

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975

26 NOVEMBER 1974

WETSVOORSTEL

tot regeling van de stadsvernieuwing.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inleiding.

België kent in feite geen woningnood omdat er meer woningen dan gezinnen zijn.

Uit de gegevens over 's lands totale woningbehoefte blijkt echter niet dat er in bepaalde gemeenten en arrondissementen van het koninkrijk minder woningen dan gezinnen zijn, zulks ten gevolge van de economische ontwikkeling of immigratie aldaar.

Nu is deze plaatselijke woningschaarste niet bepaald verontrustend, gelet op de in uitzicht gestelde jaarlijkse toename van de woningbouw. Daarentegen moet er met klem worden op gewezen dat de staat van de onroerende goederen in ons land en van de omgeving van onze woonbuurten bijzonder veel zorgen baart.

Uit een enquête die in 1971-1972 door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting werd ingesteld, blijkt met name dat ons land 13,2 % of 447 000 niet voor verbetering vatbare ongezonde woningen en 25,8 % of 873 000 verbeteringsvatbare ongezonde woningen telt. Voorts zijn er bijna 17 % of 570 000 woningen die niet het nodige comfort bieden. Uit de beschikbare cijfers vloeit voort dat ruim de helft van onze woningen ongezond, zeer oud of ongeschikt voor bewoning zijn.

Die statistiek is weinig bemoedigend. Zij onthult bovendien dat de toestand steeds slechter wordt, aangezien uit een vergelijking met de enquête die ruim 10 jaar geleden werd ingesteld, het aantal ongezonde woningen met 280 000 is toegenomen.

Bij voortdurende wijst men thans op de weldaden van de produktiestijging en de eruit voortvloeiende verhoging van de levensstandaard. Waarom dan ook niet gewezen op het gebrek aan hygiëne en salubriteit in vele van onze woningen ?

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975

26 NOVEMBRE 1974

PROPOSITION DE LOI

organique de la rénovation urbaine.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Introduction.

La Belgique ne connaît pas en vérité de crise de logement puisque le nombre d'habitations est supérieur au nombre de ménages.

Cette statistique nationale et globale ne fait cependant pas apparaître la réalité car, dans certaines communes et arrondissements du royaume, le nombre de logements est inférieur au nombre de ménages par suite du développement économique ou des immigrations qui s'y opèrent.

Ces pénuries quantitatives localisées ne sont pas particulièrement inquiétantes étant donnée l'augmentation annuelle de la production de logements prévue au plan. Par contre, il y a lieu de souligner avec force que du point de vue qualitatif, l'état de notre patrimoine immobilier et de son environnement est particulièrement préoccupant.

Il résulte notamment de l'enquête effectuée en 1971-1972, par l'Institut national du Logement, que notre parc de logements compte 13,2 % ou 447 000 habitations insalubres non améliorables et 25,8 % ou 873 000 habitations insalubres améliorables. Par ailleurs, près de 17 % ou 570 000 habitations sont inadaptées aux exigences de confort requises. Il résulte des chiffres disponibles que plus de la moitié de notre patrimoine est insalubre, vétuste ou inadapté.

Cette statistique est peu encourageante. Elle révèle en outre une détérioration continue du patrimoine puisque, par rapport à l'enquête effectuée il y a plus de 10 ans, le nombre d'habitations insalubres s'est accru de 280 000 unités.

A une époque où l'on ne manque pas de vanter les bienfaits de l'augmentation de la production qui engendre une élévation du niveau de vie, il faut être conscient du manque d'hygiène et de salubrité qui règne dans beaucoup d'habitations.

In dat verband zij opgemerkt dat 1,4 % van de woningen over geen drinkwater beschikt, dat 10,8 % van de gezinnen slechts putwater heeft, dat 26,8 % van de woningen niet op een riool aangesloten is, dat in 4 van de 10 woningen binnenshuis nog geen closet met waterspoeling aanwezig is en dat 51,7 % van de woningen nog geen badkamer heeft.

Deze cijfers spreken boekdelen. Daaruit blijkt dat een grote krachtsinspanning nodig is voor het saneren en moderniseren van oude woningen die circa de helft van het totale aantal woningen in België vormen.

Bij deze intrinsieke gebreken of tekortkomingen van de woningtoestanden komen nog de nadelen van een verkeerde ruimtelijke ordening.

Op talrijke plaatsen en meer in het bijzonder in oude industriecentra werden de woningen op een wanordelijke wijze gebouwd, vaak in de nabijheid van bedrijfsgebouwen waarvan vele oud of in een vervallen toestand verkeren omdat zij buiten gebruik gesteld zijn.

In het stedelijk milieu hebben de exponentiële ontwikkeling van de individuele vervoermiddelen, het gebrek aan groene ruimten, aan recreatiegebieden en sociaal-collectieve voorzieningen, alsmede de steeds talrijker wordende hoge gebouwen, die zonder vernieuwing van de infrastructuur worden gebouwd, voor de bewoners ongerieflijke, ongezonde en vaak onmenselijke levensvoorwaarden geschapen.

Deze toestand heeft de bewoners met een toereikend inkomen ertoe aangezet de stad tijdens de weekeinden of op rustdagen te ontvluchten, wat dure en gevaarlijke verplaatsingen met zich brengt en een oorzaak is van verspilling van energie en van ruimte voor het bouwen van een tweede verblijf. De minstbedeelden van hun kant zijn genoodzaakt hun lot met gelatenheid te aanvaarden.

Sedert de inwerkingtreding van de organieke wet op de ruimtelijke ordening en de stedebouw werd heelwat vooruitgang geboekt op het stuk van het bouwen van nieuwe woningen, terwijl het 3^e Plan voorziet in een grote krachtsinspanning om de woningbouw op te voeren. Een en ander kan echter geen oplossing brengen voor de kwalitatieve problemen welke rijzen inzake oude wijken en ongezonde of vervallen woningen, wegens de grote omvang daarvan (50 % van het aantal woningen).

Derhalve dienen de oude woningen en wijken onverwijld gesaneerd en gemoderniseerd te worden, en dit om sociale, culturele en economische redenen.

Sociaal gezien heeft de zogenaamde bulldozertechniek die erin bestaat oude wijken met de grond gelijk te maken om er nieuwe gebouwen op te richten, tot gevolg dat een samenleving te gronde gaat waarin in de loop der jaren banden van solidariteit en onderling hulpbetoon werden gesmeed.

De gezinnen met een bescheiden inkomen kunnen meestal niet anders dan de plaats, waar zij geleefd hebben, verlaten, want zij kunnen de hoge huurprijzen van de nieuwe woongelegenheden niet betalen.

Wat al overplaatsingen, leed en verlatenheid zijn daar het gevolg van ?

Op cultureel gebied zijn de getuigen van een vroegere bouwkunst en levenswijze voor immer verloren. In de plaats daarvan zijn een stadsbeeld en een bouwstijl gekomen die van Tokio tot New York en van Moskou tot Johannesburg gelijkvormig zijn, waarbij het beton het landschap « opvreet » ten voordele van de — particuliere en zelfs openbare — grondeigenaars die de grond maximaal valoriseren en die als het technisch mogelijk zou zijn, steeds hogere gebouwen wensen.

Pour montrer le bien-fondé de cette affirmation, il convient de mentionner que 1,4 % des habitations ne disposent pas d'eau potable; que 10,8 % des ménages s'alimentent encore en eau au moyen de puits; que 26,8 % des logements ne sont pas raccordés à l'égout; que 4 logements sur 10 ne sont pas encore dotés d'un W.C. intérieur à chasse; que 51,7 % des logements ne sont pas encore équipés d'une salle d'eau.

Ces chiffres sont éloquents. Ils démontrent qu'un sérieux effort doit être accompli dans le domaine de l'assainissement et de la modernisation des logements anciens qui représentent environ la moitié de notre patrimoine immobilier.

A ces défauts ou déficiences intrinsèques des unités d'habitations s'ajoutent les inconvénients dus à un mauvais aménagement du territoire.

En de très nombreux endroits et plus particulièrement dans les sites de vieille industrialisation, les habitations se sont implantées d'une manière anarchique et jouxtent souvent des bâtiments industriels dont de nombreux sont devenus vétustes ou hélas délabrés par suite de leur abandon.

