

Chambre des Représentants

SESSION 1967-1968

31 JANVIER 1968

PROJET DE LOI

tendant à favoriser la construction de logements
pour les membres du S.H.A.P.E et les gendarmes
belges chargés de la surveillance des installations
militaires

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)

PAR M. SAINTRAINT.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a au cours de deux de ses séances examiné les projets de loi n° 491/1 et n° 508/1. Ce dernier autorise le Ministre des Finances à conclure des baux de superficie avec les constructeurs des logements destinés aux membres du Shape et aux gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires. Ces deux projets tendant au même but, leur discussion a été jointe. Au cours d'un examen minutieux, les problèmes suivants ont retenu tout spécialement l'attention de la Commission : la répercussion budgétaire des projets, leur liaison avec le projet de loi portant approbation de l'Accord entre le Royaume de Belgique et le Quartier Général Suprême des Forces Alliées en Europe concernant les conditions particulières d'installation et de fonctionnement de

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Merlot.

A. — Membres : MM. Dequae, Kiebooms, Lavens, Meyers, Michel, Parisis, Posson, Saintraint, Scheyven. — MM. Boeykens, Cools (André), Detiège, Merlot, Simonet, Terwagne, Van Daele, Vandenhove. — MM. Ciselet, Corbeau, Delruelle Evrard, Waltniel. — M. Van der Elst.

B. — Suppléants : MM. Cooreman, De Gryse, Dupont, Goeman, Peeters. — MM. Boutet, Bronhion, Paque (Simon), Vanthilt. — MM. Hubaux, Mergam, Pede. — M. Babylon.

Voir :

491 (1967-1968) :

— N° 1 : Projet de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1967-1968

31 JANUARI 1968

WETSONTWERP

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.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN (1),

UITGEBRACHT DOOR DE HEER SAINTRAINT.

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft twee vergaderingen gewijd aan de bespreking van de wetsontwerpen n° 491/1 en n° 508/1. Dit laatste machtigt de Minister van Financiën pachten van opstal te sluiten met de bouwers van de woningen, bestemd 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. Daar de twee ontwerpen hetzelfde doel beogen, werden zij samen besproken. Tijdens haar grondig onderzoek van de ontwerpen wijdde uw Commissie bijzondere aandacht aan de volgende vraagstukken : de terugslag van de ontwerpen op de begroting; hun verband met het wetsontwerp houdende goedkeuring van de Overeenkomst tussen het Koninkrijk België en het Algemeen Hoofdkwartier van de Geallieerde Strijdkrachten in

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : H. Merlot.

A. — Leden : de heren Dequae, Kiebooms, Lavens, Meyers, Michel, Parisis, Posson, Saintraint, Scheyven. — de heren Boeykens, Cools (André), Detiège, Merlot, Simonet, Terwagne, Van Daele, Vandenhove. — de heren Ciselet, Corbeau, Delruelle, Evrard, Waltniel. — de heer Van der Elst.

B. — Plaatsvervangers : de heren Cooreman, De Gryse, Dupont, Goeman, Peeters. — de heren Boutet, Bronhion, Paque (Simon), Vanthilt. — de heren Hubaux, Mergam, Pede. — de heer Babylon.

Zie :

491 (1967-1968) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

ce Quartier Général sur le territoire du Royaume de Belgique, signé à Bruxelles, le 12 mai 1967 (Doc. n° 437/1 du 10 juin 1967), les modalités d'exécution des engagements pris, la rentabilité des constructeurs et la fixation des loyers.

EXPOSE DU MINISTRE.

Le site de Casteau n'était pas équipé pour recevoir une installation de l'importance du S. H. A. P. E.; il a fallu recourir à des mesures exceptionnelles.

Pour parer au plus pressé, le Gouvernement décida de construire 622 logements sur une partie désaffectée du domaine militaire de Casteau-Maisières. Ces logements sont destinés à être loués aux membres du personnel du S. H. A. P. E., sauf 22 logements qui sont à prendre en location par l'Etat pour y héberger des gendarmes belges.

En outre, le Gouvernement prit la décision de construire « hors site » quelque 1 000 logements — en fait il n'y en aura que 856 — sur des terrains appartenant au secteur privé.

Afin de hâter les travaux, le Gouvernement a été amené à accorder certaines garanties.

Vis-à-vis des promoteurs du S. H. A. P. E.-village et des logement off-side, l'engagement a été pris de garantir pendant dix ans un revenu correspondant à 90 % du loyer des logements. Telle est la portée du premier projet (491).

Le second projet (508) prévoit dans le chef de l'Etat l'obligation de répondre aux offres de rachat que pourraient lui adresser les constructeurs du S. H. A. P. E.-village à partir de la onzième année.

DISCUSSION GENERALE.

Il a paru intéressant à votre rapporteur de présenter d'abord une synthèse de la portée des deux projets.

L'implantation du S. H. A. P. E. sur le site de Casteau-Maisières allait à l'encontre des desiderata de l'O. T. A. N. qui souhaitait voir le quartier général suprême s'installer aussi près que possible de Bruxelles. La décision gouvernementale relative au choix du site d'implantation fut dictée par le souci de donner une impulsion nouvelle à la région de Mons, particulièrement touchée dans le domaine de l'emploi.

L'accord de l'O. T. A. N. n'a pu être obtenu qu'en raison des assurances données par le Gouvernement quant au logement de plus de 2 000 familles. Il apparaissait en effet que le marché immobilier local ne pouvait faire face à lui seul à la demande qui devait nécessairement résulter du transfert dudit Quartier général.

L'option gouvernementale quant au site d'implantation devait conduire à deux décisions importantes en vue de favoriser la construction, par le secteur privé, d'environ 1 600 logements nouveaux à ériger, à concurrence de 1 000, dans la région de Casteau, et à concurrence de 622, sur une partie désaffectée du domaine militaire de Casteau-Maisières :

1° octroi d'une garantie d'occupation assurant aux promoteurs un revenu correspondant à 90 % des loyers afférents aux logements et ce, pendant une période de dix ans.

Europa inzake de bijzondere voorwaarden voor de vestiging en het functioneren van dit Hoofdkwartier op het grondgebied van het Koninkrijk België, ondertekend te Brussel op 12 mei 1967 (Stuk n° 437/1 van 10 juni 1967); de uitvoeringsmodaliteiten van de aangegane verbintenissen; de rendabiliteit van de gebouwen en de vaststelling van de huurprijzen.

UITEENZETTING VAN DE MINISTER.

Casteau was niet uitgerust om zulk een belangrijke installatie als de S. H. A. P. E. op te nemen; men heeft dan ook zijn toevlucht moeten nemen tot buitengewone maatregelen.

Ten einde te voorzien in de meest dringende behoeften besloot de Regering 622 woningen op te richten op een buiten gebruik gesteld gedeelte van het militair domein van Casteau-Maisières. Die woningen zijn bestemd voor verhuur aan personeelsleden van de S. H. A. P. E., met uitzondering van 22 woningen die de Staat in huur moet nemen om er Belgische rijkswachters te huisvesten.

Bovendien besloot de Regering een duizendtal woningen — in feite zullen het er maar 856 zijn — buiten Casteau zelf, op gronden van particulieren, op te trekken.

De Regering werd genoodzaakt — zulks om de uitvoering van de werken te bespoedigen — sommige waarborgen te verlenen.

Ten opzichte van de promotors van Shape-Dorp en de off-side woningen is de verbintenis aangegaan gedurende tien jaar een inkomen te waarborgen dat overeenstemt met 90 % van de huurprijs van die woningen. Dat is de betekenis van het eerste ontwerp (491).

Het tweede ontwerp (508) bepaalt dat de Staat verplicht is gevolg te geven aan het aanbod tot inkoop dat door de bouwers van Shape-Dorp vanaf het elfde jaar kan gedaan worden.

ALGEMENE BESPREKING.

Uw verslaggever achtte het interessant vooraf een synthese te geven van de twee ontwerpen.

De vestiging van S. H. A. P. E. op het domein van Casteau-Maisières strookte niet met de wensen van de N. A. V. O., die het algemeen hoofdkwartier graag zo dicht mogelijk bij Brussel zag vestigen. De regeringsbeslissing in verband met de keuze van de vestigingsplaats ging uit van het verlangen om de streek van Bergen, die bijzonder zwaar getroffen is op het gebied van de tewerkstelling, nieuw leven in te blazen.

