant pas être considérées comme des limites absolues.

La densité d'habitation à retenir peut être différente selon la situation géographique du terrain, les types d'habitation choisis et surtout le coût du terrain.

Il convient de rejeter les densités trop élevées, car elles privent les habitations d'un ensoleillement convenable, nuisent à leur intimité et restreignent les espaces libres et les plantations ainsi que les équipements collectifs éventuels.

Inversement, les deux considérations suivantes incitent à ne pas adopter une densité insuffisante :

1. Il faut que soit économiquement acceptable la répartition par habitation du coût du terrain par maison, de l'aménagement des abords, des équipements collectifs et de l'infrastructure de la zone bâtie : voirie, eau, égouts, électricité, gaz, télédistribution, etc.

2. Il est nécessaire de limiter au minimum les distances à parcourir par les enfants et les parents dans l'exercice de leurs activités journalières, qu'il s'agisse de travail ou des loisirs.

Cela ne veut naturellement pas dire qu'il faille entasser les logements, bien au contraire !

Il est toutefois évident que les densités trop faibles qui ne sont pas imposées par des circonstances spéciales sont des solutions à la fois onéreuses et trop faciles que les auteurs des projets doivent éviter.

On notera aussi que, si les jardins situés à l'arrière des maisons sont exigus, c'est parfois en raison des exigences du Service des travaux subsideés, de l'Administration de l'Urbanisme ou des administrations communales (par exemple, une largeur de rue de 12 mètres et un jardin de 6 mètres au minimum devant la façade).

La densité de construction est donc déterminée en partie par les exigences de toutes ces instances.

On peut donc affirmer qu'il serait préférable de revoir toutes ces conceptions à la lumière des conceptions urbanistiques actuelles qui prévalent dans les pays voisins, et qui prônent notamment l'accroissement de densité en vue de rendre le quartier plus attrayant et de promouvoir les relations humaines; la création de petites entités en vue de briser la monotonie et de faciliter les relations à l'intérieur du quartier; la limitation, voire la suppression des zones de recul réservées aux jardins en vue de décourager les indiscrets (plus particulièrement en réduisant la durée pendant laquelle les passants peuvent regarder à l'intérieur de l'habitat) et d'accroître ainsi la protection de la vie privée, etc.

Cette révision devra se faire également en fonction du concept de « zones d'habitation à circulation restreinte »,

(rijstrook + voortuinstrook) van 5,50 meter voorziet tussen twee tegenover elkaar liggende huisgevels.

De Staatssecretaris voegt hier nog aan toe dat de gemeenschappelijke voorzieningen niet begrepen zijn in de perceelsoppervlakte van 6 are bedoeld in dit artikel.

Als voorbeelden van zulke voorzieningen citeert hij : gemeenschapsgebouwtjes, speelvoorzieningen en verfraaiingen allerhande.

Het is niet mogelijk hiervan een volledige opgave te doen omdat de aard van die voorzieningen afhangt van de wensen en sociaal-culturele behoeften die in een wijk leven of zullen ontstaan.

De indiener van het amendement merkt hierna op dat de woorden « rationele ruimtelijke ordening » in § 1, b), de mogelijkheid bieden de doelstellingen van het amendement te bereiken. Als de Staatssecretaris dit begrip ruim wil interpreteren, zal hij zijn amendement terugnemen.

De Staatssecretaris stemt hierin toe. Het is zo dat in landelijke streken een grotere behoefte is aan ruimte. Het begrip zal in die zin worden gehanteerd en aan de administratie zullen dienovereenkomstige richtlijnen worden gegeven.

Het amendement wordt ingetrokken.

Paragraaf 2

Een lid stelt bij amendement voor deze paragraaf te vervangen als volgt :

« § 2. Het minimum aantal woningen en/of percelen waaruit de groep bedoeld in § 1 moet bestaan, wordt tot 10 beperkt :

- a) In gemeenten met minder dan 10 000 inwoners;
- b) Ongeacht de bevolking van de gemeente, wanneer het gaat om de gehele of gedeeltelijke afwerking dan wel de uitbouw van bestaande woongebieden;
- c) In gemeenten met een bevolkingsdichtheid van minder dan 300 inwoners per vierkante kilometer. »

Zijn verantwoording luidt :

Een groot aantal woonkernen, vooral in plattelandstreken, hebben een relatief kleine oppervlakte. Initiatieven voor een sociaal grond- en huisvestingsbeleid kunnen meestal slechts een kleine omvang hebben. Deze kleine initiatieven zijn trouwens verantwoord om een sociologisch evenwichtige uitbouw van zulke kernen mogelijk te maken; grote projecten zijn moeilijk integreerbaar en bovendien niet te realiseren.

Na de fusies der gemeenten heeft het inwonersaantal als criterium veel van zijn betekenis verloren; vooral de bevolkingsdichtheid kan een aanduiding geven over de aard van de bestaande woonkernen (Haspengouw, Noorderkempen, Vlaamse Ardennen, Westhoek e.a.).

où l'on prévoit une largeur de rue minimale (voie carrossable + zone de recul réservée aux jardins) de 5,50 mètres entre deux façades opposées.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que la superficie de 6 ares des parcelles, dont il est question dans cet article, ne comprend pas les équipements collectifs.

Comme exemples d'équipements collectifs il cite : les petits bâtiments collectifs, les équipements de jeu et les embellissements de toute nature.

Il n'est pas possible d'en donner une énumération complète du fait que leur nature dépend des aspirations et des besoins socio-culturels qui existent ou qui naîtront dans chaque quartier.

L'auteur de l'amendement fait ensuite observer que les mots « aménagement rationnel du territoire » figurant au § 1^{er}, b), permettent de réaliser le but poursuivi par l'amendement. Si le Secrétaire d'Etat accepte de donner une interprétation extensive à cette notion, il retirera son amendement.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord. Il faut en effet constater qu'il existe un besoin plus grand d'espace dans les zones rurales; cette notion sera donc interprétée dans ce sens et l'administration recevra des directives dans ce sens.

L'amendement est retiré par son auteur.

Paragraphe 2

Par voie d'amendement, un membre propose de remplacer ce paragraphe par le texte suivant :

« § 2. Le nombre minimum d'habitations et/ou de parcelles dont doit se composer le groupe visé au § 1^{er} est limité à 10 :

- a) Dans les communes de moins de 10 000 habitants;
- b) Quelle que soit l'importance de la population de la commune, lorsqu'il s'agit de la finition complète ou partielle ou de l'extension de zones résidentielles existantes;
- c) Dans la communes où la densité de la population est inférieure à 300 habitants par kilomètre carré. »

Cet amendement est justifié comme suit :

Un grand nombre de noyaux d'habitations, surtout dans les régions rurales, n'ont qu'une superficie relativement réduite. Les initiatives de politique sociale du sol et du logement ne peuvent généralement y avoir qu'une faible ampleur. Ces initiatives restreintes se justifient d'ailleurs parfaitement pour permettre une extension sociologiquement équilibrée de ces noyaux; les grands projets sont difficiles à intégrer, et en outre, ils ne sont pas réalisables.

