

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1968-1969.

12 DECEMBRE 1968.

Projet de loi prorogeant la loi du 12 juin 1967 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, prorogée par la loi du 22 décembre 1967.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1) PAR M. HAMBYE.

MESSIEURS,

La loi du 12 juin 1967 avait prorogé jusqu'au 31 décembre 1967, tous les baux à loyer d'immeubles à usage d'habitation situés dans des communes à déterminer par arrêté royal.

Le but de la loi était de pallier les effets, sur les baux à loyer de la région, de l'implantation du SHAPE à Casteau. Les arrêtés royaux des 6 juillet et 18 septembre 1967 ont prévu l'application de la loi aux communes des cantons judiciaires de Ath, Binche, Boussu, Chièvres, Dour, Enghien, La Louvière, Lens, Le Rœulx, Mons, Paturages, Seneffe et Soignies.

La loi du 22 décembre 1967 a prorogé jusqu'au 31 décembre 1968, les effets de la loi du 12 juin 1967.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Pierson, président; Baert, Calewaert, Custers, De Baeck, De Groof, Delhayc, Dua, Goffart, Herbiet, Housiaux, Jottrand, Lilar, Merchiers, Renquin, Rombaut, Van Bogaert, Van Cauwelaert, Vandekerckhove, Vanderpoorten, Van Hoeylandt et Hambye, rapporteur.

R. A 7775*Voir :***Documents de la Chambre des Représentants :**

181 (Session de 1968-1969) :

1. Projet de loi;
2. Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

11 et 12 décembre 1968.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1968-1969.

12 DECEMBER 1968.

Ontwerp van wet tot verlenging van de wet van 12 juni 1967 houdende uitzonderlijke voorzieningen inzake huishuur, gewijzigd bij de wet van 22 december.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT DOOR DE HEER HAMBYE.

MIJNE HEREN,

De wet van 12 juni 1967 heeft voorzien in de verlenging, tot 31 december 1967, van alle huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die tot woning zijn bestemd in de gemeenten vastgesteld bij koninklijk besluit.

De wet had ten doel te voorkomen dat de huurprijzen in de streek van Casteau door de vestiging van S.H.A.P.E. zouden worden beïnvloed. De koninklijke besluiten van 6 juli en 18 september 1967 hebben de wet toegepast op de gemeenten van de gerechtelijke kantons Aat, Binche, Boussu, Chièvres, Dour, Edingen, La Louvière, Lens, Le Rœulx, Bergen, Paturages, Seneffe en Zinnik.

De wet van 22 december 1967 heeft de gevolgen van de wet van 12 juni 1967 verlengd tot 31 december 1968.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Pierson, voorzitter; Baert, Calewaert, Custers, De Baeck, De Groof, Delhayc, Dua, Goffart, Herbiet, Housiaux, Jottrand, Lilar, Merchiers, Renquin, Rombaut, Van Bogaert, Van Cauwelaert, Vandekerckhove, Vanderpoorten, Van Hoeylandt en Hambye, verslaggever.

R. A 7775*Zie :***Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :**

181 (Zitting 1968-1969) :

1. Wetsontwerp;
2. Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

11 en 12 december 1968.

Le projet propose une nouvelle prorogation jusqu'au 31 décembre 1969 pour le motif que « le problème du logement du personnel du SHAPE n'est pas encore totalement résolu au point de pouvoir considérer que les taux des loyers d'immeubles se soient stabilisés ». A ce sujet, il y a lieu de rappeler que dans le cadre de l'implantation en Belgique du Quartier Suprême des Puissances Alliées en Europe, le Gouvernement de l'époque s'est engagé à :

« 1. assurer la construction par le secteur privé de six cent vingt-deux logements à ériger sur une partie désaffectée du domaine militaire de Casteau — Maisières, moyennant une garantie d'occupation de dix ans à fournir par l'Etat Belge, cette garantie étant elle-même couverte par une contre-garantie à fournir par l'O.T.A.N. au profit de la Belgique, mais uniquement en ce qui concerne six cents logements,

» 2. encourager la construction par le secteur privé, d'environ mille logements à implanter sur des terrains appartenant à des particuliers et situés dans la région de Casteau, en accordant notamment une garantie d'occupation de dix ans. »

Le texte ci-dessus est extrait de l'exposé des motifs du projet de loi déposé par le Gouvernement précédent le 30 novembre 1967 tendant à favoriser la construction de logements pour les membres du SHAPE et les gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires (Doc. Ch., n° 491/1, 1967-1968).

Ce projet, devenu caduc par suite de la dissolution des Chambres, n'a pas encore été représenté par le Gouvernement actuel.

En exécution des engagements rappelés ci-dessus, des conventions sont intervenues avec quatre promoteurs pour la construction à Mons et à Obourg de quatre groupes d'habitations comportant au total 816 logements. Les loyers en ont été fixés de commun accord avec les autorités du SHAPE et varient de 6.835 à 11.200 francs par mois. Ces chiffres sont très supérieurs au taux des loyers pratiqués en 1967 dans la région pour des habitations qui, tout en n'offrant peut-être pas le même confort, présentaient des possibilités d'habitation équivalentes.

Au 18 septembre 1968, alors que les 816 habitations sont disponibles depuis plus d'un an, 225 seulement étaient occupées.