De N. A. V. O. heeft hiermede slechts ingestemd ingevolge de belofte van de Regering, woningen te bouwen voor meer dan 2 000 gezinnen. De plaatselijke immobiliënmarkt bleek immers niet bij machte alleen het hoofd te bieden aan de aanvragen welke de overplaatsing van dit hoofdkwartier met zich zou brengen.

De keuze van de Regering in verband met de vestigingsplaats gaf aanleiding tot twee belangrijke beslissingen die de particuliere sector ertoe moesten aanzetten ongeveer 1 600 nieuwe woningen te bouwen (1 000 in de streek van Casteau en 622 op een gedeclasseerd gedeelte van het militair domein van Casteau-Maisières). Die beslissingen zijn de volgende :

1° een bezettingswaarborg waardoor aan de promotors een inkomen verzekerd wordt dat overeenstemt met 90 % van de huurprijs van die woningen gedurende een periode

Aux termes de cette décision, cette garantie devait cependant, en ce qui concerne 600 logements de S. H. A. P. E.-village, faire l'objet d'une contre-garantie analogue de la part de l'O. T. A. N.

2° rachat par l'Etat, à compter de la 11^e année des baux de superficie, des 622 logements érigés sur le domaine de Casteau-Maisières. Cette décision doit être entendue en ce sens que le promoteur superficiaire peut exiger le rachat par l'Etat et que celui-ci peut forcer le promoteur superficiaire à lui céder les logements.

Ces décisions s'imposaient en raison de la nécessité d'aménager ces logements, dans un délai relativement court et d'obtenir de bailleurs de fonds les crédits nécessaires à ces investissements, mais elles résultaient principalement de la location du S. H. A. P. E. dans la région de Mons.

I. — Logements off-site (1000 — région de Casteau).

Ces logements sont érigés sur des terrains appartenant au secteur privé.

Les loyers y afférents ont constitué, avec les caractéristiques techniques des constructions proposées, le facteur essentiel de sélection des offres présentées. Celles-ci ont été examinées par les services belges et par les délégués de S. H. A. P. E. qui ont pu ainsi apprécier l'importance des loyers, eu égard aux possibilités financières des futurs locataires.

Les logements sont conçus en fonction de normes reflétant un standard de vie très élevé comparable à celui que connaissent les U. S. A.; or, ce dernier ne constitue pas le standard de vie mondial le plus élevé. Les loyers afférents à ces logements ne peuvent dès lors pas être raisonnablement comparés à la moyenne des loyers pratiqués dans nos régions.

Cinq promoteurs ont été retenus, mais quatre seulement construiront les logements prévus, le dernier ayant renoncé à invoquer la garantie de l'Etat pour les constructions qui ne seraient pas terminées au 1^{er} décembre 1967. Or, aucun logement n'était terminé à cette date sur le chantier de ce promoteur.

Garantie. L'incidence de la garantie octroyée par l'Etat n'est qu'éventuelle, c'est-à-dire que l'Etat n'est appelé à intervenir financièrement que dans l'hypothèse où les sommes perçues par le promoteur n'atteignent pas 90 % du montant cumulé des loyers afférents à l'ensemble des logements construits et agréés par les services techniques.

D'autre part, l'Etat n'est pas tenu au paiement de cette garantie si le promoteur ne satisfait pas à ses obligations contractuelles.

La garantie est octroyée non aux constructeurs, mais aux promoteurs, certains d'entre eux ayant par ailleurs conclu un contrat d'entreprise d'ouvrages avec des firmes spécialisées en la matière.

Dans l'hypothèse où S. H. A. P. E. viendrait à quitter la Belgique après l'expiration de la période de 10 ans pendant laquelle la garantie de l'Etat est appelée à jouer, il ne résulterait de ce départ aucun préjudice pour le Trésor.

Dans le cas où le S. H. A. P. E. quitterait la Belgique avant l'expiration de cette période, le Trésor devrait continuer à assumer la garantie, mais le Gouvernement estime que le préjudice subi par notre pays en raison de ce départ donnerait lieu à une indemnisation à négocier dans le cadre des autres problèmes d'indemnisation à régler lors de ce départ.

van 10 jaar. Volgens deze beslissing moest de N. A. V. O. nochtans, wat de 600 woningen van Shape-Dorp betreft, een gelijkaardige tegenwaarborg verlenen.

2° inkoop door de Staat, vanaf het 11^e jaar, van de pachten van opstal, van de 622 woningen die gebouwd zijn op het domein van Casteau-Maisières. Deze beslissing dient zo verstaan te worden dat de promotor-opstaller kan eisen dat de Staat de woningen inkoopt en dat deze laatste de promotor-opstaller kan verplichten de woningen aan hem over te dragen.

Die beslissingen waren noodzakelijk, daar die woningen binnen betrekkelijk korte tijd moesten geschikt gemaakt worden en daar de voor die investering noodzakelijke kredieten dienden gevonden te worden bij geldschietters. Maar die beslissingen waren in de eerste plaats het gevolg van het feit dat de S. H. A. P. E. zich in de streek van Bergen gevestigd heeft.

I. — Off-site woningen (1000 — streek van Casteau).

Bedoelde woningen worden gebouwd op gronden die eigendom zijn van particulieren.

De huurprijzen ervan waren, samen met de technische kenmerken van de voorgenomen gebouwen, de voornaamste factor voor de keuze tussen de aanbiedingen. Deze werden onderzocht door de Belgische diensten en door de S. H. A. P. E.-afgevaardigden, die aldus de omvang van de huurprijzen konden beoordelen, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de toekomstige huurders.

De woningen zijn opgevat in functie van normen die beantwoorden aan een zeer hoge levensstandaard, welke kan vergeleken worden met die in de V. S. A.; nu is dat niet de hoogste levensstandaard in de wereld. De huurprijzen voor bedoelde woningen mogen dan ook niet vergeleken worden met de gemiddelde huurprijzen in onze streken.

Vijf promotors kwamen in aanmerking, doch slechts vier zullen de bedoelde woningen bouwen, daar de vijfde ervan heeft afgezien de staatswaarborg in te roepen voor de gebouwen die per 1 december 1967 niet afgewerkt zouden zijn. Op die datum nu was geen enkele woning klaar op de werf van die promotor.

Waarborg. De terugslag van de door de Staat verleende waarborg is slechts een eventualiteit, d.w.z. dat de Staat slechts financieel moet bijdragen wanneer de door de promotor geïnde bijdragen geen 90 % bereiken van het samengevoegd bedrag van de huurgelden voor het geheel van de gebouwde en door de technische diensten aanvaarde woningen.

Anderzijds is de Staat er niet toe gebonden bedoelde waarborgen te betalen wanneer de promotor zijn contractuele verbintenissen niet naleeft.

De waarborg wordt niet aan de bouwers, doch aan de promotors verleend, daar bepaalde promotors anderzijds een werkaannemingscontract gesloten hebben met ter zake gespecialiseerde ondernemingen.

In de veronderstelling dat S. H. A. P. E. België zou verlaten na het verstrijken van de periode van 10 jaar waarin de waarborg van de Staat geldt, zou dit vertrek geen nadeel voor de Schatkist betekenen.

In het geval dat S. H. A. P. E. vóór het verstrijken van bedoelde periode België verlaat zou de Schatkist voor de waarborg verder moeten instaan, maar de Regering meent dat het nadeel dat dit vertrek voor ons land zou opleveren, aanleiding zou geven tot een vergoeding waarover zou onderhandeld worden in het raam van de overige vergoe-

Il est certain que la charge de l'exécution de la garantie pendant la période restant à courir serait l'élément principal de la négociation.

En fait, au lieu de 1 000 logements, il n'y en aura que 856 construits par quatre sociétés, selon la répartition suivante :

- 1^{re} société : 376 logements;
- 2^e société : 260 logements;
- 3^e société : 120 logements;
- 4^e société : 100 logements.

Le nombre total de logements de 856 constitue un maximum absolu. Il n'est pas exclu que le nombre de logements agréés soit inférieur à ce chiffre.

L'incidence annuelle maximum de la garantie est de 90 % de 92 599 296 F soit 83 339 366 F (voir annexe).