Par suite des fusions de communes, le nombre des habitants a perdu beaucoup de son importance comme critère; c'est surtout la densité de la population qui peut donner une indication sur la nature des noyaux d'habitations existants (Hesbaye, nord de la Campine, Ardennes flamandes, Westhoek, etc.).

De Staatssecretaris stelt hierop bij amendement voor § 2 van dit artikel als volgt te doen luiden :

« § 2. Het minimum aantal woningen en/of percelen waaruit de groep bedoeld in § 1, a) en b), moet bestaan, wordt beperkt :

a) Tot 15 in gemeenten met minder dan 10 000 inwoners;

b) Tot 10 ongeacht de bevolking van de gemeente, wanneer het gaat om de afwerking of de uitbouw van een bestaande woonkern. »

Deze tekst gaat minder ver dan die van het eerste amendement maar betekent niettemin een versoepeling van de tekst van het ontwerp.

Het eerste amendement wordt teruggenomen en het amendement van de Regering wordt aanvaard.

Paragraaf 3

De Staatssecretaris merkt op dat een materiële vergissing werd begaan in de redactie van deze paragraaf. Het woord « sociaal » is namelijk weggevallen bij de infrastructuuruitrustingen en andere voorzieningen.

De Commissie besluit deze paragraaf als volgt te doen luiden : « ... van collectieve aard of van sociaal en/of cultureel belang geheel... »

Paragraaf 4

Geen opmerkingen.

Paragraaf 5

Op de vraag van een lid verklaart de Staatssecretaris dat de wettelijke rentevoet, waarvan sprake is in het tweede lid van deze paragraaf, de rentevoet is bepaald door de Minister van Financiën in functie van de door de Nationale Bank toegepaste interestvoet.

Paragraaf 6

Op voorstel van een lid wordt het woord « immeuble » in de laatste zinsnede van het eerste lid (Franse tekst) vervangen door « bien ».

Vervolgens wordt een amendement ter tafel gelegd strekkend om het laatste lid van § 6 van hetzelfde artikel aan te vullen als volgt :

« Deze prijs wordt verhoogd met de wettelijke interest en de kosten wanneer het onroerend goed om redenen van heikracht niet tijdig kon worden bebouwd. »

Het wordt verantwoord als volgt :

Het kan gebeuren dat de verkrijger van een zakelijk recht het goed niet tijdig kan bebouwen. Dat is met name het geval bij een procedure tot klassering als landschap of als dorps- of stadsgezicht. Dat is eveneens het geval wanneer aanvankelijk niet voorziene infrastructuurwerken door de overheid in het vooruitzicht worden gesteld.

Par voie d'amendement, le Secrétaire d'Etat propose de remplacer le § 2 de cet article par les dispositions suivantes :

« § 2. Le nombre minimum d'habitations et/ou de parcelles dont doit se composer le groupe visé au § 1^{er}, a) et b), est limité :

a) A 15 dans les communes de moins de 10 000 habitants;

b) A 10, quelle que soit l'importance de la population de la commune, lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant. »

Si ce texte va moins loin que celui du premier amendement, il constitue néanmoins un assouplissement par rapport au texte du projet de loi.

Le premier amendement est retiré par son auteur et l'amendement du Gouvernement est adopté.

Paragraphe 3

Le Secrétaire d'Etat signale une erreur matérielle dans la rédaction de ce paragraphe, où le mot « sociaux » a été omis à propos des équipements d'infrastructure et autres équipements.

Votre Commission décide de le rédiger comme suit : « ... à caractère collectif ou d'intérêt social et/ou culturel,... »

Paragraphe 4

Ce paragraphe n'appelle pas d'observations.

Paragraphe 5

Répondant à la question d'un membre, le Secrétaire d'Etat déclare que le taux légal dont il est question au second alinéa de ce paragraphe, est le taux fixé par le Ministre des Finances en fonction du taux d'intérêt appliqué par la Banque nationale.

Paragraphe 6

Sur la proposition d'un membre, les mots « cet immeuble », figurant à la fin du premier alinéa du texte français, sont remplacés par les mots « ce bien ».

Un autre commissaire dépose un amendement tendant à compléter le dernier alinéa du § 6 par le texte suivant :

« Ce prix est augmenté de l'intérêt légal et des frais lorsque, pour des raisons de force majeure, l'immeuble ne peut être bâti dans les délais impartis. »

Cet amendement est justifié comme suit :

Il peut arriver que l'acquéreur d'un droit réel se trouve dans l'impossibilité de bâtir l'immeuble dans les délais impartis. Il en est notamment ainsi lorsqu'une procédure de classement comme site, comme site rural ou urbain a été engagée. De même lorsque les pouvoirs publics annoncent l'exécution de travaux d'infrastructure qui n'étaient pas prévus initialement.

Het zou niet billijk zijn dat voornoemde rechtverkrijger de kosten en de lasten van de operatie moet dragen.

De Staatssecretaris merkt op dat het amendement strookt met het beginsel volgens hetwelk degene die door heirkraft wordt getroffen, wordt vergoed. Het amendement wordt aanvaard.

Op de vraag van een lid antwoordt de Staatssecretaris nog dat met de onroerende goederen, waarover het in deze paragraaf gaat, uitgeruste percelen worden bedoeld. Dat blijkt overigens uit het geheel van de tekst en meer bepaald uit de eerste paragraaf van dit artikel.

Paragraaf 7

Het woord « of » op de vijfde regel van deze paragraaf wordt vervangen door « en ».

Paragraaf 8

Een lid wijst erop dat zich in het verleden vaak moeilijkheden hebben voorgedaan in verband met de overdracht van de infrastructuur aan de gemeenten. Het gebeurde meermaals dat de gemeenten trachtten zich aan de overname van de wegen en het onderhoud ervan te onttrekken.

De Staatssecretaris merkt op dat er zich sedert 1973, jaar waarin de overname bij koninklijk besluit verplicht werd gesteld, geen moeilijkheden meer voordoen.

Een ander lid merkt op dat, zoals de tekst nu luidt, eventueel stukgereden wegen kunnen worden overgedragen. Hij stelt voor de woorden « en de staat waarin zij zich bevinden » te schrappen.

Een senator brengt in herinnering dat in de regeling van 1973 is bepaald dat er een definitieve aanvaarding van de werken moet zijn geweest. Men mag bovendien niet vergeten dat de woningen bewoond zijn en dat de gemeente niet instaat voor de veiligheid zolang er geen overdracht heeft plaatsgehad.