En milieu urbain, le développement exponentiel des moyens de transport individuel, le manque d'espaces verts, de zones destinées à la récréation et d'équipements socio-collectifs, la multiplication des constructions en hauteur implantées sans une rénovation de l'infrastructure, ont engendré par les habitants des conditions de vie inconfortables, insalubres et pour tout dire souvent inhumaines.

Cette situation a incité les habitants qui disposent de revenus suffisants à fuir la ville au cours de chaque week-end ou journée de repos, ce qui engendre pour eux des déplacements onéreux et dangereux, provoque un gaspillage d'énergie et d'espace pour l'implantation des secondes résidences. Quant aux moins fortunés, ils en sont réduits à accepter leur sort avec résignation.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, des progrès sensibles ont été réalisés en ce qui concerne l'implantation des constructions nouvelles, tandis que le 3^e plan a prévu un sérieux effort afin d'augmenter la production de logements nouveaux. Ces actions complémentaires ne peuvent cependant résoudre les problèmes qualitatifs qui se posent au niveau des quartiers anciens et des logements insalubres ou vétustes en raison de l'importance quantitative qu'ils représentent (50 % du patrimoine).

Il importe par conséquent de procéder sans tarder à l'assainissement et à la modernisation des logements et quartiers anciens. Une telle politique se justifie à la fois pour des raisons sociales, culturelles et économiques.

Dans le domaine social, la technique communément appelée du bulldozer qui consiste à raser des quartiers anciens pour y reconstruire des immeubles nouveaux, détruit une vie sociale où, entre les familles, des liens de solidarité et d'entraide entre habitants se sont noués au fil des ans.

Les familles de condition modeste sont, à l'issue de telles opérations, contraintes, le plus souvent, de quitter l'endroit où elles ont vécu, car elles ne peuvent se reloger dans les nouveaux immeubles édifiés, le montant des loyers pratiqués étant trop élevé.

Que de transplantations, de déchirements et d'esseulements !

Dans le domaine culturel, les témoignages d'une architecture et d'un mode de vie sont à jamais perdus. Ils sont remplacés par une urbanisation et un mode de construction qui s'uniformisent et qui se retrouvent de Tokyo à New York, de Moscou à Johannesburg, où le béton « bouffe » le paysage, et ce pour le plus grand profit des propriétaires fonciers, qu'ils soient privés ou même parfois publics, qui valorisent au maximum le sol et souhaiteraient, si la technique le permettait, voir les édifices s'élever toujours plus haut vers le ciel.

Uit een economisch oogpunt zij vermeld dat buitenlandse proefnemingen aangetoond hebben dat men van oude woningen gezonde, functionele en aangename verblijven kan maken en dat de gemeenschappelijke voorzieningen aan de eisen van het moderne leven kunnen worden aangepast, een en ander met minder kosten dan voor de vernieuwing van alle woningen nodig zou zijn.

Vanzelfsprekend is het niet geraden niet voor verbetering vatbare ongezonde woninggroepen te behouden noch huizenblokken waaraan geen nieuwe rationele vorm kan worden gegeven, maar toch dient men zich te verzetten tegen de stelselmatige vernieling — om speculatieve redenen — van nog waardevolle wijken die met weinig kosten aangenaam kunnen worden gemaakt.

Momenteel voorzien reglementsbepalingen in de aanmoediging van het saneren van verbeteringsvatbare ongezonde woningen alsmede van het slopen van krotten. Zonder het belang te willen loochenen van de voordelen die de Staat op grond van die bepalingen aan particulieren toekent, alsmede die welke worden verleend aan de bouwmaatschappijen tot nut van 't algemeen en aan de gemeenten, moeten wij constateren dat de uitslagen middelmatig zijn en dat hiermee de oogmerken niet kunnen worden bereikt welke in het Plan 1971-1975 zijn vastgesteld.

Dit Plan voorzag immers in de jaarlijkse sloop van 15 000 krotten en in de verbetering van 7 000 ongezonde woningen in 1975. Nu is het in het Plan vastgestelde tempo verre van bereikt aangezien in 1973 2 372 krotten werden gesloopt en amper 1 000 woningen werden gesaneerd. Nochtans werden in de Rijksbegroting aanzienlijke kredieten uitgetrokken, die evenwel niet werden aangewend. Zo werden voor de jaren 1972 en 1973 bedragen van 369 en 421 miljoen uitgetrokken, waarvan evenwel slechts 249 miljoen en 176 miljoen uitgegeven werden.

Uit een en ander blijkt dat speciale wettelijke maatregelen moeten worden genomen, die in het licht van de opgedane ervaring en van de tot nu toe ondervonden moeilijkheden, derwijze opgevat zijn dat alles wat ter verbetering van de infrastructuur en de voorzieningen van de oude wijken, en ter sanering en modernisering van de ongezonde of voor bewoning ongeschikte woningen in die wijken moet worden ondernomen, door één enkele wet zal worden geregeld en van één enkele autoriteit zal afhangen.

Algemene opzet van het voorstel.

De vernieuwingsoperaties hebben een directe terugslag op de levenswijze van alle betrokkenen. Dezen behoren dus te worden geraadpleegd en moeten inspraak hebben tijdens de diverse stadia van de procedure. Voorts moeten zij in een adviesorgaan, dat zal worden opgericht om elke verrichting tot een goed einde te brengen, worden vertegenwoordigd door afgevaardigden die zij vrijelijk hebben gekozen.

Het voorstel breekt met de in ons land ingewortelde traditie, een land met sterk hiërarchische en gecentraliseerde structuren, die erin bestaat voor dergelijke kwesties een beroep te doen op het centraal gezag.

De auteurs van het voorstel menen dat de dichtst bij de man van de straat staande instanties, wier beheer hij het best kan beoordelen en afkeuren, de gemeentelijke macht is. Het is dus deze macht en niet de agglomeratie of de federatie van gemeenten, de provincie of de Staat die zal worden belast met de vernieuwingsverrichtingen.

Het kan evenwel gebeuren dat een te vernieuwen woningblok op het grondgebied van verschillende gemeenten ligt. In dat geval zullen zij zich tijdelijk moeten verenigen voor de uit te voeren verrichtingen. Op het platteland beschikt de gemeente vaak niet over de gepaste technische middelen; daarom voorziet het ontwerp in steun van de vereniging van gemeenten. Ten slotte moest een beroep kunnen worden

Sur le plan économique, les expériences étrangères ont montré que les logements anciens pouvaient être rendus sains, fonctionnels, agréables et l'équipement communautaire adapté aux exigences de la vie moderne, moyennant des investissements inférieurs à ceux qui devraient être consentis pour renouveler l'ensemble du patrimoine.

Certes, il ne convient pas de maintenir des groupes de constructions insalubres non améliorables ou des îlots dont la configuration n'est pas susceptible d'être rationnellement remodelée, mais bien de s'opposer à la destruction systématique, pour des raisons spéculatives, de quartiers valables, qui à peu de frais, peuvent être rendus agréables.

Actuellement, il existe des dispositions réglementaires qui encouragent l'assainissement des logements insalubres améliorables ainsi que la démolition des taudis. Sans vouloir nier l'intérêt des avantages alloués, conformément à ces dispositions, par l'Etat, aux particuliers, ainsi que ceux consentis aux sociétés immobilières de service public et aux communes, force nous est de constater que les résultats sont médiocres et ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés par le plan 1971-1975. Celui-ci prévoyait en effet la démolition annuelle de 15 000 taudis et l'amélioration de 7 000 logements insalubres en 1975. Or, le rythme de croissance prévu par le plan est loin d'être atteint puisque, en 1973, 2 372 taudis ont été démolis et 1 000 logements seulement assainis. Pourtant des crédits importants avaient été prévus au budget de l'Etat, mais ils n'ont pas été utilisés. C'est ainsi que pour les années 1972 et 1973, des montants de 369 et 421 millions avaient été inscrits mais que 249 millions et 176 millions ont seulement été dépensés.

Les constatations qui précèdent démontrent qu'il devient indispensable de proposer au Parlement une législation spéciale qui, compte tenu de l'expérience acquise et des difficultés rencontrées jusqu'à présent, a été conçue de manière telle que les actions à entreprendre pour améliorer l'infrastructure et l'équipement des quartiers anciens et pour assainir et moderniser les logements insalubres ou fonctionnellement inadaptés qui y sont implantés, seront régis par une seule loi et dépendront d'une seule autorité.