II. — Logements on-site (Shape Village — 622 à Casteau-Maisières).

Ces logements sont érigés sur le domaine privé de l'Etat (ancien domaine militaire) à la faveur de droits de superficie conclus pour une durée de 30 ans.

Le droit de superficie a été préféré au bail emphytéotique en raison de la clause de rachat à compter de la 11^e année. En effet, en vertu de la loi du 10 janvier 1824, il ne peut être attribué au bail emphytéotique une durée inférieure à 27 ans. Cette disposition est impérative. Or, l'exercice éventuel de la clause de rachat précitée pouvait être analysée comme impliquant une durée inférieure au minimum de 27 ans. Enfin, la durée assignée aux droits de superficie a été limitée à 30 ans en raison du fait qu'il s'agit en général de constructions préfabriquées et que celles-ci pourront entrer dans le patrimoine de l'Etat. Ce genre de constructions accusant une vétusté économique plus rapide que les constructions en matériaux traditionnels, il n'y avait pas lieu d'assigner une durée trop longue afin qu'il puisse encore être tiré parti des bâtiments dans le chef de l'Etat.

Un premier appel d'offres, sans la clause de rachat, avait donné lieu à la présentation de loyers inacceptables. Un second appel d'offres, assorti de la clause de rachat, avec loyers imposés a ensuite été lancé.

La différence entre le montant des loyers off-site et ceux présentés lors du premier appel d'offres s'explique en raison du caractère temporaire du droit de propriété des constructions dans le chef du promoteur.

Ces constructions sont en effet appelées à entrer dans le patrimoine de l'Etat à l'expiration des droits de superficie. En ce qui concerne le off-site, les constructions demeureront toujours dans le patrimoine du promoteur et celui-ci conserve le terrain, profitant ainsi de la plus-value accusée par la hausse du marché immobilier.

Les loyers imposés ont été déterminés par les services du S. H. A. P. E. Le facteur de sélection des offres présentées a porté sur le montant du prix à payer par l'Etat pour le rachat et sur les caractéristiques techniques des constructions proposées.

Les offres de cinq promoteurs ont été retenues. La remarque formulée en ce qui concerne la notion du confort (logements off-site) est également valable dans le cas de Shape Village.

dingsproblemen, welke ter gelegenheid van dat vertrek zouden moeten geregeld worden. Het staat vast dat de last van de uitvoering van de waarborg gedurende de nog te lopen periode het voornaamste punt van de onderhandelingen zou uitmaken.

In plaats van 1 000 woningen zullen er in feite slechts 856 gebouwd worden, op volgende wijze verdeeld onder 4 bouwondernemingen :

- 1^{ste} maatschappij : 376 woningen;
- 2^e maatschappij : 260 woningen;
- 3^e maatschappij : 120 woningen;
- 4^e maatschappij : 100 woningen.

Het totale getal van 856 woningen is een volstrekt maximum. Het is niet uitgesloten dat het aantal aanvaarde woningen lager wordt.

De maximum jaarlijkse terugslag van de waarborg bedraagt 90 % van 92 599 296 frank, d. i. 83.339 366 frank (zie bijlage).

II. — On-site woningen (Shape-Dorp — 622 te Casteau-Maisières).

Die woningen worden gebouwd op het privé-domein van de Staat (vroeger militair domein) dank zij overeenkomsten over opstalrechten, gesloten voor een duur van 30 jaar.

Het opstalrecht werd boven de erfpacht verkozen omwille van de inkoopclausule, met ingang vanaf het elfde jaar. Krachtens artikel 10 van de wet van 10 januari 1824 mag de erfpacht niet minder dan 27 jaar duren. Deze bepaling is bindend. Nu kan de eventuele toepassing van voornoemde inkoopclausule zo worden begrepen dat er impliciet een duur van minder dan het minimum van 27 jaar aan verbonden is. De duur van het opstalrecht werd uiteindelijk beperkt tot 30 jaar wegens het feit dat het over het algemeen geprefabriceerde woningen geldt en dat deze eigendom van de Staat kunnen worden. Aangezien zulke gebouwen economisch sneller verouderen dan de gebouwen in traditionele materialen, diende niet een te lange duur te worden voorzien om de Staat nog profijt te laten halen uit de gebouwen.

Een eerste aanbesteding zonder inkoopclausule had aanleiding gegeven tot onaantvaardbare huurprijzen. Daarna vond een aanbesteding plaats met inkoopclausule en opgelegde huurprijzen.

Het verschil tussen het bedrag van de "off-site" huurprijzen en dat van die welke bij de eerste aanbesteding zijn voorgesteld kan verklaard worden door het voorlopige karakter van het eigendomsrecht van de promotor op de gebouwen.

Deze gebouwen moeten immers eigendom van de Staat worden na het verstrijken van de opstalrechten. De "off-site" woningen zullen steeds het eigendom van de promotor blijven en deze behoudt de grond en geniet de waardeverhoging die voortvloeit uit de stijging van de immobilienmarkt.

De opgelegde huurprijzen zijn door de S. H. A. P. E.-diensten vastgesteld. De selectie van de gedane aanbiedingen werd bepaald op grond van het bedrag van de door de Staat voor de inkoop te betalen prijzen van de technische kenmerken van de voorgestelde gebouwen.

De aanbiedingen van vijf promotors werden in aanmerking genomen. De opmerking in verband met het comfort (« off-site » woningen) is ook toepasselijk op « Shape-Dorp ».

La répartition des logements entre les cinq promoteurs est la suivante :

- 1) 146 logements;
- 2) 204 appartements;
- 3) 132 appartements;
- 4) 118 logements;
- 5) 22 logements.

— *Garantie.* En ce qui concerne 600 logements, l'incidence de la garantie est nulle, étant donné que l'O. T. A. N. contre-garantit l'Etat. Ce dernier devra seulement, selon toute vraisemblance, faire l'avance des fonds qui seront versés au Trésor par l'organisation internationale.

L'Etat belge n'a été appelé à donner sa garantie en l'occurrence qu'en raison de la confiance que les promoteurs ont placée en lui. Ces derniers et surtout les bailleurs de fonds ne pouvaient se contenter d'une garantie émanant de l'O. T. A. N.

Dans ce cas également, la garantie ne peut sortir ses effets que dans la mesure de la différence entre les loyers perçus et 90 % du montant cumulé des loyers afférents aux logements construits et agréés.

La garantie est octroyée aux promoteurs (et non aux constructeurs).

Dans le cas où le S. H. A. P. E. quitterait la Belgique avant l'expiration de la période de 10 ans pendant laquelle la garantie est susceptible de sortir ses effets, le Trésor devrait continuer à assumer seul la garantie, mais le Gouvernement est convaincu que le préjudice résultant de ce départ donnerait lieu à une indemnisation à négocier. Cette charge serait l'élément principal de la négociation. Ceci est également valable pour les 22 logements dont il sera question ci-après.

En ce qui concerne les 22 logements qui ne font l'objet d'aucune contre-garantie de la part de l'O. T. A. N., ils sont destinés aux logements des gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires. L'O. T. A. N. ne contre-garantit pas ces logements, car ils constituent une charge du pays-hôte, une charge nationale, étant donné que ces gendarmes doivent veiller à ce que l'intégrité des installations militaires soit assurée en cas de troubles éventuels.

Ces logements sont d'ailleurs pris en location par l'Etat belge (Ministère des Travaux publics). La charge annuelle de cette location est de 2 296 800 F.

L'incidence annuelle maximum de la garantie est de 90 % de 60 478 800 F soit 54 430 920 F (voir annexe).

— *Rachat par l'Etat.* Cette disposition ne s'applique pas aux constructions off-site. Elle concerne simplement les 622 logements de Shape Village.

L'Etat peut être forcé au rachat par le promoteur; il peut forcer le promoteur à lui céder les biens, le tout à compter de la 11^e année des droits de superficie. Il y a lieu d'entendre par promoteur le superficiaire.

Le rachat met fin, en tout ou en partie, aux droits de superficie.

La demande de rachat doit être notifiée par le promoteur avant le 1^{er} juillet de l'année qui précède celle au cours de laquelle le rachat doit être effectué. Lorsque la demande émane de l'Etat, elle doit être notifiée au moins 3 mois avant la passation de l'acte.

De woningen zijn als volgt verdeeld onder de vijf promotors :

- 1) 146 woningen;
- 2) 204 appartementen;
- 3) 132 appartementen;
- 4) 118 woningen;
- 5) 22 woningen.