De Staatssecretaris voegt hieraan toe dat de overdracht gebeurt na de oplevering. Is de weg slecht, dan is er geen oplevering en ook geen overdracht. In 1973 is bepaald dat de overdracht kosteloos geschiedt maar dat het onderhoud ten laste van de gemeente komt. Het is niet wenselijk daar iets aan te wijzigen.

Het voorstel tot schrapping van de woorden « en in de staat waarin zij zich bevinden » wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem bij 3 onthoudingen.

De Staatssecretaris verklaart nog dat deze paragraaf de overdracht regelt van de wegen- en de rioolnetten. Voor de eventuele overdracht van waterlopen die werden verlegd of van afwateringen, is paragraaf 9 toepasselijk.

Paragraaf 9

Geen opmerkingen.

Het geamendeerde artikel 80 wordt eenparig (15 stemmen) aangenomen.

Il serait injuste de mettre les frais et charges de l'opération à charge de l'acquéreur en question.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que l'amendement cadre avec le principe selon lequel la personne victime d'un cas de force majeure doit être dédommée.

L'amendement est adopté.

En réponse à une question posée par un membre, le Secrétaire d'Etat précise que par le mot « immeubles » qui figure dans ce paragraphe, il faut entendre des parcelles équipées. C'est d'ailleurs ce qui ressort de l'ensemble du texte, et plus particulièrement du premier paragraphe du même article.

Paragraphe 7

A la cinquième ligne du texte néerlandais de ce paragraphe, le mot « of » est remplacé par le mot « en ».

Paragraphe 8

Un membre signale que précédemment, le transfert de l'infrastructure aux communes a souvent donné lieu à des difficultés. Il est arrivé maintes fois que les communes tentent de se soustraire à la reprise et à l'entretien de la voirie.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que depuis 1973, année au cours de laquelle la reprise a été rendue obligatoire par arrêté royal, il n'y a plus de difficultés.

Un autre membre attire l'attention sur le fait que le texte actuel permet éventuellement le transfert de routes en mauvais état. Il propose de supprimer les mots « et dans l'état où ils se trouvent ».

Un sénateur rappelle que la réglementation de 1973 prévoyait qu'il devait y avoir eu réception définitive des travaux. De plus, il ne faut pas oublier que les logements sont occupés et que la commune n'est pas responsable en matière de sécurité tant qu'il n'y a pas eu de transfert.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que le transfert a lieu après la réception. Si la route est en mauvais état, la réception n'a pas lieu et par conséquent, le transfert non plus. Il a été prévu en 1973 que le transfert serait gratuit mais que l'entretien serait à charge de la commune. Il n'est pas souhaitable d'y changer quoi que ce soit.

La proposition de supprimer les mots « et dans l'état où ils se trouvent » est rejetée par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

Le Secrétaire d'Etat note encore que ce paragraphe règle le transfert des réseaux de voirie et d'égouts. En ce qui concerne le transfert éventuel de cours d'eau dont le lit a été déplacé ou de voies d'écoulement, c'est le paragraphe 9 qui est d'application.

Paragraphe 9

Ce paragraphe n'appelle pas d'observations.

L'article 80 amendé est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Artikel 81

Een lid vraagt of men zal bepalen welk gedeelte van de in dit artikel vermelde 30 pct. respectievelijk voor de sanering en voor het bouwen van woningen zal worden aangewend. Het lid merkt terloops nog op dat men door allerlei truukjes aan de tot nog toe geldende 20 pct. tracht te komen en vraagt meer aandacht voor de menselijke aspecten. Dient men hier geen regeling in te voeren om de volgorde van inschrijving te doen respecteren?

De Staatssecretaris antwoordt dat 30 pct. een algemene norm is die niet door elke maatschappij moet worden toegepast en verwijst naar hetgeen hierover in de algemene bespreking werd gezegd. Het respecteren van de volgorde van inschrijving is volgens de staatssecretaris niet altijd verantwoord: de inschrijvingen geschieden reeds op het ogenblik dat de sociale wijk gepland wordt. Bij de uitvoering ervan kunnen andere personen prioriteit hebben.

Op verzoek van een lid geeft de Staatssecretaris volgende omschrijving van de begrippen:

- Gezonde woning;
- Functioneel onaangepaste woning;
- Verbeterbare ongezonde woning;
- Niet-verbeterbare ongezonde woning.

De gezonde woningen vertonen geen tekortkomingen, voldoen aan de vereisten van woonbaarheid en hygiëne en beschikken over een voldoende uitrusting.

De functioneel onaangepaste woningen beantwoorden wel aan de eisen inzake hygiëne maar hun woonbaarheid volgens de hedendaagse begrippen komt min of meer in 't gedrang wegens een verouderde binnenstructuur en of een gebrek aan voldoende uitrusting.

De ongezonde verbeterbare woningen vertonen gebreken qua bouwtechnische toestand die onder meer leiden tot vochtigheid, gebrekkige verlichting en verluchting. Doorgaans missen deze woningen een voldoende uitrusting. Aan al deze tekortkomingen kan echter door passende werken verholpen worden terwijl de kostprijs van deze werken nog in een aanvaardbare verhouding staat ten overstaan van de venale waarde van de ongezonde woning.

De ongezonde niet-verbeterbare woning tenslotte vergt te omvangrijke en dure werken wegens een te uitgesproken en veelzijdige ongezondheid en onwoonbaarheid zodat vanuit economisch standpunt hun sloping verantwoord is.

Dit artikel wordt eenparig aangenomen (14 stemmen).

Artikel 82

Een lid vraagt naar het nut van dit artikel. De bepalingen stemmen nagenoeg overeen met die van artikel 81.

Article 81

Un membre demande si l'on déterminera quelle partie des 30 p.c. dont question dans cet article sera affectée respectivement à l'assainissement et à la construction d'habitations. Il fait observer en passant que l'on essaie par toutes sortes de trucs d'arriver aux 20 p.c. actuellement en vigueur et il demande qu'on accorde plus d'attention aux aspects humains. Ne doit-on pas prendre des mesures pour faire respecter l'ordre d'inscription?

Le Secrétaire d'Etat répond que les 30 p.c. constituent une norme générale qui ne doit pas être appliquée par chaque société et il se réfère à ce qui a été dit à ce propos au cours de la discussion générale. D'après lui, le respect de l'ordre d'inscription n'est pas toujours justifié: les inscriptions s'effectuent dès le moment où le quartier d'habitations sociales est projeté. Or, il se peut que, lorsque les travaux sont en cours d'exécution, d'autres personnes fassent valoir des priorités.

A la demande d'un membre, le Secrétaire d'Etat donne la définition des notions suivantes:

- Logement salubre;
- Logement fonctionnellement inadapté;
- Logement insalubre améliorable;
- Logement insalubre non améliorable.