Philosophie générale de la proposition.

Les opérations de rénovation conditionnent directement le mode et le genre de vie des citoyens. Il importe donc qu'ils soient consultés et entendus aux différents stades de la procédure et qu'ils soient en outre, représentés par des mandataires qu'ils auront librement choisis, au sein de l'organe consultatif qui sera créé pour mener à bien chaque opération.

Enfin, la proposition a rompu avec une tradition enracinée dans notre pays aux structures fortement hiérarchisées et centralisées et qui consiste à s'en remettre au pouvoir central pour réaliser de telles opérations.

Les auteurs de la proposition ont estimé que le pouvoir qui se situait le plus près du citoyen et dont il pouvait le mieux apprécier et sanctionner la gestion était le pouvoir communal. C'est donc lui, et non l'agglomération ou la fédération de communes, la province ou l'Etat, qui sera chargé de procéder aux opérations de rénovation.

Il pourrait cependant arriver qu'un îlot à rénover se situe sur le territoire de plusieurs communes. Dans ce cas, il appartiendra à celles-ci de s'associer momentanément pour les opérations à effectuer. En milieu rural, la commune ne dispose pas souvent des moyens techniques adéquats; c'est pourquoi le projet prévoit l'aide de l'association de communes. Enfin, il importait de pouvoir bénéficier de l'expérience

gedaan op de technische, juridische en administratieve ervaring die door de bouwmaatschappijen tot nut van 't algemeen werd opgedaan. Het voorstel bepaalt dat de gemeente een beroep kan doen op de diensten van die maatschappijen.

Korte commentaar op de artikelen.

HOOFDSTUK I.

Algemene begrippen.

Artikel 1.

Dit artikel bepaalt de door de vernieuwingsverrichtingen te bereiken doeleinden, alsmede de werken die kunnen worden uitgevoerd.

Art. 2.

Dit artikel omschrijft de verschillende in de wet gebruikte uitdrukkingen, ten einde interpretatiemoeilijkheden te vermijden en de redactie van de artikelen lichter te maken.

HOOFDSTUK II.

Voorafgaande formaliteiten.

Deze worden behandeld in de artikelen 3 tot 9.

In een land als het onze, waar de mensen bijzonder gehecht zijn aan de democratische idealen, leek het ons onmisbaar dat de beslissing tot een verrichting die de bestaansvoorwaarden van de bewoners zal wijzigen en die de verbetering van de huisvesting nastreeft, niet wordt genomen zonder een voorafgaande raadpleging van de eigenaars en van de huurders.

HOOFDSTUK III.

Vernieuwingsverrichtingen.

Wanneer de beslissing voor de vernieuwing genomen is, stelt het college een comité van advies in voor de tenuitvoerlegging ervan, dat zodanig is samengesteld dat alle betrokken belangen vertegenwoordigd zijn. Dit comité van advies dient een advies uit te brengen over alle problemen die betrekking hebben op de vernieuwing van de wijk. Het ligt voor de hand dat het comité contact kan opnemen met elke persoon of elke gestructureerde groepering van personen die zich voor het probleem interesseert. De samenstelling, de bevoegdheden en de wijze van samenstelling van het comité worden geregeld in de artikelen 9 tot 11.

De artikelen 13 tot 17 hebben betrekking op het richtplan van de vernieuwing.

Op grond van de uitgebrachte adviezen en van een voorafgaande raadpleging van de eigenaars en van de huurders door het comité van advies, gaat de gemeente over tot de opstelling van het richtplan voor de vernieuwing van het woningblok dat natuurlijk de voorschriften in acht dient te nemen van het algemeen plan of van het bijzonder plan van aanleg, uitgewerkt overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 tot inrichting van de ruimtelijke ordening en de stedebouw. Het voorstel voorziet nochtans in de mogelijkheid van die plannen af te wijken, voor zover de afwijking gerechtvaardigd is.

technique, juridique et administrative acquises dans le domaine du logement par les sociétés immobilières de service public. La proposition prévoit que la commune pourra faire appel aux services de ces sociétés.

Commentaire sommaire des articles.

CHAPITRE I.

Notions générales.

Article 1.

Cet article fixe les objectifs à atteindre par les opérations de rénovation ainsi que les travaux qui pourront être exécutés.

Art. 2.

Cet article donne la définition des différents vocables utilisés dans la loi afin d'éviter toutes difficultés d'interprétation et d'alléger la rédaction des différents articles de la proposition.

CHAPITRE II.

Formalités préalables.

Celles-ci font l'objet des articles 3 à 9.

Dans un pays comme le nôtre, où les citoyens sont particulièrement attachés aux idéaux démocratiques, il nous a paru indispensable qu'une opération qui modifiera les conditions d'existence des habitants et qui tend à améliorer le patrimoine foncier ne soit pas décidée sans une consultation préalable des propriétaires et des locataires.

CHAPITRE III.

Opérations de rénovation.

Lorsque la décision de procéder à la rénovation est prise, le collège institue pour sa réalisation un comité consultatif, selon une composition de nature à représenter les intérêts en cause. Ce comité consultatif est appelé à émettre un avis sur tous les problèmes intéressant la rénovation du quartier. Il va de soi que le comité pourra prendre contact avec toute personne ou tout groupement de personnes structuré qui s'intéresse au problème. La composition, les attributions et le mode de constitution du comité sont réglés par les articles 9 à 11.

Les articles 13 à 17 ont trait au plan directeur de rénovation.

Se fondant sur les avis rendus et une consultation préalable des propriétaires et des locataires faite par le comité consultatif, la commune établit le plan directeur de rénovation de l'ilot qui doit évidemment respecter les prescriptions soit du plan général, soit du plan particulier d'aménagement établi conformément à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La proposition prévoit toutefois la possibilité de déroger à ces plans, pour autant que la dérogation soit justifiée.

Het richtplan wordt op zijn beurt aan een openbaar onderzoek onderworpen na afloop waarvan het opnieuw voor advies aan het comité van advies wordt overgemaakt samen met de opmerkingen, eventuele klachten en adviezen van de eigenaars en huurders betreffende de eventuele omvorming van de private delen van de gebouwen tot gemeenschappelijke delen, een mogelijkheid waarin noodzakelijkerwijze dient voorzien te worden bij een rationele ordening van sommige wijken. Er zij inzonderheid op gewezen dat voor dit soms delicate probleem het advies van alle belanghebbenden wordt ingewonnen.

De gemeenteraad spreekt zich dan over het richtplan uit aan de hand van het advies van het comité van advies.

Vervolgens wordt het dossier dat de financiële raming van de uit te voeren werken bevat overgezonden aan de Minister onder wie de vernieuwing ressorteert. Een zeer belangrijke bepaling is artikel 17, dat in afwijking van de bij de artikelen 21, 22 en 23 van de bovenvermelde wet van 29 maart 1962 bepaalde procedure bepaalt dat het vernieuwingsrichtplan het bijzonder plan van aanleg van het woningblok wordt. Deze bepaling werd vooral ingegeven door het streven naar een snelle gang van zaken daar de ervaring voldoende heeft geleerd welke psychologische nadelen voor de bewoners van een door aankoop en slooping van ongezonde woningen te saneren wijk verbonden zijn aan een langdurige procedure, die de oorzaak van veel onzekerheid en ongerustheid is.

HOOFDSTUK IV.

De werken en de financiering daarvan.

Bij elke vernieuwingsverrichting zullen werken worden uitgevoerd voor de totstandkoming of de verbetering van de infrastructuur in de ruimste zin van het woord, enerzijds, en van werken betreffende gebouwde gebouwen, inzonderheid bestemd voor de bewoning, anderzijds.

Artikel 18 betreffende de eerste categorie van deze werken bepaalt dat de Rijksbegroting een speciale post zal bevatten ter financiering, naar rata van minimum 65 %, van de kosten voor de werken ter verbetering van de infrastructuur en van de uitrusting van de te vernieuwen woningblokken. De ervaring heeft bewezen dat gebruikmaking van verschillende begrotingen, die door verschillende departementen worden beheerd, een rem en een doorlopende hinderpaal is voor de uitvoering van projecten met een bepaalde omvang.

Op die begrotingspost zullen slechts kunnen worden aangerekend de uitgaven die betrekking hebben op de uitvoering van sociaal-culturele voorzieningen ten behoeve van de bewoners van het te vernieuwen woningblok en niet die welke bestemd zijn om te voorzien in de behoeften van de bewoners van een hele stad of van een streek.