— *Waarborg.* De waarborg betreffende 600 woningen heeft geen budgettaire terugslag, daar de N. A. V. O. haar tegenwaarborg verleent aan de Staat, die zich zeer waarschijnlijk ertoe zal kunnen beperken de kapitalen voor te schieten, welke naderhand aan de Schatkist zullen worden terugbetaald door de internationale organisatie.

De Belgische Staat heeft alleen zijn waarborg moeten verlenen omdat de promotoren vertrouwen stelden in hem. De promotoren en vooral de geldschietters konden immers geen genoegen nemen met de waarborg van de N. A. V. O.

Ook in dit geval is de uitwerking van de waarborg beperkt tot het verschil tussen de ontvangen huurgelden en 90 % van het samengevoegde bedrag aan huurgelden voor de gebouwde en aangenomen woningen.

De waarborg wordt verleend aan de promotoren (en niet aan de bouwers).

Mocht S. H. A. P. E. België verlaten vóór het verstrijken van de periode van tien jaar tijdens welke de waarborg uitwerking kan hebben, dan zou de Schatkist de last van die waarborg alleen moeten dragen, maar de Regering is ervan overtuigd dat de uit dit vertrek voortvloeiende schade aanleiding zou geven tot een conventionele schadeloosstelling. Die last zou het voornaamste punt van de onderhandelingen zijn. Dit geldt evenzeer voor de 22 appartementen waarvan hierna sprake is.

De 22 woningen waarvoor geen tegenwaarborg van de N. A. V. O. bestaat, zijn bestemd voor de huisvesting van de Belgische rijkswachters die belast zijn met het toezicht op de militaire installaties. De N. A. V. O. heeft geen tegenwaarborg verleend voor die woningen omdat zij een last zijn voor het ontvangende land, een nationale last, daar de rijkswachters er moeten voor waken dat geen schade wordt toegebracht aan de militaire installaties bij eventuele ongeregeligheden.

Die woningen worden trouwens gehuurd door de Belgische Staat (Ministerie van Openbare Werken). De huurgelden bedragen 2 296 800 F per jaar.

De terugslag van de waarborg bedraagt per jaar ten hoogste 90 % van 60 478 800 F, d.i. 54 430 920 F (zie bijlage).

— *Terugkoop door de Staat.* Die bepaling is niet van toepassing op de off-site-gebouwen. Zij betreft alleen de 622 woningen van het Shape-Dorp.

De Staat kan door de promotor gedwongen worden die woningen weder in te kopen; hij kan de promotor verplichten hem die woningen af te staan, een en ander vanaf het 11^e jaar na de vestiging van het recht van opstal. Onder promotor moet worden verstaan de opstaller.

Door de wederinkoop wordt, volledig of ten dele, een einde gemaakt aan de rechten van opstal.

Van het verzoek tot wederinkoop moet door de promotor kennis worden gegeven vóór 1 juli van het jaar vóór datgene tijdens hetwelk de wederinkoop moet worden uitgevoerd. Indien het verzoek door de Staat wordt gedaan, moet er ten minste 3 maanden vóór het verlijden van de akte kennis van worden gegeven.

Les constructions, plantations et ouvrages rachetés doivent être remis à l'Etat en bon état d'entretien et libres de tous droits réels quelconques.

Le prix de rachat est fixé par l'office (voir ci-dessus), sauf adaptation à l'évolution de l'indice des prix de détail.

L'Etat aura la jouissance des biens rachetés à compter du prix.

Il doit être entendu que cette clause de rachat ne peut sortir ses effets automatiquement; le prix de rachat convenu n'est dû que pour des logements conformes aux offres présentées et maintenus en bon état d'entretien.

La réalisation du rachat devra faire l'objet d'un ou plusieurs actes dont les clauses et conditions ne seront déterminées qu'au jour du rachat, eu égard à l'état des constructions à ce moment.

* * *

En outre, il faut savoir que la construction de ces logements a procuré un emploi à 550 personnes pendant 6 mois, à 120 personnes pendant 4 mois, à 100 personnes pendant 8 mois et à 30 personnes pendant 7 mois. Etant donné qu'il s'agit d'entreprises privées, ces données ne reposent sur aucune statistique officielle. Elles résultent d'une appréciation modérée fondée sur l'observation des chantiers. L'implantation du S. H. A. P. E. à Casteau-Maisières a offert 967 emplois nouveaux jusqu'à ce jour, dont 792 sont occupés par des civils belges.

* * *

Enfin, il convient de rappeler que l'accueil du S. H. A. P. E. sur le territoire national a été approuvé par la Chambre des Représentants en séance du 21 juin 1966 et par le Sénat en séance du 22 juin 1966.

Le protocole d'accord Belgique-S. H. A. P. E., qui ne concerne en rien le problème du logement, est actuellement soumis à la ratification du Parlement.

Le projet n° 437/1 du 10 juin 1967 a été renvoyé à la Commission des Affaires étrangères qui a chargé M. Moyersoen de faire rapport.

La discussion de ce projet a été entamée par la Commission des Affaires étrangères: de nombreuses questions ont été posées. Il n'a pas été possible à votre rapporteur de connaître les raisons pour lesquelles le Ministre des Affaires étrangères n'a pas demandé la poursuite de l'examen de ce projet.

* * *

De nombreuses questions très précises ont été posées. Votre rapporteur les a regroupées par catégories.

Garantie « loyers ».

En ce qui concerne l'incidence budgétaire de la garantie des loyers accordée par l'Etat (off-site et on-site), celle-ci peut — si les choses tournent au plus mal — être évaluée à 137 770 286 F (54 430 920 F pour le S. H. A. P. E.-village et 83 339 366 F pour les logements off-site), compte non tenu de la liaison à l'indice du coût de la vie.

Toutefois, en raison de la contre-garantie O. T. A. N. accordée pour les 600 logements du S. H. A. P. E.-village — pour les 22 autres destinés à loger des gendarmes, il n'y a pas de contre-garantie — l'incidence réelle se réduit à

De wederingekochte gebouwen, aanplantingen en werken moeten aan de Staat goed onderhouden en vrij van alle zakelijke rechten worden overgemaakt.

De wederinkoopprijs wordt vastgesteld in het aanbod (zie hiervoren), met mogelijkheid van aanpassing aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprizen.

De Staat heeft het genot van de wederingekochte goederen zodra de prijs ervan betaald is.

Het is wel verstaan dat het beding van wederinkoop niet automatisch uitwerking heeft; de overeengekomen wederinkoopprijs is slechts verschuldigd voor woningen die overeenstemmen met de ingediende aanbiedingen en goed onderhouden zijn.

De wederinkoop moet worden geregeld, bij een of meer akten, waarvan de bepalingen en voorwaarden pas zullen vastgesteld worden op de dag van de wederinkoop en rekening houdend met de staat waarin de gebouwen zich alsdan zullen bevinden.

* * *

Bovendien zij erop gewezen dat het optrekken van die woningen aan 550 personen werk heeft verschaft gedurende 6 maanden, aan 120 personen gedurende 4 maanden, aan 100 personen gedurende 8 maanden en aan 30 personen gedurende 7 maanden. Die gegevens steunen niet op officiële statistieken, daar het hier particuliere bedrijven betreft. Zij weerspiegelen een voorzichtige beoordeling op grond van op de bouwerven verrichte waarnemingen. Tot op heden heeft de vestiging van S. H. A. P. E. te Casteau-Maisières 967 nieuwe werkgelegenheden geopend, waarvan 792 voor Belgisch burgerlijk personeel.

* * *

Ten slotte zij eraan herinnerd dat de ontvangst van S. H. A. P. E. op Belgisch grondgebied door de Kamer van Volksvertegenwoordigers in vergadering van 21 juni 1966 en door de Senaat in vergadering van 22 juni 1966 is goedgekeurd.

Het protocol van overeenkomst tussen België en S. H. A. P. E., dat niets omtrent het huisvestingsprobleem bevat, is thans ter bekrachtiging aan het Parlement voorgelegd.

Ontwerp n° 437/1 van 10 juni 1967 is aan de Commissie voor de Buitenlandse Zaken overgezonden, die de heer Moyersoen gelast heeft verslag uit te brengen.