Les logements sains ne présentent pas de défauts, répondent aux exigences d'habitabilité et d'hygiène et disposent d'un équipement suffisant.

Les logements fonctionnellement inadaptés répondent bien aux exigences en matière d'hygiène mais leur habitabilité par rapport aux conceptions actuelles laisse plus ou moins à désirer en raison de la vétusté de leur structure interne ou d'un équipement insuffisant.

Les logements insalubres améliorables présentent des lacunes technologiques avec notamment de l'humidité, un manque d'aération ou de chauffage. L'équipement de ces logements est la plupart du temps insuffisant. Il est possible toutefois de remédier à ces manquements par des travaux appropriés, tout en restant en ce qui concerne le prix de revient de ces travaux, dans une proportion acceptable par rapport à la valeur vénale du logement insalubre.

Les logements insalubres non améliorables enfin sont ceux qui, en raison de leur insalubrité et de leur inhabitabilité trop importantes et trop marquées, exigent des travaux si considérables et si onéreux que, d'un point de vue économique, leur démolition s'impose.

Cet article est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 82

Un membre demande quelle est l'utilité de cet article, étant donné que les dispositions qu'il contient sont presque identiques à celles de l'article 81.

De Staatssecretaris antwoordt dat beide artikelen historisch gegroeid zijn. Het ene heeft betrekking op de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (MMH), het andere op de Nationale Landmaatschappij (NLM).

De opdracht van beide maatschappijen is niet dezelfde : de NLM bouwt alleen huizen die bestemd zijn om te worden verkocht, geen huurwoningen.

Alle elementen zijn dus niet op beide toepasselijk zodat het in stand houden van het onderscheid wenselijk is.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

Artikel 83

Een senator constateert dat het bedrag van de lening voor de aankoop van een woning samen met dat van de staatspremie niet hoger mag zijn dan de verkoopwaarde van de woning. Gaat het om een te saneren woning, dan is een bijkomende lening mogelijk.

Dienen de belangstellenden in dat geval tweemaal leningskosten te betalen ?

De Staatssecretaris antwoordt dat er, in voorkomend geval, uiteraard voor gezorgd zal worden dat de twee leningen tegelijk worden verleden.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

Artikel 84

Een lid meent te weten dat de terugbetaling van de BTW onder de in dit artikel bedoelde subsidiëring valt. Hoe werkt het mechanisme van die terugbetaling ?

Vastgesteld wordt dat naarmate meer sociale woningen, gebouwd door een nationale maatschappij, in het Vlaamse gewest worden verkocht, meer BTW in de nationale kas wordt gestort maar des te meer BTW-restitutie ten laste van de begroting van het Vlaamse gewest komt.

De Staatssecretaris antwoordt dat aan het bestaande terugbetalingsmechanisme door het ontwerp een wettelijke basis wordt gegeven. Dat geschiedt in artikel 79.

Hij wijst er nog op dat het BTW-tarief onlangs verhoogd werd van 14 naar 16 pct. Met het departement van Financiën worden besprekingen gevoerd om het gedeelte (thans 6/14 van het bedrag) dat de kandidaat-eigenaar moet dragen niet of zo weinig mogelijk zou worden verhoogd.

Op de vraag van een lid deelt de Staatssecretaris nog mede dat de uitzonderingen waarvan in de laatste alinea van dit artikel sprake is, onder meer kunnen betrekking hebben op volgende gevallen :

— In een latere fase, het verlenen van stimulansen aan eigenaars van ongezonde verbeterbare woningen;

— Tegemoetkomingen om economische redenen : bijzondere maatregelen voor mijnwerkers en schippers bijvoorbeeld;

Le Secrétaire d'Etat répond que ces deux articles sont dus à des contingences historiques. Le premier a trait à la Société nationale du Logement (SNL), le second à la Société nationale terrienne (SNT).

Ces deux Sociétés n'ont pas la même mission : la SNT construit uniquement des maisons destinées à la vente et non à la location.

Comme les éléments ne sont donc pas tous applicables aux deux organismes, il s'indique de maintenir la différence.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 83

Un sénateur constate que le montant cumulé du prêt à l'acquisition d'une habitation et de la prime de l'Etat ne peut dépasser la valeur vénale du bien. S'il s'agit d'une habitation à assainir, un prêt complémentaire peut être accordé.

Dans ce cas, les intéressés doivent-ils payer deux fois les frais d'emprunt ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'en pareille occurrence, on veillera évidemment à ce que les deux actes de prêt soient passés en même temps.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 84

Un membre croit savoir que le remboursement de la TVA est compris dans les subventions dont l'octroi est prévu par cet article. Quel est le mécanisme de ce remboursement ?

On constate qu'au fur et à mesure de la vente de maisons sociales construites par une société nationale dans la région flamande, un volume croissant de TVA est versé dans les caisses de l'Etat, mais que des restitutions d'autant plus importantes de TVA sont imputées au budget de la région flamande.

Le Secrétaire d'Etat répond que le projet donne une base légale au mécanisme de remboursement existant. C'est ce que fait l'article 79.

Il rappelle aussi que le taux de la TVA vient d'être porté de 14 à 16 p.c. Des pourparlers sont actuellement en cours avec le département des Finances afin de ne pas augmenter ou d'augmenter le moins possible la part qui reste à charge du candidat propriétaire (actuellement 6/14 du montant).

Interrogé à ce sujet par un membre, le Secrétaire d'Etat répond que les exceptions dont il est question au dernier alinéa de cet article peuvent notamment se rapporter aux cas suivants :

— Dans une phase ultérieure, l'octroi de stimulants aux propriétaires d'habitations insalubres améliorables;

— L'octroi d'interventions pour des raisons économiques dans le cadre de mesures spéciales prises par exemple en faveur des ouvriers mineurs et des bateliers;

— Bij rampen of uitzonderlijke omstandigheden : het kan gebeuren dat personen dringend moeten worden gehuisvest.

Een lid vraagt of deze bepaling de cumulatie van vernieuwbouw- en saneringspremie mogelijk maakt en of zij ook voor privé-woningen geldt.

De Staatssecretaris antwoordt dat deze bepaling, de toekenning van een aankoop- en saneringspremie mogelijk maakt. Voorlopig geldt zij alleen voor volkswoningen; een uitbreiding tot andere woningen is door deze wet mogelijk.

De redactie van dit artikel is overigens een gevolg van interpretatiemoeilijkheden die gerezen zijn ten gevolge van opmerkingen van het Rekenhof over de toepassing van de huidige Code. Hoofdbeginsel is : bescheiden inkomen. Voor bepaalde gevallen kan daarvan worden afgeweken.

De Staatssecretaris merkt nog op dat het woord « van » (op de derde regel, van het tweede lid) moet worden vervangen door « en ».