De auteurs van dit voorstel zijn zich ervan bewust dat de vernieuwingsverrichtingen soms duur zullen uitvallen. Zij constateren echter dat de vele gedeeltelijk en op een bepaald ogenblik plaatshebbende verrichtingen momenteel eveneens aanzienlijke uitgaven veroorzaken, welke worden toegekend zonder een overzichtelijk plan en die het niet mogelijk maken doelmatig werk te verrichten.

De werken voor de slooping, de wederopbouw, de verbetering en de sanering van woningen worden behandeld in de artikelen 19 tot 23.

Artikel 19 van het voorstel legt aan de eigenaars de verplichting op om in de ongezonde of voor bewoning ongeschikte gebouwen de ter sanering en modernisering onmisbare werken uit te voeren. Zonder die verplichting zou het voorstel goedgevoel ondoelmatig zijn.

Le plan directeur est à son tour soumis à enquête publique à l'expiration de laquelle il est retransmis pour avis au comité consultatif avec les observations, les réclamations éventuelles et les votes des propriétaires et locataires relatifs à la transformation éventuelle des parties privatives des immeubles en parties communes, possibilité à prévoir nécessairement pour un aménagement rationnel de certains quartiers. Il convient de remarquer tout particulièrement que pour ce problème qui peut être délicat, l'avis de chaque intéressé est sollicité.

Le conseil communal se prononce alors sur le plan directeur, sur avis du comité consultatif.

Le dossier comprenant l'estimation financière des travaux à exécuter est ensuite transmis au ministre qui a la rénovation dans ses attributions. Une disposition très importante est celle de l'article 17 qui prévoit que, par dérogation à la procédure prévue par les articles 21, 22 et 23 de la loi du 29 mars 1962 précitée, le plan directeur de la rénovation devient le plan particulier d'aménagement de l'îlot. Cette disposition a été dictée surtout par un souci de rapidité potentielle, l'expérience ayant démontré à suffisance les inconvénients psychologiques, pour les habitants d'un quartier à assainir par l'acquisition et la démolition d'habitations insalubres, d'une longue procédure, génératrice d'incertitudes et d'inquiétudes.

CHAPITRE IV.

Des travaux et de leur financement.

Dans toute opération de rénovation interviendront des travaux de création ou d'amélioration de l'infrastructure au sens large du terme, d'une part, et des travaux relatifs aux immeubles bâtis, notamment réservés à l'habitation, d'autre part.

L'article 18 relatif à la première catégorie de ces travaux, prévoit que le budget de l'Etat comportera un poste spécial destiné à financer à concurrence de 65 % minimum le coût des travaux d'amélioration de l'infrastructure et de l'équipement des îlots à rénover. L'expérience a prouvé que le recours à des budgets différents, gérés par des départements différents, était une source de lenteur et une entrave permanente à la réalisation des projets d'une certaine ampleur.

A ce poste budgétaire ne pourront être imputées que les dépenses relatives à la réalisation des équipements socio-culturels qui intéressent les habitants de l'îlot à rénover et non celles destinées à rencontrer les besoins des habitants de toute une ville ou d'une région.

Les auteurs de la proposition sont conscients que les opérations de rénovation pourront parfois coûter cher. Ils constatent cependant qu'à l'heure actuelle, la multiplication des opérations partielles et ponctuelles entraîne également des dépenses considérables qui sont consenties sans plan d'ensemble et ne permettent pas d'effectuer un travail efficace.

Quant aux travaux de démolition, de reconstruction, d'amélioration et d'assainissement du patrimoine immobilier, ils font l'objet des articles 19 à 23.

L'article 19 de la proposition impose aux propriétaires l'obligation d'effectuer aux immeubles insalubres ou fonctionnellement inadaptés, les travaux indispensables à leur assainissement ou à leur modernisation. En l'absence d'une telle obligation, la proposition perdrait une grande partie de son efficacité.

Wegens het bindende karakter van de wet dient aan de betrokken eigenaars niettemin een technische, administratieve en financiële steun verleend te worden om hen niet in een moeilijke en soms zelfs dramatische toestand te brengen.

Zij kunnen dan ook, naast de voordelen ingesteld krachtens de Huisvestingscode, in aanmerking komen voor leningen tegen verlaagde rente ter financiering van de werken.

Die nieuwigheid blijkt noodzakelijk te zijn daar de saneringspremies, die slechts worden toegekend voor werken aan verbeterbare ongezonde gebouwen, het niet mogelijk hebben gemaakt om, zoals reeds is gezegd, de in het plan in uitzicht gestelde doeleinden te bereiken.

Die nieuwe bepaling is des te belangrijker daar ze eveneens geldt voor de voor bewoning ongeschikte woningen en voor gelijk welke eigenaar met gelijk welk inkomen.

De Koning moet met name het bedrag, de duur en de rente van de leningen vaststellen. De auteurs van het voorstel menen dat de lening maximum 500 000 F mag belopen, en in 10 jaren terugbetaald moet worden tegen een 5,5 % rentevoet.

De wet bepaalt dat de eigenaar zich desgewenst tot de gemeente kan wenden om de werken uit te voeren. En indien een eigenaar niet bij machte is de lasten van de modernisering te dragen, neemt de gemeente ze voor haar rekening, met een hypothecaire inschrijving op het goed tot dekking van de bestede bedragen.

Ten slotte dient de wet rekening te houden met de mogelijkheid dat de eigenaar weigert de vereiste werken uit te voeren. In dat geval voorziet artikel 22 van het voorstel, dat bepaalt dat de eigenaar dan met de gemeente, de vereniging van gemeenten, de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen een erfpachtcontract kan aangaan. Indien hij een dergelijke overeenkomst niet wenst te sluiten, zal de gemeente het gebouw via onteigening kunnen verwerven.

De werken voor de wederopbouw van gesloopte krotten kunnen geschieden op initiatief van de bouwmaatschappijen tot nut van 't algemeen, die ertoe gehouden zijn in een jaarlijks programma een speciaal krediet uit te trekken ter financiering van die verrichtingen.

HOOFDSTUK V.

Huurprijz.

Hoewel het wetsvoorstel de eigenaars in staat stelt hun goederen te verbeteren, mag zulks niet leiden tot uitzetting van de huurders of tot een abnormale verhoging van de huur.

Sommige ervaringen in het buitenland tonen aan dat zulke gevolgen tot de mogelijkheden behoren.

Artikel 24 bepaalt onder welke voorwaarden de huur kan worden opgezegd aan de huurders van gemoderniseerde goederen, terwijl artikel 25 bepaalt in hoever de huurprijzen mogen worden verhoogd.

Ten slotte breidt artikel 26 het stelsel van de huurvergoedingen uit tot degenen die de eigendommen betrekken, voor zover zij beantwoorden aan de voorwaarden die zijn gesteld in de besluiten welke ter uitvoering van de Huisvestingscode zijn genomen, met uitzondering van de verplichting verhuisd te zijn. Het is immers zo dat bepaalde personen rechtmatig kunnen beslissen ter plaatse te blijven en de met de verbeteringswerken aan hun woning gepaard gaande hinder willen ondergaan.

De auteurs van het voorstel zijn trouwens van plan in de eerstkomende maanden een wetsvoorstel in te dienen betreffende de vaststelling van de huurprijzen van de sociale en daarmee gelijkgestelde woningen.

Il convenait néanmoins, vu ce caractère impératif de la loi, d'apporter aux propriétaires concernés une aide technique, administrative et financière afin de ne pas les placer dans une situation difficile, voire dans certains cas, dramatique.

C'est la raison pour laquelle ils pourront bénéficier outre des avantages institués en vertu du Code du logement, de prêts à taux réduits pour financer les travaux.

Cette innovation s'avère nécessaire étant donné que les primes à l'assainissement, qui ne sont octroyées que pour des travaux à effectuer aux immeubles insalubres améliorables, n'ont pas permis, comme nous l'avons indiqué précédemment, d'atteindre les objectifs prévus par le plan.

Cette disposition nouvelle est d'autant plus importante qu'elle s'applique également aux immeubles fonctionnellement inadaptés et à n'importe quel propriétaire sans aucune condition de revenu.