De Commissie voor de Buitenlandse Zaken heeft de bespreking van dit ontwerp aangevat; talrijke vragen werden gesteld. Uw verslaggever heeft niet kunnen achterhalen waarom de Minister van Buitenlandse Zaken niet heeft verzocht om de bespreking van het ontwerp voort te zetten.

* * *

Talrijke zeer preciese vragen werden gesteld. Uw verslaggever heeft die per categorie gegroepeerd.

Waarborg voor de huurprijs.

Met betrekking tot de budgettaire weerslag van de door de Staat verleende waarborg voor de huurprijs (off-site en on-site) kan worden gezegd dat die waarborg op zijn slechts genomen op 137 770 286 F geraamd mag worden, (54 430 920 F voor het S. H. A. P. E.-Dorp en 83 339 366 F voor de off-site-woningen), rekening houdend met de koppeling aan het indexcijfer van de kosten van levensonderhoud.

Wegens de voor de 600 woningen van het S. H. A. P. E.-Dorp gegeven N. A. V. O.-tegenwaarborg — voor de 22 andere die bestemd zijn om de rijkswachters te logeren is geen waarborg verleend — blijft de werkelijke weerslag

85 406 486 F soit 83 339 366 F pour le loyer des logements off-site et 2 067 120 F pour le loyer des 22 logements des gendarmes.

Le calcul se base sur les 856 logements off-site qui suffiront au lieu des 1 100 logements prévus. Il s'agit de l'incidence annuelle éventuelle.

Vu cette garantie « loyers », il convient de savoir s'ils peuvent être considérés comme normaux.

A cet égard plusieurs questions ont été posées :

- 1° Quels sont les prix pratiqués ?
- 2° Sur base de quels critères ont-ils été fixés ?
- 3° Quel est le montant des loyers au m² ?
- 4° Les logements off-site peuvent-ils être loués par des tiers au cas où le personnel du S. H. A. P. E. refuserait de s'y installer ?

Le Vice-Premier Ministre et Ministre du Budget a tenu à faire remarquer préalablement qu'il s'agit en l'occurrence de logements de grand standing construits conformément aux normes américaines. Ils sont actuellement pratiquement tous occupés :

1° Les loyers des logements on-site varient de 7 000 à 13 000 F; 13 000 F pour les maisons de 5 chambres à coucher pour généraux, 8 000 F à 10 500 F pour les maisons de 2 à 5 chambres destinées aux officiers, 7 000 F à 8 300 F pour les appartements de 2 à 4 chambres destinés aux sous-officiers et soldats. Les loyers des logements off site varient de 7 115 à 12 000 F.

2° Les loyers des logements on-site ont été fixés par le S. H. A. P. E. En ce qui concerne les logements off-site, c'est l'offre qui a été déterminante.

3° Le montant des loyers en m² peut être déterminé sur base du tableau figurant en annexe au présent rapport.

4° Si le S. H. A. P. E. refusait de s'installer dans les logements off site construits à son intention, la location au profit de tiers pourrait être envisagée compte tenu cependant de leur destination première.

D'autres questions relatives à la garantie « loyer » octroyée par l'Etat aux promoteurs ont encore été posées :

a) Pourquoi les promoteurs ne se sont-ils pas contentés de la garantie accordée par le S. H. A. P. E. en ce qui concerne les 600 logements du Shape-Village ?

b) Pour quelle raison a-t-on exclu de la contre-garantie de l'O. T. A. N. les 22 logements construits au Shape-Village destinés à héberger les gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires ?

c) Les crédits nécessaires pour la garantie « loyers » ont-ils été prévus au budget de la Défense nationale ?

d) La garantie joue-t-elle conjointement pour les promoteurs et pour les constructeurs ?

Les réponses suivantes ont été fournies :

a) Les promoteurs ont estimé que le S. H. A. P. E. n'avait point une existence juridique de nature à assurer une garantie valable. C'est la raison pour laquelle ils ont estimé que c'était à l'Etat belge d'assurer cette garantie, à charge pour l'Etat de négocier avec le S. H. A. P. E. les indemnités éventuelles en cas de départ.

nochtans beperkt tot 85 406 486 F, zegge 83 339 366 F voor de huurprijs van de off-site-woningen en 2 067 120 F voor de huur van de 22 woningen voor rijkswachters.

De berekening steunt op 856 off-site-woningen die volstaan, in plaats van 1 100 geplande woningen. Het gaat hier om de eventuele jaarlijkse terugslag.

Gelet op die huurwaarborg komt het erop aan te weten of die prijzen kunnen worden beschouwd als normaal.

Te dien aanzien zijn verscheidene vragen gesteld :

- 1° Welke prijzen worden gevraagd ?
- 2° Op grond van welke criteria ?
- 3° Hoeveel bedraagt de huurprijs per vierkante meter ?
- 4° Kunnen de off-site-woningen worden gehuurd door derden in geval het S. H. A. P. E.-personeel weigert die te betrekken ?

De Vice-Eerste Minister en Minister van Begroting heeft er prijs op gesteld vooraf te verklaren dat het hier gaat over woningen met een hoge standing, gebouwd volgens Amerikaanse normen. Op dit ogenblik zijn zij nage-voegd alle betrokken :

1° De huurprijs voor on-site-woningen schommelt tussen 7 000 en 13 000 F : 13 000 F voor een huis met vijf slaapkamers, voor generaals; 8 000 F à 10 500 F voor een huis met 2 à 5 kamers, voor officieren; 7 000 F à 8 300 F voor appartementen met 2 à 4 slaapkamers, voor onderofficieren en soldaten. De huurprijzen van de off-site-woningen schommelen tussen 7 115 en 12 000 F.

2° De huurprijs van de on-site-woningen werden door S. H. A. P. E. vastgesteld. Voor de off-site-woningen heeft het aanbod de doorslag gegeven.

3° Het bedrag van de huurprijzen per vierkante meter kan worden vastgesteld op grond van de tabel welke bij het onderhavige verslag is gevoegd.

4° Indien S. H. A. P. E. zou weigeren zich te installeren in de off-site-woningen welke te haren behoeve zijn gebouwd, zou de verhuur aan derden overwogen kunnen worden, rekening houdend met de aanvankelijke bestemming ervan.

Andere vragen betreffende de door de Staat verleende huurwaarborg werden gesteld :

a) Waarom hebben de promotors zich niet tevreden gesteld met de door S. H. A. P. E. verleende garantie wat betreft de 600 woningen in het S. H. A. P. E.-Dorp ?

b) Waarom heeft men de N. A. V. O.-tegenwaarborg uitgesloten de 22 in het S. H. A. P. E.-Dorp gebouwde woningen welke bestemd zijn om de Belgische rijkswachters te huisvesten die belast zijn met het toezicht op de militaire installaties ?

c) Zijn de voor de huurwaarborg benodigde kredieten uitgetrokken op de begroting van Landsverdediging ?

d) Geldt de waarborg enkel voor de promotors of ook voor de bouwers ?

De volgende antwoorden werden verstrekt :

a) De promotoren waren de mening toegedaan dat S. H. A. P. E. geen juridische realiteit is in die zin dat zij een dergelijke waarborg kan verlenen. Daarom oordeelden zij dat de Belgische Staat die waarborg moet verstrekken, met de verplichten dat de Staat in geval van vertrek met de S. H. A. P. E. onderhandelt over eventuele schadeloosstellingen.

b) Les 22 logements pour gendarmes doivent être garantis par l'Etat belge qui s'est chargé de la surveillance des installations militaires.

c) Les crédits ne sont pas prévus au budget de la Défense nationale parce que la garantie ne jouera vraisemblablement pas : il ne s'agit dès lors que de crédits éventuellement nécessaires.

d) La garantie ne joue pas pour les promoteurs : des contrats de sous-traitance ont été conclus et les promoteurs ne sont pas nécessairement les constructeurs.

Des questions ont été posées en ce qui concerne le point de départ de la garantie « loyers ».

A la question de savoir si le délai de garantie « loyer » de 10 ans a déjà été entamé, il a été répondu affirmativement.

Contrairement à ce qui ressort de la lecture de l'avis du Conseil d'Etat sur le projet n° 491/1, il a bel et bien une portée rétroactive.

La première garantie « loyer » date du 9 juin 1967.

Plusieurs membres se sont préoccupés de la rentabilité des logements du S. H. A. P. E. village : ils ont voulu savoir si le calcul de rentabilité a été fait.