L'optimisme affiché par le précédent Gouvernement dans le document cité ci-dessus, quant aux conséquences financières de la garantie promise aux promoteurs, se révèle fort mal fondé.

On ne se trouve donc pas devant un manque d'habitations, mais devant l'inoccupation des habitations construites spécialement pour le personnel du SHAPE, et ce pour divers motifs : hauteur des loyers; importance des charges accessoires, telles que le chauffage; possibilité pour ce personnel de se loger à moindre frais, tout en offrant aux bailleurs un loyer

Het ontwerp stelt een nieuwe verlenging voor tot 31 december 1969, waarvoor als reden wordt aangevoerd dat « het probleem van de huisvesting van het personeel van S.H.A.P.E. niet in die mate opgelost is dat de woninghuren als gestabiliseerd kunnen worden beschouwd ». In dit verband zij erop gewezen dat de toenmalige regering, in het kader van de vestiging van het Algemeen Hoofdkwartier der Geallieerde Strijdkrachten in België, zich verbonden heeft :

« 1. de opbouw door de privé-sector te verzekeren van zeshonderd tweëntwintig woningen, op te richten op een gedeclasseerd gedeelte van het militair domein van Casteau-Maisières, dit door middel van een bezettingswaarborg van tien jaar, te verstrekken door de Belgische Staat, waarborg die op zijn beurt, doch slechts voor zeshonderd woningen, gedekt wordt door een tegenwaarborg te verstrekken door de N.A.V.O. ten bate van België.

» 2. de opbouw, door de privé-sector, aan te moedigen van ongeveer duizend woningen, op te richten op terreinen die aan particulieren toebehoren en gelegen zijn in de streek van Casteau, dit namelijk door het verstrekken van een bezettingswaarborg van tien jaar. »

Deze tekst is overgenomen uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van wet strekkende tot het aanmoedigen van de bouw van woningen voor de leden van de S.H.A.P.E. en voor de Belgische rijkswachters die belast zijn met het toezicht op de militaire installaties, welk ontwerp door de vorige regering op 30 november 1967 werd ingediend (Gedr. St. Kamer, n° 491/1, 1967-1968).

Dat ontwerp is ten gevolge van de ontbinding der Kamers komen te vervallen en de huidige Regering heeft het nog niet opnieuw ingediend.

Ter uitvoering van de bovengenoemde verbintenissen werden met vier promotors overeenkomsten gesloten voor de bouw te Bergen en te Obourg van vier groepen van woningen met in het totaal 816 woongelegenheden. De huurprijzen ervan werden in gemeen overleg met de gezagsorganen van de S.H.A.P.E. vastgesteld en liggen tussen 6.835 en 11.200 frank per maand. Deze huren zijn veel hoger dan die welke in 1967 in de streek werden gevraagd voor woningen die misschien wel niet hetzelfde comfort maar toch gelijkwaardige woonmogelijkheden boden.

Op 18 september 1968 waren slechts 225 woningen bezet hoewel er sedert meer dan een jaar 816 beschikbaar zijn.

Het optimisme waarvan de vorige regering in het voornoemde stuk blijk gaf met betrekking tot de financiële gevolgen van de aan de promotors beloofde waarborg, is dus wel zeer ongegrond.

Er heerst dus geen gebrek aan woningen, maar er staan wel huizen leeg die speciaal voor het personeel van de S.H.A.P.E. werden gebouwd. Een en ander is o.m. te wijten aan : de hoogte van de huur; de omvang van de bijkomende lasten, zoals verwarming; de mogelijkheid voor deze personeelsleden om goedkopere huisvesting te vinden, niettegenstaande de huur

très supérieur à ce que ceux-ci pouvaient espérer avant 1967.

Aussi le projet ne pourrait-il être considéré que comme un dernier délai donné au Gouvernement pour trouver une solution valable au problème que pose l'implantation du SHAPE et l'occupation de tant d'habitations construites pour le logement de son personnel.

On ne peut d'autre part perdre de vue que la situation des propriétaires des communes intéressées est défavorisée, si on la compare à celles des propriétaires des autres communes de Belgique; la loi du 12 juin 1967 conçue pour une période de 6 mois, ne prévoit aucune disposition permettant à défaut d'accord des parties, une majoration du loyer.

Le projet a été adopté sans discussion à l'unanimité, moins une abstention.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. HAMBYE.

Le Président,
E. PIERSON.

toch nog veel hoger ligt dan de verhuurders vóór 1967 konden verwachten.

Het ontwerp kan derhalve niet anders zijn dan een laatste termijn die aan de Regering wordt verleend om een deugdelijke oplossing te vinden voor het probleem dat na de vestiging van de S.H.A.P.E. is gerezen doordat zoveel woningen voor zijn personeel blijven leegstaan.

Bovendien mag men niet uit het oog verliezen dat de eigenaars in de desbetreffende gemeenten benadeeld zijn tegenover die van de andere gemeenten in België; de wet van 12 juni 1967, die aanvankelijk voor zes maanden was goedgekeurd, bevat geen enkele bepaling op grond waarvan de huur kan worden verhoogd, indien de partijen niet tot overeenstemming komen.

Het ontwerp is, zonder bespreking, met algemene stemmen bij 1 onthouding aangenomen.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. HAMBYE.

De Voorzitter,
E. PIERSON.