Il appartiendra au Roi de fixer notamment, le montant, la durée et le taux des prêts. Les auteurs de la proposition estiment que le prêt devrait atteindre un montant maximum de 500 000 F, remboursable en 10 ans au taux de 5,5 %.

La loi prévoit que si le propriétaire le souhaite, il pourra s'en remettre à la commune pour effectuer les travaux. En outre, si un propriétaire n'est pas capable de supporter les charges de la modernisation, la commune le prendra à son compte, moyennant une inscription hypothécaire sur le bien destinée à garantir les montants engagés.

Enfin, il importait que la loi prévienne le cas où le propriétaire refuserait d'effectuer les travaux requis. Ce cas est rencontré à l'article 22 de la proposition. Celui-ci stipule que, dans ce cas, le propriétaire pourra conclure avec la commune, l'association de communes, la société immobilière de service public un bail emphytéotique. S'il ne désire pas conclure un tel bail, la commune pourra acquérir l'immeuble par voie d'expropriation.

Les travaux de reconstruction des taudis démolis pourront être réalisés à l'initiative des sociétés immobilières de service public, lesquelles seront tenues de prévoir dans leur programme annuel un budget spécial destiné à financer ces opérations.

CHAPITRE V.

Des loyers.

Si la proposition de loi permet aux propriétaires d'améliorer leurs immeubles, cette opération ne doit pas avoir pour conséquence d'entraîner l'expulsion des locataires ou un relèvement anormal des loyers perçus.

Certaines expériences étrangères ont révélé que ces dangers étaient réels.

L'article 24 stipule moyennant quelles conditions le renom peut être donné aux locataires des biens modernisés, tandis que l'article 25 détermine dans quelle mesure les loyers peuvent être augmentés.

Enfin, l'article 26 étend le bénéfice des allocations loyers aux occupants des biens, pour autant qu'ils répondent aux conditions fixées par les arrêtés pris en exécution du Code du logement, à l'exception de l'obligation d'avoir déménagé. En effet, certaines personnes peuvent légitimement décider de rester sur place et de supporter l'inconvénient des travaux d'amélioration de leur logement.

Les auteurs de la proposition comptent d'ailleurs déposer dans les prochains mois, une proposition de loi relative à la fixation des loyers des logements sociaux et assimilés.

HOOFDSTUK VI.

Uitvoeringsbepalingen.

Artikel 27 scheidt de mogelijkheid tot uitvoering van de werken terwijl artikel 28 de Staat de mogelijkheid biedt om de aan de eigenaars verleende voordelen terug te verdienen, indien deze de voorschriften van de artikelen 25 en 26 niet nakomen.

WETSVOORSTEL

HOOFDSTUK I.

Algemene begrippen.

Artikel 1.

Voor de vernieuwing en de sanering van de woonhuizen, voor de verbetering van het leefmilieu en de kwalitatieve verbetering van het welzijn in de agglomeraties kan, overeenkomstig de bepalingen van deze wet, worden overgegaan tot verrichtingen voor stadsvernieuwing.

De vernieuwing streeft ernaar de infrastructuur van de woningblokken te verbeteren, daaraan sociaal-culturele voorzieningen te bezorgen, de niet verbeteringsvatbare ongezonde woningen te slopen en de voor verbetering vatbare ongezonde of voor bewoning ongeschikte woningen te saneren en te moderniseren.

De vernieuwing kan gepaard gaan met het totstandbrengen van rust- en recreatieruimten in de woningblokken.

De gebouwde of niet gebouwde eigendommen die aan de verwezenlijking van deze doeleinden in de weg staan, kunnen worden onteigend.

De vernieuwingsverrichtingen zullen worden uitgevoerd met inachtneming van de architecturale voorschriften.

Art. 2.

In deze wet verstaat men onder :

woningblok : een aantal gebouwen plus de omgeving, gelegen in een ruimte met welbepaalde grenzen;

niet voor verbetering vatbare ongezonde woning : een woning die niet beantwoordt aan de minimum voorwaarden van bewoonbaarheid en waarvan de onbewoonbaarheid niet verholpen kan worden;

voor verbetering vatbare ongezonde woning : een woning die niet voldoende bewoonbaar is, maar waarvan de onbewoonbaarheid kan worden verholpen en de gebreken kunnen worden verbeterd door werken die tegen een redelijke kostprijs uitgevoerd kunnen worden, rekening houdend met de stijging van de waarde van het goed;

voor bewoning ongeschikte woning : een ongerieflijke woning die evenwel niet ongezond is;

perceelsgewijs opgemaakt plan : het plan omvat de gezamenlijke kadastrale percelen en de goederen gelegen in het te vernieuwen woningblok, met vermelding per perceel van de naam en het adres van de eigenaar, de oppervlakte van het perceel en de naam van de eventuele huurder(s);

CHAPITRE VI.

Dispositions exécutoires.

L'article 27 a pour objet de permettre l'exécution des travaux tandis que l'article 28 offre à l'Etat la possibilité de récupérer les avantages qu'il a accordés aux propriétaires, si ceux-ci ne respectent pas les prescriptions des articles 25 et 26.

G. MATHOT.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I

Notions générales.

Article 1.

Afin d'assurer le renouvellement et l'assainissement du patrimoine immobilier, l'amélioration de l'environnement et la qualité de vie dans les centres agglomérés, il peut être procédé, conformément aux dispositions de la présente loi, à des opérations de rénovation urbaine.

La rénovation tend à améliorer l'infrastructure des îlots, doter ceux-ci d'équipements socio-culturels, démolir les habitations insalubres non améliorables, assainir et moderniser les habitations insalubres améliorables ou fonctionnellement inadaptées.

La rénovation peut être accompagnée de la création au sein des îlots, d'espaces destinés au repos et à la récréation.

Les propriétés bâties ou non bâties qui entraveraient la réalisation de ces objectifs pourront être expropriées.

Les opérations de rénovation seront menées dans le respect des objectifs de la protection du patrimoine architectural.

Art. 2.

Dans la présente loi, on entend par :

îlot : un ensemble de constructions et leur environnement situés dans un espace aux limites déterminées

habitation insalubre non améliorable : une habitation qui ne répond pas aux conditions minimales d'habitabilité et dont l'insalubrité ne peut être supprimée;

habitation insalubre améliorable : une habitation dont les conditions d'habitabilité sont insuffisantes mais dont l'insalubrité peut être supprimée et les défauts corrigés par des travaux dont le coût est acceptable compte tenu de l'augmentation de la valeur du bien;

habitation fonctionnellement inadaptée : une habitation inconfortable sans être insalubre;

plan parcellaire : le plan comprenant l'ensemble des parcelles cadastrales et des biens compris dans l'îlot à rénover, en indiquant par parcelles, le nom et l'adresse du propriétaire, la superficie de la parcelle et le nom du ou des locataires éventuels;

vernieuwingsrichtplan : het plan omvat de percelen, de schikking van de wegen, van de gebouwen en van de tuinen na de vernieuwing;

rechter : de vrederechter van het kanton waar het te vernieuwen woningblok is gelegen;

minister : de minister onder wie de stadsvernieuwing ressorteert;

college : het college van burgemeester en schepenen.

HOOFDSTUK II.

Voorafgaande formaliteiten.

Art. 3.

De gemeenteraad kan beslissen dat zal worden overgegaan tot een onderzoek over het nut van de vernieuwing van een woningblok dat hij voorlopig afbakent.

Art. 4.

Het onderzoek, dat moet worden ingesteld binnen een termijn van maximum 6 maanden, omvat de opstelling van de volgende documenten :

- 1° het perceelsgewijs opgemaakt plan;
- 2° een staat van de onroerende goederen, opgemaakt door bemiddeling van het gewestelijk comité voor de huisvesting;
- 3° een beknopt project van de beoogde vernieuwing, opgemaakt op initiatief van het college.

Art. 5.

De in artikel 4 genoemde documenten worden gedurende 30 dagen aan een openbaar onderzoek onderworpen op het gemeentehuis op het grondgebied waarvan het woningblok is gelegen.

Die documenten worden eveneens in het woningblok aan geplakt.

De eigenaars en huurders die zijn vermeld in de bij het perceelsgewijs opgemaakte plan gevoegde tabel worden van die indiëning en die aanplakking bij aangetekende brief op de hoogte gebracht.