S'il est vrai, souligne un membre, que, comme il résulte de la réponse donnée par le Vice-Premier Ministre au Sénateur Wiard (Annales parlementaires, Sénat du 5 décembre 1967) qui l'interpellait à cet égard, que ce calcul n'a pu se faire, il faudrait que la Commission puisse elle-même procéder à ce calcul. Pour ce faire, le Gouvernement doit lui faire connaître le nombre de logements construits, leur prix de revient unitaire, les conditions de financement, le montant des loyers et le prix moyen de rachat.

Un tableau a été fourni à votre rapporteur qui l'a annexé au présent rapport. Il y a lieu de tenir compte dans le calcul de rentabilité des travaux d'infrastructure qui se repercutent évidemment dans le montant des loyers.

Un membre a demandé si la question du paiement du précompte immobilier a été examinée et résolue.

Il résulte de la réponse fournie que c'est le promoteur propriétaire ou superficiaire qui est redevable de ce précompte.

Garantie « rachat ».

Le montant global de l'engagement de rachat, qui ne peut jouer que pour les logements on-site, peut être évalué à 413 463 308 F, montant qui est à ajouter suivant les fluctuations de l'indice des prix de détail.

A cet égard, un membre a signalé qu'on peut craindre dès à présent que ce montant de plus de 413 millions devra être pris en charge entièrement par l'Etat, le promoteur n'étant pas de ceux qui immobilisent leurs capitaux à long terme.

Divers.

— Assurances.

Les assurances « risques personnels » doivent être pris en charge par le locataire. L'assurance « incendie » doit être prise en charge par le promoteur.

b) De 22 woningen voor rijkswachters dienen te worden gewaarborgd door de Belgische Staat die zich belast heeft met het toezicht op de militaire installaties.

c) De kredieten komen niet voor op de begroting van Landsverdediging, omdat wellicht geen gebruik zal worden gemaakt van de waarborg : het gaat hier dus slechts om kredieten die eventueel nodig zullen zijn.

d) De waarborg geldt slechts voor de promotors : er werden contracten van onderaanneming gesloten en de promotors zijn niet noodzakelijkerwijze de bouwmeesters.

Er werden vragen gesteld met betrekking tot het ingaan van de huurwaarborg.

Op de vraag of de waarborgtermijn van 10 jaar inzake huurprijzen reeds is ingegaan, werd bevestigend geantwoord.

In tegenstelling met hetgeen men kan besluiten uit het advies van de Raad van State over ontwerp n° 491/1, heeft dit ontwerp wel degelijk terugwerkende kracht.

De waarborgtermijn inzake « huurprijzen » is ingegaan op 9 juni 1967.

Verscheidene leden stelden vragen over de rendabiliteit van de woningen van het S. H. A. P. E.-Dorp : zij wensten te vernemen of men die rendabiliteit had berekend.

Een lid verklaarde dat, als die berekening niet kan gemaakt worden, zoals blijkt uit het antwoord van de Vice-Eerste Minister aan senator Wiard — die hem in dit verband interpeleerde — (Parlementaire Handelingen, Senaat, 5 december 1967), de Commissie zelf tot die berekening moet kunnen overgaan. Met dat doel moet de Regering haar het aantal gebouwde woningen, de kostprijs ervan per eenheid, de voorwaarden van de financiering, het bedrag van de huurprijzen en de gemiddelde terugkooprijks mededelen.

Uw verslaggever werd in het bezit gesteld van een tabel die bij dit verslag wordt gevoegd. Bij de berekening van de rendabiliteit moet rekening worden gehouden met de infrastructuurwerken die vanzelfsprekend hun weerslag hebben op het bedrag van de huurprijzen.

Een lid stelde de vraag of het probleem van de onroerende voorheffing besproken en opgelost werd.

Uit het antwoord blijkt dat het de promotor-eigenaar of opstaller is die deze voorheffing verschuldigd is.

Terugkoopwaarborg.

Het globaal bedrag van de terugkoopverbintenis welke alleen geldt voor de on-site-woningen, mag op 413 463 308 F geraamd worden. Dit bedrag zal dienen aangepast te worden aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen.

In dit verband wijst een lid erop dat reeds nu moet gevreesd worden dat dit bedrag van meer dan 413 miljoen volledig door de Staat zal dienen te worden betaald, daar de promotors hun kapitaal niet voor lange tijd vastleggen.

Varia.

— Verzekeringen.

De huurder moet de verzekering « persoonlijke risico's » betalen. De brandverzekering valt ten laste van de promotors.

— *Liaison des projets n^{os} 491/1 et 508/1 avec le projet n^o 437/1 portant approbation de l'accord du 12 mai 1967.*

Un membre a demandé si les projets 491 et 508 ne sont point étroitement liés au projet 437. Si tel est le cas il y aurait lieu d'ajourner l'examen de ces projets, l'accord n'ayant pas encore été ratifié.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre du Budget a rappelé que le Parlement a approuvé l'implantation du S. H. A. P. E. en Belgique. Il n'y a donc aucune raison d'ajourner les projets en discussion, d'autant plus que les problèmes qui y sont abordés n'ont rien à voir avec les questions fiscales et les problèmes des immunités qui font l'objet de l'Accord.

Votre rapporteur estime utile de signaler que le *Moniteur Belge* du 29 avril 1967 a publié un accord entre la Belgique et le S. H. A. P. E. qui cessera de produire ses effets lorsque l'accord faisant l'objet du projet n^o 437/1 entrera en vigueur. Rien ne pourrait toutefois justifier que l'examen de ce projet soit différé davantage.

— Urgence.

Certains membres ont insisté sur l'urgence de l'examen des deux projets soumis à votre commission.

Les constructions en cours doivent être achevées le plus tôt possible et ce, dans l'intérêt non seulement du S. H. A. P. E. mais également de la main-d'œuvre qui y est occupée.

La Société nationale de Crédit à l'Industrie refuse de liquider les avances qu'elle a consenties aussi longtemps que les projets ne sont pas approuvés par le Parlement.

— Position de principe.

Un membre a signalé qu'il se prononcera contre les deux projets pour deux raisons :

— parce qu'il est adversaire de la présence d'armées étrangères en Belgique;

— parce qu'il lui apparaît que sur le plan financier les garanties « loyers » et « rachat » ont été octroyées avec légèreté.

EXAMEN DES ARTICLES.

a) *Projet de loi tendant à favoriser la construction de logements pour les membres du S. H. A. P. E. et les gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires.* (doc. 491/1)

Article premier.

Cet article se rapporte uniquement à la garantie « loyers », s'appliquant aux logements off-site tout comme aux logements on-site.

Au cours de la discussion votre rapporteur a proposé :

1) de faire préciser le point de départ de l'autorisation octroyée par le Parlement au Ministre des Finances correspondant à la réalité, soit le 1^{er} juin 1967;

2) de remplacer le terme « constructeurs » par le terme « premiers propriétaires ».

Il y a lieu de prendre en considération, d'une part, que le Ministre des Finances a dû, comme il est indiqué au début

— *Verbond van de ontwerpen n^{os} 491/1 en 508/1 met het ontwerp n^o 437/1 houdende goedkeuring van het akkoord van 12 mei 1967.*

Een lid stelde de vraag of de ontwerpen n^{os} 491 en 508 niet in nauw verband staan met het ontwerp n^o 437. Indien dit zo is, zou de bespreking van deze ontwerpen moeten verdaagd worden daar bedoelde overeenkomst nog niet goedgekeurd is.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Begroting herinnerde eraan dat het Parlement de vestiging van de S. H. A. P. E. in België goedgekeurd heeft. Er bestaat derhalve geen enkele reden om de bespreking van de ontwerpen te verdagen, te meer daar de in die ontwerpen behandelde problemen geen uitstaans hebben met het fiscaal probleem en het probleem van de immuniteit waarvan sprake in de Overeenkomst.

Uw verslaggever acht het nuttig erop te wijzen dat in het *Belgisch Staatsblad* van 29 april 1967 een overeenkomst tussen België en S. H. A. P. E. is bekendgemaakt, welke zal ophouden uitwerking te hebben wanneer de overeenkomst, die het voorwerp is van ontwerp n^o 437/1, in werking zal treden. Er bestaat echter geen enkele reden om de bespreking van het ontwerp nog langer uit te stellen.