Het artikel wordt eenparig (12 stemmen) aangenomen.

Artikel 85

Een lid vraagt of de bepaling van dit artikel geen herhaling is van hetgeen in artikel 83 wordt gezegd.

De Staatssecretaris antwoordt dat de bepalingen van de artikelen 83 en 85 historisch gegroeid zijn en dat er toch nuanceverschillen zijn tussen beide. Het is best ze te behouden.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

De artikelen 86 en 87 worden zonder bespreking eenparig aangenomen (13 stemmen).

Artikel 88

Een lid stelt voor dit artikel, duidelijkheidshalve, als volgt te doen luiden :

« 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. »

De aldus gewijzigde tekst wordt eenparig aangenomen (14 stemmen).

— En cas de calamités ou de circonstances exceptionnelles : il peut arriver qu'il soit nécessaire de procurer d'urgence un logement à certaines personnes.

Un membre demande si cette disposition permet de cumuler la prime de rénovation et la prime d'assainissement et si elle s'applique également aux habitations privées.

Le Secrétaire d'Etat répond que cette disposition permet l'octroi d'une prime d'achat et d'assainissement. Provisoirement, elle s'applique uniquement aux habitations sociales; la présente loi offre cependant la possibilité d'étendre le bénéfice de cette disposition à d'autres habitations.

La rédaction de cet article est par ailleurs le résultat des difficultés d'interprétation surgies à la suite d'observations formulées par la Cour des comptes quant à l'application du Code actuel. La condition fondamentale est de ne disposer que d'un revenu modeste. Dans certains cas, il peut être dérogé à cette règle.

Le Secrétaire d'Etat fait encore observer que, dans le texte néerlandais, le mot « van » figurant à la 3^e ligne du 2^e alinéa doit être remplacé par le mot « en ».

L'article est adopté à l'unanimité des 12 membre présents.

Article 85

Un membre demande si la disposition de cet article ne fait pas double emploi avec ce qui est dit à l'article 83.

Le Secrétaire d'Etat répond que les dispositions des articles 83 et 85 ont une origine historique et se distinguent tout de même par des nuances. Il est préférable de les conserver.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Les articles 86 et 87 sont adoptés, sans discussion, à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 88

Par souci de clarté, un membre propose de rédiger cet article comme suit :

« 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. »

Le texte ainsi amendé est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Artikel 88bis (nieuw), 88ter (nieuw en 88quater (nieuw)

Een senator stelt bij amendement voor volgende artikelen in het ontwerp in te voegen :

Artikel 88bis (nieuw) :

« De Staat wordt gemachtigd door vermindering van de interesten op de hypotheaire leningen, door het toekennen van premies, of door tegemoetkomingen in de aflossingen en de interesten van hypotheaire leningen, aan te moedigen :

1° Het bouwen van een middelgrote woning;

2° Het verbouwen en het saneren van woningen bedoeld onder 1°.

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

Enkel personen met middelgrote inkomsten, waarvan de grenzen door de Koning worden bepaald, kunnen deze voordelen genieten. »

Artikel 88ter (nieuw) :

« De Koning bepaalt de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om te beantwoorden aan het begrip middelgrote woning.

De normen die daarbij worden aangelegd, zullen gebaseerd zijn op die van de sociale woningen, met nader te bepalen aanpassingen in oppervlakte en kostende prijs. »

Artikel 88quater (nieuw) :

« De artikelen 87 tot 88ter zijn zowel op appartementen als op ééngezinwoningen toepasselijk. »

Deze amendementen worden verantwoord als volgt :

Deze amendementen hernemen de essentiële artikelen van het voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 (zie Gedr. St. Senaat nr. 27 (B.Z. 1977) — nr. 1 van 10 juni 1977).

Voor de motivering van deze amendementen wordt verwezen naar de toelichting bij voornoemd wetsvoorstel.

Deze amendementen kunnen formeel ook ingevoegd worden onder de artikelen 84 en 86, maar aangezien het ontwerp van wet een afzonderlijke afdeling « Middelgrote Woningen » bevat, lijkt het ons logischer ze daar onder te brengen. Er kan evenwel worden overwogen in het laatste lid van artikel 84 (... « behoudens uitzonderingen door de Koning te bepalen... ») een binding te leggen met de middelgrote inkomsten (art. 88bis) die in de eerste plaats daartoe in aanmerking komen.

Article 88bis (nouveau), 88 ter (nouveau) et 88quater (nouveau)

Par voie d'amendement, un commissaire propose d'insérer dans le projet les articles suivants :

Article 88bis (nouveau) :

« 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° La construction d'une habitation moyenne;

2° La transformation et l'assainissement des habitations visées au 1°.

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 ayant des revenus moyens, dont les plafonds sont fixés par le Roi. »

Article 88ter (nouveau) :

« Le Roi détermine les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne.

Les normes établies à cet effet seront basées sur celles des habitations sociales, moyennant des adaptations à préciser en ce qui concerne la superficie et le prix de revient. »

Article 88quater (nouveau) :

« Les articles 87 à 88ter s'appliquent tant aux appartements qu'aux maisons unifamiliales. »

Ces amendements sont justifiés comme suit :

Ces amendements reprennent les articles essentiels de la proposition de loi modifiant le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 (voir Doc. Sénat 27 (S.E. 1977) — n° 1 du 10 juin 1977).

Pour la justification de ces amendements, il y a lieu de se référer aux développements de la proposition de loi précitée.

Formellement, lesdits amendements pourraient tout aussi bien être insérés à la suite des articles 84 et 86. Cependant, comme le projet de loi contient une section « Habitations moyennes », il nous semble plus logique de les placer à cet endroit. On peut toutefois envisager d'établir, au dernier alinéa de l'article 84 (« Sauf exceptions à déterminer par le Roi... ») une corrélation avec les revenus moyens, art. 88bis, qui sont les premiers à entrer en ligne de compte à cet égard.

De indiener merkt nog op dat de prijs van het krediet in hoge mate bepalend is voor de globale kostprijs van een woning. Bovendien is uit studies gebleken dat een rentedaling van 10 naar 9 pct. de activiteit in de bouwsector met 10 pct. stimuleert. Vandaar zijn voorstel om rentesubsidies te verstrekken, naast de toekenning van premies.

Spreker wijst er ook op dat uit cijfers (zie onderstaande tabel) van het Planbureau en van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting is gebleken, dit in tegenstelling met hetgeen wel eens beweerd wordt, dat een groot gedeelte van de gevallen in de privé-sector door het huidig stelsel niet wordt gedekt.