Het bericht vermeldt de dagen en uren waarop de documenten op het gemeentehuis kunnen worden geraadpleegd, alsmede de door de burgemeester of zijn gemachtigde ontvangen opmerkingen of klachten.

Vanaf de datum van de instelling van het onderzoek geven de werken die slechts mogen worden uitgevoerd met de vergunning waarin artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, voorziet en die door de eigenaars of huurders zonder uitdrukkelijke toestemming van het college zouden zijn uitgevoerd, geen recht op enigerlei voordeel van deze wet, noch op enigerlei vergoeding zo het goed onteigend wordt.

Art. 6.

Het college opent het proces-verbaal van onderzoek dat bestemd is voor de opneming van de verklaringen van de betrokkenen, die ze medeondertekenen. De schriftelijke opmerkingen en klachten die tijdens het onderzoek zijn ontvangen, worden in het proces-verbaal vermeld en blijven erbij gevoegd. Na afloop van de termijn van 30 dagen met ingang van de dag van de verzending van de aangetekende berichten, wordt het proces-verbaal door het college afgesloten.

plan directeur de rénovation : le plan comprenant le parcellaire, la distribution des voiries, des immeubles et des jardins après rénovation;

juge : le juge de paix du canton où est situé l'îlot à rénover;

ministre : le ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions;

collège : le collège des bourgmestre et échevins.

CHAPITRE II.

Des formalités préalables.

Art. 3.

Le conseil communal peut décider qu'il sera procédé à une enquête sur l'utilité de rénover un îlot qu'il délimite provisoirement.

Art. 4.

L'enquête qui doit être réalisée dans un délai maximum de 6 mois comprend l'établissement des documents suivants :

- 1° le plan parcellaire;
- 2° un état du patrimoine immobilier dressé à l'intervention du comité régional du logement;
- 3° un projet sommaire de la rénovation projetée, dressé à l'initiative du collège.

Art. 5.

Les documents mentionnés à l'article 4 sont soumis à enquête publique pendant 30 jours à la maison communale sur le territoire de laquelle l'îlot est situé.

Ils sont également affichés dans l'îlot.

Les propriétaires et locataires mentionnés au tableau annexé au plan parcellaire sont avisés de ce dépôt et de cet affichage par lettre recommandée à la poste.

L'avis mentionne les jours et heures où les documents peuvent être consultés à la maison communale et les observations ou réclamations reçues par le bourgmestre ou son délégué.

A dater de l'ouverture de l'enquête, les travaux subordonnés à l'octroi du permis prévu à l'article 44 de la loi du 29 mai 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui seraient exécutés par les propriétaires ou locataires sans autorisation expresse du collège, ne donneront lieu à aucun des avantages prévus par la présente loi, ni à dédommagement en cas d'expropriation du bien.

Art. 6.

Le collège ouvre le procès-verbal d'enquête destiné à recueillir les déclarations des intéressés qui les contresignent. Les observations et réclamations écrites reçues au cours de l'enquête sont mentionnées au procès-verbal et y demeurent annexées. A l'expiration du délai de 30 jours qui prend cours le jour de l'expédition des avis recommandés, le procès-verbal est clos par le collège.

De stukken betreffende het onderzoek, vergezeld van een getuigschrift van het college waarin de vervulling van de voorgeschreven formaliteiten wordt vastgesteld, worden in bewaring gehouden op het gemeentehuis.

Art. 7.

Na kennisneming van de uitslagen van het onderzoek beslist de gemeenteraad of tot vernieuwing moet worden overgegaan.

Hij kan de grenzen van het woningblok wijzigen. Bij een verruiming van deze grenzen wordt een aanvullend onderzoek ingesteld bij de eigenaars en de huurders die bij deze verruiming betrokken zijn.

Art. 8.

De door de gemeenteraad genomen beslissing tot vernieuwing, vergezeld van de bij artikel 4 vermelde documenten, wordt overgemaakt aan de Koning, die binnen drie maanden uitspraak doet.

Na afloop van die termijn wordt deze beslissing als goedgekeurd beschouwd.

De weigering tot goedkeuring moet gemotiveerd zijn.

De beslissing van de Koning wordt door het college aan de gemeenteraad medegedeeld tijdens de daaropvolgende zitting.

HOOFDSTUK III.

Vernieuwingsverrichtingen.

AFDELING I.

Comité van advies.

Art. 9.

Het college richt een comité van advies op dat zijn mening geeft over alle problemen die betrekking hebben op de vernieuwing van het woningblok. Ten behoeve van het college dient het zich inzonderheid uit te spreken :

a) over de voorschriften betreffende de vestiging, het volume en het esthetisch voorkomen van de gebouwen, alsmede over die betreffende de binnenplaatsen en tuinen;

b) over de wijzigingen die moeten worden aangebracht in het bestaande net van verkeerswegen;

c) over de voor de recreatie bestemde plaatsen;

d) over de sociaal-culturele voorzieningen waarmee het woningblok moet worden uitgerust;

e) over de opportuniteit van het behoud en/of van de restauratie van de gebouwen of delen van gebouwen die in het woningblok gelegen zijn.

Art. 10.

Het comité van advies is op zijn minst als volgt samengesteld :

- de door het college aangewezen voorzitter;
- de ambtenaar van het bestuur voor ruimtelijke ordening en stedenbouw, bedoeld in het artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962;
- de gewestelijke secretaris voor de huisvesting;

Les pièces relatives à l'enquête, accompagnées d'un certificat du collège constatant l'accomplissement des formalités prescrites, sont consignées à la maison communale.

Art. 7.

Après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête, le conseil communal décide s'il y a lieu à rénovation.

Il peut modifier les limites de l'îlot. En cas d'élargissement de celles-ci, une enquête complémentaire est effectuée auprès des propriétaires et locataires concernés par cet élargissement.

Art. 8.

La décision de rénovation prise par le conseil communal, accompagnée des documents mentionnés à l'article 4, est transmise au Roi qui statue dans les trois mois.

A l'expiration de ce délai, la décision est réputée approuvée.

Le refus d'approbation doit être motivé.

La décision du Roi est communiquée par le collège au conseil communal lors de sa séance ultérieure.

CHAPITRE III.

Des opérations de rénovation.

SECTION I.

Du comité consultatif.

Art. 9.

Le collège institue un comité consultatif qui émet un avis sur tous les problèmes intéressant la rénovation de l'îlot. Il est notamment tenu de se prononcer à l'intention du collège :

a) sur les prescriptions relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, ainsi que sur celles relatives aux cours et jardins;

b) sur les modifications à apporter au réseau existant des voies de communications;

c) sur les emplacements destinés à la récréation;

d) sur les équipements socio-culturels dont l'îlot doit être pourvu;

e) sur l'opportunité de conservation et/ou de restauration de constructions ou parties de constructions comprises dans l'îlot.

Art. 10.

Le comité consultatif est composé au minimum de la manière suivante :

- le président désigné par le collège;
- le fonctionnaire de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, visé à l'article 45, § 1^{er}, de la loi du 29 mars 1962 précitée;
- le secrétaire régional du logement;

— een vertegenwoordiger van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of twee vertegenwoordigers zo het woningblok in een tweetalig gebied gelegen is; op verzoek van het college wijst de voorzitter van die commissie die vertegenwoordiger(s) aan.

Bij beslissing van het college kan het comité worden aangevuld met twee eigenaars en twee huurders gekozen overeenkomstig de regeling van artikel 11.

De gemeentesecretaris of diens afgevaardigde neemt het secretariaat van het comité waar. Hij stelt de notulen van elke vergadering op.

Art. 11.

De eigenaars en huurders die wensen deel uit te maken van het comité van advies worden verzocht hun kandidatuur in te dienen bij het college.

Het gemeentebestuur stelt de lijst op van de kandidaten voor elke groep van eigenaars en huurders en maakt de stembiljetten klaar.

Stemgerechtigd zijn de personen die vermeld zijn in de tabel welke is gevoegd bij het in artikel 4 bedoelde perceelsgewijs opgemaakte plan.

De stemming is niet verplicht.

De eigenaar die zelf zijn eigendom bewoont stemt als zodanig en tegelijk als huurder.

De stemming in elk van de groepen geschiedt per brief.

De stemopneming wordt verricht door de gemeentesecretaris en twee bij uitloting aangewezen bijzitters, één uit de lijst van de eigenaars en de andere uit de lijst van de huurders. De kandidaten die het grootste aantal stemmen hebben gekregen zijn verkozen.