— Urgentie.

Verschillende leden wezen op het dringend karakter van de behandeling van de beide ontwerpen die aan uw Commissie zijn voorgelegd.

De in aanbouw zijnde woningen moeten zo vroeg mogelijk klaar zijn, niet alleen in het belang van S. H. A. P. E., maar ook van de tewerkgestelden.

De Nationale Maatschappij voor Krediet aan de Nijverheid weigert de door haar toegestane voorschotten uit te betalen, zolang de ontwerpen door het Parlement niet zijn goedgekeurd.

— Principieel standpunt.

Een lid verklaarde dat hij zich tegen beide ontwerpen kant om twee redenen :

— enerzijds omdat hij tegenstander is van buitenlandse legers in België;

— anderzijds omdat het hem voorkomt dat de « huurwaarborg » en de « terugkoopwaarborg » lichtzinnig zijn verleend.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING.

a) *Wetsontwerp 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.* (Stuk 491/1)

Artikel 1.

Dit artikel heeft alleen betrekking op de huurwaarborg, die zowel voor de off-site-woningen als voor de on-site-woningen geldt.

Tijdens de bespreking stelde uw verslaggever voor :

1) de datum waarop de door het Parlement aan de Minister van Financiën verleende machtiging ingaat, overeenkomstig de werkelijkheid vast te stellen op 1 juni 1967;

2) het woord « bouwers » te vervangen door de woorden « eerste eigenaars ».

Er moet rekening mee gehouden worden, enerzijds, dat de Minister van Financiën, zoals aan het begin van dit

du présent rapport, recourir à des mesures exceptionnelles et parer au plus pressé et, d'autre part, que les promoteurs ne sont pas nécessairement les constructeurs, des contrats de sous-traitance ayant été conclus et des sociétés immobilières ayant eu recours à des entrepreneurs pour l'entière des lots adjugés.

En fait, la première garantie « loyer » a été accordée le 9 juin 1967.

L'amendement tendant à insérer entre les mots « est autorisé » et les mots « à accorder » les mots « à partir du 1^{er} juin 1967 » proposé par le rapporteur a été adopté.

Le second amendement n'a pas été retenu : il a été demandé que soit stipulé clairement dans le rapport que par constructeurs au sens des projets 491/1 et 508/1, il fallait entendre « ceux qui se sont engagés ou s'engagent à construire » donc, en pratique, les co-contractants du Ministre des Finances. Il existe deux catégories de propriétaires. Pour les logements off-site, il s'agit de la propriété au sens du titre II du livre II du Code civil. Pour les logements on-site, il s'agit de la propriété du droit de superficie au sens de la loi du 10 février 1824 concernant le droit de superficie. La précision apportée dans le rapport est de nature à éviter toute contestation sur la portée du terme « constructeurs ».

L'article premier a été adopté par 8 voix et 5 abstentions.

Art. 2.

Un amendement a été présenté par le rapporteur visant à insérer à la première ligne le mot « éventuellement ».

Comme l'a souligné le Vice-Premier Ministre, la garantie ne jouera vraisemblablement pas : il ne peut dès lors s'agir que des crédits éventuellement nécessaires.

L'amendement présenté par le rapporteur a été adopté.

L'article 2 a été adopté par 8 voix et 5 abstentions.

L'ensemble du projet n° 491/1 tel qu'il figure ci-après a été adopté par 8 voix contre 3 et 3 abstentions.

b) *Projet de loi autorisant le Ministre des Finances à conclure des baux de superficie avec les constructeurs des logements destinés aux membres du S. H. A. P. E. et aux gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires (doc. 508/1).*

Article unique.

Cet article se rapporte uniquement à la garantie « rachat » s'appliquant uniquement aux logements On-Site (S. H. A. P. E.-Village).

Le 1^{er} de cet article n'est qu'une redite de l'article 1^{er} du projet n° 491/1 concernant la garantie « loyers » pour les deux catégories « Off-Site » et « On-Site ».

Le droit de superficie tout comme le droit d'emphytéose est régi par une loi du 10 janvier 1824.

Tandis que le droit de superficie est un droit réel consistant à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui, ce droit d'emphytéose est un droit réel consistant à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui.

verslag is aangeduid, uitzonderlijke maatregelen heeft moeten nemen en in het allernoodzakelijkste heeft moeten voorzien en, anderzijds, dat de promotors niet noodzakelijk de bouwers zijn, aangezien er onderaannemings-overeenkomsten gesloten zijn en sommige bouwmaatschappijen zich tot aannemers gewend hebben voor de uitvoering van het gehele hun toegewezen lot

Feitelijk is de eerste waarborg voor de huurgelden verstrekt op 9 juni 1967.

Het door de verslaggever voorgestelde amendement tot invoeging van de woorden « met ingang van 1 juni 1967 » tussen het woord « gemachtigd, » en de woorden « voor een periode » is aangenomen.

Het tweede amendement is niet in aanmerking genomen : er is gevraagd dat in het verslag duidelijk wordt vermeld dat onder bouwers in de zin van de ontwerpen n° 491/1 en 508/1 moet worden verstaan « degenen die zich ertoe verbonden hebben of zich ertoe verbinden te bouwen », d.w.z. in praktijk de medecontractanten van de Minister van Financiën. Er zijn twee categorieën van eigendommen. Voor de off-site-woningen betreft het eigendom in de betekenis van titel II van Boek II van het Burgerlijk Wetboek. Voor de on-site-woningen betreft het eigendom van het recht van opstal, in de betekenis van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal. Ingevolge de nadere omschrijving in het verslag zullen betwistingen over de draagwijdte van de term « bouwers » kunnen voorkomen worden.

Artikel 1 is aangenomen met 8 stemmen en 5 onthoudingen.

Art. 2.

Door de verslaggever is een amendement voorgesteld om op de eerste regel het woord « eventueel » in te voegen tussen het woord « worden » en het woord « uitgetrokken ».

Op de waarborg zal waarschijnlijk geen beroep moeten worden gedaan, zoals door de Vice-Eerste Minister is onderstreept : derhalve zullen de kredieten slechts in voorkomende gevallen vereist zijn.

Het door de verslaggever voorstelde amendement is aangenomen.

Artikel 2 is aangenomen met 8 stemmen en 5 onthoudingen.

Het gehele ontwerp n° 491/1 zoals het hierna voorkomt, is aangenomen met 8 tegen 3 stemmen en 3 onthoudingen.

b) *Wetsontwerp waarbij de Minister van Financiën gemachtigd wordt pachten van opstal te sluiten met de bouwers van de woningen bestemd 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 (Stuk 508/1).*

Enig artikel.

Dit artikel heeft enkel betrekking op de terugkoopwaarborg welke uitsluitend toepasselijk is op de « On-Site » woningen (S. H. A. P. E.-Dorp).

Het 1^o van dit artikel is enkel een herhaling van artikel 1 van ontwerp n° 491/1 waarbij de waarborg inzake « huurprijzen » voor beide categorieën « Off-site » en « On-site » wordt gegeven.

Het opstalrecht is, evenals het erfpachtrecht, geregeld bij een aparte wet van 10 januari 1824.

Terwijl het opstalrecht een zakelijk recht is om op andermans grond gebouwen, werken of beplantingen te hebben, is het erfpacht een zakelijk recht om andermans onroerend goed in gebruik en genot te hebben.

Tandis que le droit de superficie ne peut être établi pour un terme excédant 50 ans, l'emphytéose ne peut être établie pour un terme excédant 99 ans ou inférieur à 27 ans.

Le droit de superficie a été préféré au bail emphytéotique en raison de la clause de rachat à compter de la 11^e année.

Le 2^e de l'article prévoit explicitement cette clause de rachat.

Prenant en considération la nature juridique du droit de superficie et compte tenu de la rétroactivité nécessaire à la date du 1^{er} septembre 1967, les modifications suivantes ont été retenues :

1^o à la première ligne, entre les mots « est autorisé » et les mots « à conclure » insérer les mots « à partir du 1^{er} septembre 1967 »;

2^o à la seconde ligne, remplacer le mot « baux » par les mots « conventions portant constitution de droits »;

3^o à l'avant-dernière ligne, remplacer les mots « des baux de superficie » par les mots « de la date de ces conventions ».