Jaren	Gebouwde woningen in de privé-sector	Waarvan met prime	Verhouding %
—	—	—	—
1971	30 030	16 141	54 %
1972	36 245	13 956	38 %
1973	44 108	25 040	57 %
1974	57 789	21 372	37 %
1975	63 436	15 960	25 %
1976	59 449	17 724	30 %
1977	63 070	16 775	26 %

De bezwaren van budgettaire aard die tegen deze amendementen eventueel zouden worden aangevoerd, acht de indiener niet relevant omdat de amendementen slechts een beginsel in de wet willen inschrijven.

De Staatssecretaris repliceert dat de huidige toestand noopt tot het bepalen van prioriteiten. Momenteel kan men niet verder gaan dan het stimuleren van de bouw, de aankoop of het saneren van woningen door personen met een bescheiden inkomen.

Overigens wordt reeds in het ontwerp een inspanning gedaan in de zin die de voorsteller wenst :

— In artikel 80 wordt de huidige beperking van 1/3 middelgrote woningen opgevoerd tot 1/3 van de totaliteit van de verkaveling;

— In artikel 84 wordt bepaald dat de Koning uitzonderingen kan stellen op het beginsel dat slechts personen met bescheiden inkomsten de voordelen van het artikel kunnen genieten;

— Onlangs werden in het Ministerieel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden de inkomensgrenzen voor het bekomen van een prime opgetrokken, de premies zelf verhoogd en het begrip « jong gezin » verruimd.

Dat is het maximum van hetgeen thans mogelijk is.

De Staatssecretaris vraagt geen nieuwe verplichtingen op te leggen die in de praktijk toch niet kunnen worden nagekomen.

Volgens een lid ligt de werkelijke reden niet in de moeilijke financiële toestand maar in het feit dat men het globale

L'auteur des amendements fait encore observer que le prix du crédit détermine pour une large part le prix de revient global d'un logement. Il ressort par ailleurs de certaines études que le fait de ramener le taux d'intérêt de 10 à 9 p.c. augmente de 10 p.c. l'activité du secteur de la construction. C'est pourquoi l'intervenant propose d'octroyer des interventions dans les intérêts en plus des primes.

Il ajoute que les chiffres du Bureau du Plan et de l'Institut national du Logement (voir le tableau ci-dessous) indiquent que, contrairement à ce que l'on prétend parfois, une grande partie des cas qui se présentent dans le secteur privé ne sont pas couverts par le régime actuel.

Années	Habitations construites dans le secteur privé	Dont avec prime	Proportion %
—	—	—	—
1971	30 030	16 141	54 %
1972	36 245	13 956	38 %
1973	44 108	25 040	57 %
1974	57 789	21 372	37 %
1975	63 436	15 960	25 %
1976	59 449	17 724	30 %
1977	63 070	16 775	26 %

L'auteur des amendements estime que les objections d'ordre budgétaire qui pourraient être émises à leur sujet, manquent de pertinence, étant donné que le seul but des amendements est d'inscrire un principe dans la loi.

Le Secrétaire d'Etat répond que la situation actuelle oblige à établir un ordre de priorité. Pour l'instant, on doit se borner à stimuler la construction, l'achat ou l'assainissement d'habitations par des personnes de condition modeste.

Par ailleurs, le projet de loi fait déjà un effort dans le sens voulu par l'auteur des amendements :

— A l'article 80, la limitation actuelle d'un tiers des habitations moyennes est portée à un tiers de la totalité du lotissement;

— L'article 84 prévoit que le Roi peut faire des exceptions au principe selon lequel seules les personnes de condition modeste peuvent bénéficier des avantages résultant de cet article;

— Récemment, le Comité ministériel des affaires flamandes a relevé les plafonds de revenus prévus pour l'obtention d'une prime ainsi que le montant des primes elles-mêmes et a donné un contenu plus large à la notion de « jeune famille ».

C'est le maximum de ce qui est actuellement possible.

Le Secrétaire d'Etat demande de ne pas imposer de nouvelles obligations qu'il ne sera tout de même pas possible de respecter dans la pratique.

Un membre estime que la raison réelle n'est pas la situation financière difficile, mais le fait que l'on veut affecter

bedrag voor de huisvesting uitsluitend wil bestemmen voor de sociale woningbouw. Men constateert dat vanaf een bepaalde inkomensgrens alle sociale voordelen wegvallen. Een gevolg hiervan is dat de werklust bij de bevolking wordt gedood. Spreker pleit voor een wijziging van het tot nog toe gevoerde beleid.

Een ander lid repliceert hierop dat er voor de sociale woningbouw prioriteit maar geen exclusiviteit moet gelden. Men mag de kandidaat-eigenaars van middelgrote woningen niet op dezelfde voet plaatsen als die van sociale woningen, zoals de amendementen in feite beogen. Er moet wel een bereidheid zijn om degenen die een middelgrote woning wensen, te helpen — ten einde een nivellering naar beneden te voorkomen — maar wanneer de financiële middelen ontoereikend zijn, heeft de sociale woningbouw prioriteit.

De indiener van de amendementen leidt uit de verklaring van de Staatssecretaris af dat de uitzonderingen waarvan in artikel 84 sprake is, op de middelgrote woningen kunnen slaan.

Hij neemt zijn amendementen terug.

Artikel 89

Een senator merkt op dat de laatste zinsnede van het eerste lid van het huidige artikel 61 van de Huisvestingscode in deze tekst niet meer voorkomt. Die bepaling had tot doel de inrichting van de badkamer en de keuken te financieren. Is dit nu nog mogelijk?

De Staatssecretaris antwoordt dat de nieuwe redactie ruimer is dan de vorige. Met name datgene wat de senator bedoelt, is begrepen in het begrip « inrichting en uitrusting van volkswoningen » dat in het eerste lid van dit artikel voorkomt.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

Artikel 90

Op de vraag van een lid antwoordt de Staatssecretaris dat dit artikel tot nu toe zelden werd toegepast. Er mag evenwel worden verwacht dat de OCMW's die een ruimere bevoegdheid en een grotere zelfstandigheid hebben dan de vroegere COO's, ook op het vlak van de huisvesting actiever zullen zijn.

Tegen dit artikel worden door verscheidene leden bezwaren geopperd die als volgt kunnen worden samengevat :

- De OCMW's zijn technisch niet voldoende uitgerust;
- Het gevaar voor een onbegrensde administratieve uitbouw van de OCMW's is niet denkbeeldig;
- Het is niet gezond dat alle instellingen zich met alles bezighouden;
- Door dit artikel worden de OCMW's zelfs gedwongen op te treden.

exclusivement à la construction d'habitations sociales le montant global destiné au logement. On constate qu'à partir d'un certain niveau des revenus, tous les avantages sociaux sont supprimés. Cela a pour résultat de tuer l'ardeur du travail dans la population. L'intervenant plaide en faveur d'une modification de la politique qui a été suivie jusqu'à présent.