Bij ontstentenis van kandidaten worden de afgevaardigden van de eigenaars en van de huurders uitgeloot uit de namen die voorkomen in de tabel die gevoegd is bij het in artikel 4 bedoelde perceelsgewijs opgemaakte plan.

AFDELING II.

Vernieuwingsrichtplan.

Art. 13.

Met het oog op de uitwerking van het vernieuwingsplan door het college dient het comité van advies de eigenaars en de huurders van het woningblok te horen om kennis te nemen van hun wensen. De belanghebbenden worden bij aangetekende brief op de hoogte gebracht van de dagen en uren tijdens welke de raadplegingen plaatshebben.

Het comité van advies dient binnen twee maanden na zijn samenstelling het verslag van de uitgesproken wensen aan het college over te zenden.

Op grond van dat verslag en van de tijdens het onderzoek genoteerde opmerkingen stelt het college het richtplan voor de vernieuwing van het woningblok op.

Eventueel moet daarbij rekening worden gehouden met de voorschriften van het algemeen plan of van het bijzonder plan van aanleg dat is uitgewerkt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 15 en 16 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Zo hierin wijzigingen moeten worden aangebracht zullen zij duidelijk in het vernieuwingsrichtplan vermeld worden en in een bijgaand memorandum verantwoord worden.

De Koning kan de gegevens bepalen die het vernieuwingsrichtplan dient te bevatten.

— un représentant de la Commission royale des monuments et des sites, ou deux représentants si l'îlot est situé en région bilingue; le ou les représentants sont désignés, à la demande du collège, par le président de ladite commission.

Par décision du collège, le comité pourra être complété par deux propriétaires et deux locataires élus conformément aux modalités de l'article 11 ci-après.

Le secrétaire communal ou son délégué assure le secrétariat du comité. Il est tenu de dresser un procès-verbal de chacune des réunions.

Art. 11.

Les propriétaires et locataires désireux de faire partie du comité consultatif sont invités à faire acte de candidature auprès du collège.

L'administration communale établit la liste des candidats dans chacun des groupes des propriétaires et des locataires et dresse les bulletins de vote.

Disposent du droit de vote, les personnes mentionnées au tableau annexé au plan parcellaire visé à l'article 4.

Le vote n'est pas obligatoire.

Le propriétaire occupant lui-même son immeuble vote à la fois en cette qualité et comme locataire.

Le vote se fait par correspondance dans chacun des groupes.

Le dépouillement est effectué par le secrétaire communal et deux assesseurs tirés au sort, l'un parmi la liste des propriétaires et l'autre parmi la liste des locataires. Les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix sont élus.

A défaut de candidatures présentées, les délégués des propriétaires et des locataires sont tirés au sort parmi les noms figurant au tableau annexé au plan parcellaire visé à l'article 4.

SECTION II.

Du plan directeur de rénovation.

Art. 13.

En vue de l'établissement par le collège du plan directeur de rénovation, le comité consultatif est tenu d'entendre les propriétaires et les locataires de l'îlot afin de prendre note de leurs souhaits. Les intéressés sont avisés par lettre recommandée à la poste des jours et heures pendant lesquels les consultations ont lieu.

Le comité consultatif est tenu de transmettre au collège dans les deux mois de sa constitution, le procès-verbal des souhaits exprimés.

Sur base de ce procès-verbal et des observations recueillies au cours de l'enquête, le collège établit le plan directeur de rénovation de l'îlot.

Ce plan doit respecter s'il échet, les prescriptions du plan général ou du plan particulier d'aménagement établi conformément aux dispositions des articles 15 et 16 de la loi du 19 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Si des modifications doivent y être apportées, elles sont clairement indiquées au plan directeur de rénovation et justifiées dans un mémoire annexé.

Le Roi peut déterminer les éléments que le plan directeur de rénovation doit nécessairement contenir.

Art. 14.

Vervolgens wordt het vernieuwingsrichtplan aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hiertoe wordt het gedurende een maand ten gemeentehuize ter inzage gelegd.

Het desbetreffende bericht wordt aangeplakt in het woningblok en aan het gemeentehuis.

De eigenaars en huurders van de percelen die het woningblok vormen, alsmede de bewoners van de gemeente die vooraf over dit vernieuwingsrichtplan aan het college geschreven zouden hebben, worden bovendien bij aangetekende brief daarvan op de hoogte gebracht.

Klachten en opmerkingen worden tot bij het verstrijken van de gestelde termijn schriftelijk aan het college geadresseerd of mondeling gedaan tijdens de sluitingszitting; zij worden gevoegd bij het proces-verbaal van sluiting van het onderzoek. Dit proces-verbaal wordt door het college binnen 15 dagen na het verstrijken van de gestelde termijn opgesteld.

Art. 15.

Het bericht aan de eigenaars en de huurders vermeldt voor elk van hen de oppervlakte van de private delen die krachtens artikel 1 een nieuwe bestemming zullen krijgen.

Elke belanghebbende wordt verzocht zich binnen een termijn van 10 dagen voor of tegen deze nieuwe bestemming uit te spreken.

Art. 16.

Het vernieuwingsrichtplan wordt samen met de klachten, de opmerkingen en het proces-verbaal van sluiting van het onderzoek aan het comité van advies overgezonden.

Dit comité brengt binnen 15 dagen na de ontvangst van het dossier ten behoeve van het college een gemotiveerd advies uit; bij ontstentenis daarvan wordt het plan als gunstig beschouwd.

Op grond van het advies van het comité van advies bepaalt de gemeenteraad het vernieuwingsrichtplan.

Art. 17.

Het vernieuwingsrichtplan wordt aan de Koning overgezonden samen met de beraadslagingen van de gemeenteraad, de processen-verbaal van het onderzoek, de klachten en opmerkingen, het proces-verbaal van de stemmingen alsmede de mening van het comité van advies.

De financiële raming van de uit te voeren werken wordt bij het dossier gevoegd.

In afwijking van de procedure bepaald in de artikelen 21, 22 en 23 van de voornoemde wet van 29 maart 1962 wordt dit plan op voorstel van de Minister door de Koning goedgekeurd, en wordt dan het bijzonder plan van het woningblok in de zin van bovenvermelde wet.

De Koning spreekt zich uit binnen een termijn van 3 maanden die éénmaal verlengd kan worden.

Zo na afloop van deze termijn geen enkel koninklijk besluit is uitgevaardigd, wordt het vernieuwingsrichtplan als goedgekeurd beschouwd. Het wordt van kracht vijftien dagen na de publikatie van de vermelding in het *Staatsblad van het koninkrijk* goedkeuringsbesluit of, bij ontstentenis daarvan, vijftien dagen na het verstrijken van die termijn.

Terzelfdertijd wordt door de gouverneur een afschrift ervan aan de gemeente overgemaakt.

De weigering tot goedkeuring dient het voorwerp te zijn van een gemotiveerd koninklijk besluit.

Het publiek kan van het plan kennis nemen op het gemeentehuis. Het wordt erover ingelicht volgens de regeling waarin het eerste lid van artikel 102 van de gemeentewet voorziet.

Art. 14.

Le plan directeur de rénovation est ensuite soumis à enquête publique. Il est déposé à cette fin pendant un mois à la maison communale aux fins de consultation par le public.

L'annonce de ce dépôt est faite par voie d'affichage au sein de l'îlot et à la maison communale.

Les propriétaires et locataires des parcelles formant l'îlot, ainsi que les habitants de la commune qui auraient préalablement écrit au collège au sujet du plan directeur de rénovation, en sont en outre avisés par lettre recommandée à la poste.

Les réclamations et observations sont, jusqu'à expiration du délai, adressées au collège, par écrit ou oralement au cours de la séance de clôture de l'enquête; elles sont jointes au procès-verbal de clôture de l'enquête. Celui-ci est dressé par le collège dans les quinze jours de l'expiration du délai.

Art. 15.

L'avis aux propriétaires et locataires signale, pour chacun d'eux, les superficies des parties privatives qui feront l'objet d'une nouvelle affectation en vertu de l'article 1^{er}.

Chaque intéressé est invité à se prononcer pour ou contre cette nouvelle affectation dans un délai de dix jours.

Art. 16.