Il y avait lieu de répondre aux objections faites concernant le caractère rétroactif de la loi et concernant la nature juridique des droits de superficie.

Il y a lieu de noter qu'une redevance a été prévue à charge du superficiaire : elle est de 0,25 francs au m² construit sauf pour les étages où ce taux a été ramené à 0,10 francs.

Il y a lieu, compte tenu des modifications apportées par votre commission, de modifier l'intitulé du projet de loi n^o 508/1 comme suit :

« Projet de loi autorisant le Ministère des Finances à conclure des conventions portant constitution de droits de superficie avec les constructeurs des logements destinés aux membres du S. H. A. P. E. et aux gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires. »

Il y a lieu d'entendre par « constructeurs » ceux qui se sont engagés ou s'engagent à construire, donc en pratique les co-contractants du Ministre des Finances. La remarque faite par votre rapporteur dans la discussion de l'article 1^{er} du projet n^o 491/1 vaut donc pour l'article unique du projet n^o 508/1.

L'article unique du projet n^o 508/1 tel qu'il a été modifié et tel qu'il figure au rapport n^o 508/2 a été adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

A. SAINTRAIN.

Le Président,

J.-J. MERLOT.

Terwijl het opstalrecht niet voor een termijn van meer dan 50 jaar vastgelegd mag worden, mag de erfpacht niet voor een termijn van meer dan 99 jaar en van minder dan 27 jaar gesloten worden.

Het opstalrecht werd boven de erfpacht verkozen wegens de wederinkoopclausule, toepasselijk van het 11^e jaar af.

Het 2^e van het artikel voorziet uitdrukkelijk in deze wederinkoopclausule.

Rekening houdend met het juridisch karakter van het opstalrecht en met de nodige terugwerkende kracht op 1 september 1967 zijn volgende wijzigingen in aanmerking genomen :

1^o op de 1^e regel tussen de woorden « is gemachtigd » en de woorden « met de bouwers van Shape-Dorp » de woorden « vanaf 1 september 1967 » invoegen;

2^o op de tweede regel, de woorden « pachten van opstal » vervangen door « overeenkomsten tot vastlegging van opstalrechten »;

3^o op de voorlaatste regel de woorden « van de pachten van opstal » vervangen door de woorden « vanaf de datum van deze overeenkomsten ».

Er diende geantwoord te worden op de bezwaren geopperd in verband met de terugwerkende kracht van de wet en het juridisch karakter van het opstalrecht.

Er dient nota van te worden genomen dat in een recht is voorzien ten laste van de opstallers : het bedraagt F 0,25 per gebouwde m², behalve voor de verdiepingen waarvoor dit bedrag op F 0,10 wordt gebracht.

Rekening houdend met de door uw Commissie aangebrachte wijzigingen, dient de titel van het wetsontwerp n^o 508/1 als volgt gewijzigd te worden :

« Wetsontwerp waarbij de Minister van Financiën gemachtigd wordt overeenkomsten tot vestiging van opstalrecht te sluiten met de bouwers van de woningen bestemd 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 ».

Onder « bouwers » dienen diegenen te worden verstaan die er zich toe verbonden hebben of er zich toe verbinden te bouwen, d.i. in de praktijk de medecontracterende partijen van de Minister van Financiën. De opmerking, door uw verslaggever gemaakt bij de bespreking van artikel 1 van ontwerp n^o 491/1, geldt dus eveneens voor het enig artikel van ontwerp n^o 508/1.

Het enig artikel van het ontwerp n^o 508/1, zoals gewijzigd en zoals het voorkomt in het verslag n^o 508/2, wordt met 10 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

Dit verslag is eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

A. SAINTRAIN.

De Voorzitter,

J.-J. MERLOT.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

Le Ministre des Finances est autorisé, à partir du 1^{er} juin 1967, à accorder, pour une période de dix ans, la garantie de l'Etat aux constructeurs des logements destinés aux membres du S. H. A. P. E. et aux gendarmes belges chargés de la surveillance des installations militaires, à concurrence d'un revenu mensuel brut correspondant à 90 % des loyers qui ont été fixés, en accord avec le Ministre des Finances, pour ces logements.

Art. 2.

Les crédits éventuellement nécessaires sont portés au budget du Ministère de la Défense nationale.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Artikel 1.

De Minister van Financiën wordt ertoe gemachtigd, met ingang van 1 juni 1967, voor een periode van tien jaar, aan de bouwers van de woningen bestemd voor de leden van S. H. A. P. E. en voor de Belgische rijkswachters die belast zijn met het toezicht op de militaire installaties, de waarborg van de Staat te verstrekken tot beloop van een bruto maandelijks inkomen overeenstemmend met 90 % van de huurprijzen die in overleg met de Minister van Financiën voor die woningen werden vastgesteld.

Art. 2.

De eventueel nodige kredieten worden uitgetrokken op de begroting van het Ministerie van Landsverdediging.

ANNEXE.

I. — Logements off-site.

Types	Nombre Aantal				Superficie utile Bewoonbare oppervlakte (m ²)	Loyers mensuels Maandelijkse huurprijzen	Loyers annuels global Totaal jaarlijkse huurgelden	Incidence maximum de la garantie 90 % Maximum weerslag van de waarborg 90 %	Prix de rachat unitaire après 10 ans Unitaire koopprijs na 10 jaar	Prix de rachat global après 10 ans Globale terugkoopprijs na 10 jaar
	à 2 ch. met 2 k.	à 3 ch. met 3 k.	à 4 ch. met 4 k.	à 5 ch. met 5 k.						
B	162	204	32	6	79- 90 97-105 127 145	8 086- 9 000 8 860-10 000 11 000 12 000	14 414 400 23 495 040 4 224 000 864 000	12 972 960 21 145 536 3 801 600 777 600		
E	52	140	140		84 98-100 112-115	6 835 7 115- 9 780 7 850- 9 250	4 265 040 15 524 304 14 868 000	3 838 536 13 971 874 13 381 200		
L	48	62	8	2	75 85 99 112	7 700 8 800 9 500 10 200	4 435 200 6 547 200 912 000 244 800	3 991 680 5 892 480 820 000 220 320		
452 garages						500- 608	2 805 312	2 524 780		
	262	406	180	8			92 599 296	83 339 366 (1)		

II. — Logements on-site (Shape-Village).

B	54	86	36	6	125 116-138 128 168	7 800 8 700 9 500 10 500	5 054 400 8 978 400 4 104 000 756 000	4 548 960 8 080 560 3 693 600 680 400	880 000 900 000-978 000 833 300 972 400	47 520 000 82 392 000 29 998 800 5 834 400
E	30	48	14		125 152 156	8 200 8 400 9 200	2 952 000 4 838 400 1 545 600	2 656 800 4 354 560 1 391 040	468 000 572 000 546 000	14 040 000 27 456 000 7 644 000
L	131	145	60		78 91 104	7 000 7 700 8 300	11 004 000 13 398 000 5 976 000	9 903 600 12 058 200 5 378 400	481 527-509 000 528 359-608 000 569 721-657 000	65 332 823 83 461 181 37 325 304
G				12	170	13 000	1 872 000	1 684 800	1 037 400	12 448 800
	215	279	110	18			60 478 800	54 430 920 (2)		413 463 308 (3)

B = bungalow.
E = construction à 2 niveaux.
L = appartements.
G = bungalow d'un général.

- (1) La garantie « loyers » pour les logements off-site a été fixée sur base de l'indice du 31 décembre 1966 pris comme indice de base.
(2) La garantie « loyers » pour les logements on-site a été fixée sur base de l'indice du 30 avril 1967 pris comme indice de base.
(3) La garantie « rachat » a été fixée sur base de l'indice du 30 avril 1967 pris comme indice de base.

BIJLAGE

I. — Off-site woningen.

II. — On-site woningen (Shape-Dorp).

B = bungalow.
E = woning met dubbel niveau.
L = appartementen.
G = generaalsbungalow.

- (1) De waarborg « huurprijs » voor de off-site-woningen werd vastgesteld op grondslag van het indexcijfer van 31 december 1966.
(2) De waarborg « huurprijs » voor de on-site-woningen werd vastgesteld op grondslag van het indexcijfer van 30 april 1967.
(3) De waarborg « wederinkoop » werd vastgesteld op grondslag van het indexcijfer van 30 april 1967.