Un autre membre réplique que la construction d'habitations sociales doit bénéficier d'une priorité, mais non pas d'une exclusivité. On ne peut placer sur le même pied les candidats propriétaires d'habitations moyennes et les candidats propriétaires d'habitations sociales, ce qui est en fait le but visé par les amendements proposés. Il faut certes être disposé à aider les personnes qui désirent une habitation moyenne — afin d'éviter un nivellement par le bas — mais lorsque les moyens financiers sont insuffisants, c'est la construction d'habitations sociales qui doit être prioritaire.

L'auteur des amendements déduit de la déclaration faite par le Secrétaire d'Etat que les exceptions dont il est question à l'article 84, peuvent porter sur les habitations moyennes.

Il retire ses amendements.

Article 89

Un sénateur fait observer que le dernier membre de phrase du premier alinéa de l'article 61 actuel du Code du logement ne figure plus dans l'article à l'examen. Cette disposition avait pour but de financer l'aménagement de la salle de bain et de la cuisine. Cela est-il encore possible?

Le Secrétaire d'Etat répond que le nouveau texte est plus large que l'ancien. Ainsi, la matière que vise l'intervenant est comprise dans la notion de « l'aménagement et l'équipement d'habitations sociales », qui figure au premier alinéa de cet article.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 90

A la question d'un membre, le Secrétaire d'Etat répond que cet article n'a été que rarement appliqué jusqu'à présent. On peut toutefois s'attendre à ce que les CPAS, qui ont des attributions et une indépendance plus larges que les anciennes CAP, déploient une plus grande activité dans le domaine du logement.

A propos de cet article, plusieurs membres formulent des objections qui peuvent se résumer comme suit :

- Les CPAS ne sont pas suffisamment équipés sur le plan technique;
- Le risque d'une extension administrative illimitée des CPAS n'est pas à exclure;
- Il est malsain que toutes les institutions s'occupent de tout;
- Cet article va jusqu'à contraindre les CPAS à intervenir.

Is dit geen aantasting van de gemeentelijke autonomie?

Dezelfde leden achten het daarentegen wenselijk dat de OCMW's — eventueel door een deelname in het beheer van de bouwmaatschappijen — met deze laatste nauw samenwerken.

Andere leden nemen een meer genuanceerd standpunt in : de OCMW's beschikken doorgaans over financiële middelen, die moeten worden aangewend, zo nodig met dwang.

De Staatssecretaris repliceert hierop dat er voor de OCMW's wel degelijk een taak is weggelegd in de sector van de huisvesting : naast hun hoofdbedrijvigheid voor de bejaarden, de gehandicapten en andere categorieën, hebben zij de verplichting de gezinnen te huisvesten die geen onderkomen vinden.

Dit artikel stoelt op een gezonde opvatting betreffende het geheel van de verantwoordelijkheden van de OCMW's.

De Staatssecretaris wenst eveneens dat er een goede samenwerking zou zijn tussen de OCMW's en de bouwmaatschappijen.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

Artikelen 91 en 92

Zonder bespreking eenparig aangenomen (13 stemmen).

Artikel 93

Een lid vraagt zich af of dit artikel geen problemen kan doen rijzen in gemeenten waar een grondregie bestaat. Deze laatste kan namelijk bij voorrang onteigenen.

De Staatssecretaris antwoordt hierop dat er in de gemeenten doorgaans een goede samenwerking bestaat tussen de maatschappijen en de grondregies.

Een senator vraagt waarom deze bepaling beperkt blijft tot de maatschappijen en niet wordt uitgebreid tot de gemeenten en hun verenigingen, zoals hij voorstelt in een voorstel van wet (zie Gedr. St. Senaat nr. 243 (1977-1978) - nr. 1 van 13 december 1977).

Bovendien wenst hij datgene wat volgens dit artikel op vrijwillige basis geschiedt, verplicht te stellen.

De Staatssecretaris acht het voorstel van wet verdienstelijk. Het doet evenwel enkele vragen rijzen. Het is met name nog niet duidelijk in hoeverre dit voorstel ingrijpt op het hypotheekrecht, het erfenisrecht en sommige andere bepalingen van het burgerlijk recht.

De Staatssecretaris stelt voor eventueel later, na raadpleging van de verschillende departementen, terug te komen op de idee van de verplichte inhuurneming en de tekst van het ontwerp ongewijzigd te handhaven.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

N'y a-t-il pas là une atteinte à l'autonomie communale ?

Les mêmes intervenants estiment qu'il est au contraire souhaitable que les CPAS travaillent en étroite collaboration avec les sociétés immobilières, éventuellement en participant à leur gestion.

D'autres membres expriment un point de vue plus nuancé : les CPAS disposent généralement de moyens financiers qui doivent être mis en œuvre, au besoin par la contrainte.

Le Secrétaire d'Etat répond sur ce point qu'une tâche effective est réservée aux CPAS dans le secteur du logement : à côté de leur mission essentielle en faveur des personnes âgées, des handicapés et d'autres catégories similaires, ils ont également l'obligation de fournir un logement aux familles qui n'en ont pas.

Cet article s'inspire d'une saine conception des responsabilités qui incombent aux CPAS.

Le Secrétaire d'Etat souhaite également qu'il y ait une bonne coopération entre les CPAS et les sociétés immobilières.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Articles 91 et 92

Les articles 91 et 92 sont adoptés sans discussion, à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 93

Un membre se demande si cet article ne peut pas soulever des problèmes dans des communes où existe une régie foncière. Celle-ci peut en effet exproprier prioritairement.

Le Secrétaire d'Etat répond que, dans les communes, il y a une bonne coopération entre les sociétés et les régies foncières.

Un sénateur demande pourquoi cette disposition se limite aux sociétés au lieu d'être élargie aux communes et à leurs associations comme il le suggère dans une proposition de loi (voir Doc. Sén. 243 (1977-1978) n° 1 du 13 décembre 1977).

En outre, il souhaite rendre obligatoire ce qui, selon cet article, se fait sur une base volontaire.

Le Secrétaire d'Etat reconnaît le mérite de la proposition. Elle soulève toutefois un certain nombre de questions. Ainsi, on ne peut pas encore déterminer avec exactitude quelle sera l'incidence de cette proposition sur le droit hypothécaire, le droit successoral et certaines autres dispositions du droit civil.

Le Secrétaire d'Etat propose de revenir, éventuellement plus tard, après consultation des divers départements, sur l'idée de la prise en location obligatoire et de maintenir tel quel le texte du projet.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Artikel 94

Een senator constateert dat de wijze van subsidiëren niet meer wordt bepaald. Waarom ?

De Staatssecretaris antwoordt dat de toepassing van de vroegere tekst moeilijkheden heeft opgeleverd. Voortaan zal een koninklijk besluit, dat gemakkelijker aan de wijzigende omstandigheden kan worden aangepast, de toepassingssmodaliteiten van dit artikel vaststellen.

Het artikel wordt eenparig aangenomen (13 stemmen).

De artikelen 95 en 96 worden zonder bespreking eenparig aangenomen (13 stemmen).

Het enig artikel van het ontwerp van wet, geamendeerd, wordt eenparig aangenomen (14 stemmen).

Dit verslag is bij eenparigheid van de 16 aanwezige leden goedgekeurd.

De Verslaggever,
E. COPPENS.

De Voorzitter,
A. LAVENS.

Article 94

Un sénateur constate que le mode de subventionnement n'est plus précisé dans le texte. Pourquoi ?

Le Secrétaire d'Etat répond que l'application du texte précédent a suscité des difficultés. Désormais, les modalités d'application de cet article seront définies dans un arrêté royal qu'il sera plus facile d'adapter en fonction des changements de circonstances.

L'article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Les articles 95 et 96 sont adoptés sans discussion, à l'unanimité des 13 membres présents.

Ainsi amendé, l'article unique du projet de loi a été adopté à l'unanimité des 14 voix.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 16 membres présents.

Le Rapporteur,
E. COPPENS.

Le Président,
A. LAVENS.

WIJZIGINGEN DOOR DE COMMISSIE AANGEBRACHT

In het enige artikel zijn de volgende wijzigingen aangebracht :

A. Artikel 80

§ 1. De Staat kan, ten belope van een door de Koning te bepalen percentage, dat 100 pct. kan bedragen, de kosten te zijnen laste nemen van de uitrusting van de wegen, het rioolnet, de openbare verlichting, het watervoorzieningsnet evenals de kosten voor het inrichten van de gemeenschappelijke omtrek der woningen, met inbegrip van de beplantingen en de voetpaden, 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 kleine landeigendommen of hiermede gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen als die bepaald ter uitvoering van artikel 54, bouwt;

b) Een groep van ten minste 25 percelen grond verkavelt ten einde particulieren in de gelegenheid te stellen een zake-lijk recht op een van die percelen te verkrijgen om er een van de onder a) bedoelde woningen op te bouwen. De oppervlakte van die percelen mag, behoudens om reden van een rationele ruimtelijke ordening, niet meer bedragen dan 6 aren.

Het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan een derde van de totale groepen bedoeld onder a) en b);

c) Een groep van ten minste 15 woningen saneert, verbetert of aanpast, waarvan de infrastructuur onbestaand of onvoldoende is.

§ 2. Het minimum aantal woningen en/of percelen waaruit de groep bedoeld in § 1, a) en b), moet bestaan, wordt beperkt :

a) Tot 15 in gemeenten met minder dan 10 000 inwoners;

a) Tot 10 ongeacht de bevolking van de gemeente wanneer het gaat om de afwerking of de uitbouw van een bestaande woonkern.

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

§ 4. Bovenvermelde instellingen en besturen kunnen door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, ertoe gemachtigd worden zelf de infrastructuurwerken uit te voeren. Ze genieten in dat geval een staatstegemoetkoming, vastgesteld overeenkomstig de vorige bepalingen.

MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA COMMISSION

Les modifications ci-après ont été apportées à l'article unique :

A. Article 80

§ 1^{er}. L'Etat peut, à concurrence d'un pourcentage à fixer par le Roi et pouvant 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 seuls, soit conjointement :

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

b) Lotissent un groupe d'au moins 25 parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire une des habitations visées au a). La superficie de ces parcelles ne peut, si ce n'est pour des raisons d'aménagement rationnel du territoire, excéder 6 ares.

Le nombre d'habitations moyennes ne peut jamais être supérieur à un tiers de la totalité des groupes visés sous a) et b);

c) Assainissent, améliorent ou adaptent un groupe d'au moins 15 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

§ 2. Le nombre minimum d'habitations et/ou de parcelles dont doit se composer le groupe visé au § 1^{er}, a) et b), est limité :

a) A 15 dans les communes de moins de 10 000 habitants;

b) A 10, quelle que soit l'importance de la population de la commune, lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant.

§ 3. 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 ou d'intérêt social et/ou culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

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

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.

§ 5. 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 genot 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.

Zij moeten de staatstegemoetkoming 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 bebouwd binnen een door de Koning vast te stellen termijn, oefenen 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 een recht van wederinkoop uit op dat goed, op straffe voor hen van terugbetaling overeenkomstig § 5.

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

Deze prijs wordt verhoogd met de wettelijke interest en de kosten wanneer het onroerend goed om redenen van heikracht niet tijdig kon worden bebouwd.

§ 7. De verkrijgers van een zakelijk recht op een niet bebouwd 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 en aan de in § 1 vermelde instellingen van het respectieve gedeelte van de tegemoetkoming dat deze laatsten 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 genot van de staatstegemoetkoming, door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door verenigingen van gemeenten, door openbare centra voor maatschappelijk welzijn, door 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.

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

B. Artikel 84

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

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.

§ 5. 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, 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, les centres publics d'aide sociale et les associations de centres publics d'aide sociale exercent sur ce bien un droit de rachat, sous peine pour eux de procéder au remboursement prévu au § 5.

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

Ce prix est augmenté de l'intérêt légal et des frais lorsque, pour des raisons de force majeure, l'immeuble ne peut être bâti dans les délais impartis.

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

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

B. Article 84

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'assainisse-

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 van 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.

C. Artikel 88

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 sanering-, verbeterings- of aanpassingswerken.

D. HOOFDSTUK VIII

Tussenkomsst van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en van de verenigingen van die centra

1. Artikel 90

De Regering kan, na het advies te hebben ingewonnen van de betrokken openbare instelling, van de gemeenteraad, van de bestendige deputatie en van de gewestelijke huisvestingscomités, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen van die centra aanmanen, in het kader van hun opdracht, hun beschikbare middelen geheel of gedeeltelijk te besteden aan het bouwen, het aankopen, het saneren, het verbeteren en het aanpassen van volkswoningen met bijbehorende sociale voorzieningen of aan het inschrijven op aandelen in een of meer door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen, naar keuze. Indien de genoemde instellingen geen gevolg geven aan deze aanmaning binnen een termijn van zes maanden, zullen zij daartoe worden gedwongen.

2. Artikel 91

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

Ingeval de Staat een tegemoetkoming verleent met toepassing van het artikel 96, betaalt hij het deel dat te zijnen laste komt aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn terug.

ment, 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'intérêt, des primes et des interventions dans les amortissements et les intérêts en tenant compte, notamment, des conditions économiques et des charges de famille.

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

C. Article 88

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.

D. CHAPITRE VIII

Intervention des centres publics d'aide sociale et des associations desdits centres

1. Article 90

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 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.

2. Article 91

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 96, il rembourse aux centres publics d'aide sociale la part qui lui incombe.