Le plan directeur de rénovation, avec les réclamations, les observations, et le procès-verbal de clôture de l'enquête est transmis au comité consultatif.

Celui-ci émet à l'intention du collège un avis motivé et ce dans les quinze jours qui suivent la réception du dossier, faute de quoi il est réputé favorable.

Se fondant sur l'avis du comité consultatif, le conseil communal définit le plan directeur de rénovation.

Art. 17.

Le plan directeur de rénovation est transmis au Roi accompagné des délibérations du conseil communal, des procès-verbaux d'enquête, des réclamations et observations, du procès-verbal des votes, ainsi que de l'avis du comité consultatif.

L'estimation financière des travaux à exécuter est jointe au dossier.

Par dérogation à la procédure prévue aux articles 21, 22 et 23 de la loi du 29 mars 1962, précitée, ce plan est approuvé par le Roi, sur proposition du ministre, et devient le plan particulier de l'îlot au sens où l'entend la loi précitée.

Le Roi se prononce dans un délai de trois mois renouvelable une seule fois.

Si aucun arrêté royal n'est intervenu à l'expiration de ce délai, le plan directeur de rénovation est réputé approuvé. Il entre en vigueur quinze jours après la publication de sa mention au *Moniteur belge* de l'arrêté royal d'approbation ou, à défaut, quinze jours après l'expiration du délai précité.

Dans le même temps, une expédition en est transmise par le gouverneur à la commune.

Le refus d'approbation doit faire l'objet d'un arrêté royal motivé.

Le public est admis à prendre connaissance du plan à la maison communale. Il en est informé suivant les modes prévus au premier alinéa de l'article 102 de la loi communale.

HOOFDSTUK IV.

De werken en de financiering daarvan.

AFDELING I.

Werken ten algemenen nutte.

Art. 18.

Als zijnde ten algemene nutte worden beschouwd de werken ter verbetering van de infrastructuur en van de omgeving, alsmede die voor de totstandbrenging van sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen.

De gemeente neemt het initiatief daartoe en zorgt voor de uitvoering ervan.

Binnen de perken van de begrotingskredieten die hiertoe jaarlijks door de Wetgevende Kamers worden goedgekeurd, draagt de Staat bij in de uitgaven voor deze werken naar rata van een deel dat door de Koning zal worden bepaald.

Dat aandeel mag echter niet minder bedragen dan 65 % van de kostprijs van de werken.

AFDELING II.

De werken voor de sloping, de wederopbouw, de verbetering en de sanering van woningen.

Art. 19.

Wanneer in het bij artikel 16 van deze wet bedoelde plan een onroerend goed als een voor verbetering vatbare ongezonde of voor bewoning ongeschikte woning wordt bestempeld, dan dient de eigenaar van dit gebouw of, bij zijn ontstentenis, de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, de onmisbare werken uit te voeren ter sanering of verbetering van de woning.

Die werken geven aanleiding tot toekenning van de krachten de Huisvestingscode ingevoerde voordelen.

Art. 20.

Binnen de grenzen van de begrotingskredieten die hiertoe jaarlijks door de Wetgevende Kamers zullen worden goedgekeurd, kan de Koning volgens door hem bepaalde voorwaarden aan de Algemene Spaar- en Lijfrentekas en aan elke erkende kredietinstelling toelagen verlenen om deze in staat te stellen aan de natuurlijke en rechtspersonen, vermeld in het bovengenoemde artikel 19, rentevergoedingen toe te kennen voor de leningen die zijn toegestaan met het oog op de uitvoering van de in deze afdeling voorziene werken.

Bovendien kan de terugbetaling van deze leningen door de Staat worden gewaarborgd onder de voorwaarden die de Koning bepaalt.

Art. 21.

Elke eigenaar kan de studie van de sanering of/en de modernisering van zijn eigendom, alsmede de uitvoering van de werken toevertrouwen aan de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

In dat geval zal deze, zo de eigenaar zijn goed zelf niet bewoont, de hoofdhuurder van het gebouw worden gedurende een periode die overeenstemt met de afschrijving van de werken.

CHAPITRE IV.

Des travaux et de leur financement.

SECTION I.

Des travaux d'utilité publique.

Art. 18.

Sont considérés comme d'utilité publique les travaux d'amélioration de l'infrastructure et de l'environnement, de création des équipements socio-culturels et récréatifs.

La commune en prend l'initiative et en assure l'exécution.

Dans la limite des crédits budgétaires qui seront annuellement votés à cette fin par les Chambres législatives, l'Etat intervient dans les dépenses résultant de ces travaux pour une part qui sera déterminée par le Roi.

Cette intervention ne pourra cependant être inférieure à 65 % du coût des travaux.

SECTION II.

Des travaux de démolition, de reconstruction, d'amélioration et d'assainissement du patrimoine immobilier.

Art. 19.

Lorsqu'un immeuble est réputé insalubre, améliorable ou fonctionnellement inadapté par le plan visé à l'article 16 de la présente loi, il appartient au propriétaire de celui-ci ou, à son défaut, à la commune, l'association de communes ou la société immobilière de service public, d'y effectuer les travaux indispensables à son assainissement ou et à son amélioration.

Ces travaux donneront lieu à l'octroi des avantages institués en vertu du Code du logement.

Art. 20.

Dans la limite des crédits budgétaires qui seront annuellement votés à cette fin par les Chambres législatives, le Roi peut accorder dans les conditions qu'il détermine, à la Caisse générale d'Épargne et de Retraite et à tout organisme de crédit agréé par lui des subventions afin de leur permettre d'octroyer aux personnes physiques et morales reprises à l'article 19 ci-avant des bonifications d'intérêt pour les prêts consentis en vue de la réalisation des travaux prévus à la présente section.

En outre, le remboursement de ces prêts peut être garanti par l'Etat, aux conditions que le Roi détermine.

Art. 21.

Tout propriétaire pourra confier l'étude de l'assainissement ou et de la modernisation de son immeuble ainsi que la réalisation des travaux à la commune, à l'association de communes ou à la société immobilière de service public.

Celle-ci deviendra dans ce cas, si le propriétaire n'occupe pas lui-même son bien, locataire principal de l'immeuble pour une période correspondant à l'amortissement des travaux.

Art. 22.

Wanneer een eigenaar weigert aan zijn goed de door het vernieuwingsrichtplan voorgeschreven werken te laten uitvoeren, worden die ten laste genomen door de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen. Daartoe wordt, nadat het comité advies heeft uitgebracht en de gemeenteraad, resp. het bestuurslichaam van de vereniging of van de maatschappij een beslissing heeft genomen, aan de eigenaar van het goed voorgesteld een erfpachtcontract te sluiten.

In geval van onenigheid tussen de partijen omtrent de voorwaarden van zulk een overeenkomst, zal de vrederechter die voorwaarden bij beschikking bepalen, met name de duur ervan, de jaarlijks te betalen som alsmede de koppeling ervan aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Indien de eigenaar van het goed geen erfpachtcontract wenst aan te gaan kan de voor de uitvoering van de werken noodzakelijke verwerving van het gebouw worden vericht bij onteigening ten algemenen nutte.

Art. 23.

Wanneer de eigenaar zelf zijn woning betreft en zich in de onmogelijkheid bevindt zelf de kosten te dragen van de door het vernieuwingsrichtplan voorgeschreven werken, kan hij voor de uitvoering ervan een beroep doen op de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

Tot waarborg van haar schuldvordering kan de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen die van de bewonende eigenaar de toestemming voor de uitvoering van de werken heeft gekregen, een hypothecaire inschrijving op het goed nemen.

De kosten van deze inschrijving worden ten laste genomen door de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

De door artikel 83, 3^o van de wet van 16 december 1851 voorgeschreven vermelding wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar oorsprong vindt in het onderhavige artikel en met de beschrijving van de werken die bij de akte gevoegd is.

HOOFDSTUK V.

Huurprijis.

Art. 24.

Vanaf de krachtens artikel 8 door de gemeenteraad genomen beslissing tot aan de vernieuwing kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts opzeggen indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, ofwel om het verhuurde goed metterdaad zelf te betrekken of het als dusdanig te laten betrekken door zijn descendentes, ascendentes, aangenomen kinderen of zijn ascendentes, door de echtgeno(o)t(e), door de descendentes, ascendentes of aangenomen kinderen van deze laatste, dan wel het te laten betrekken door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drievierde van het kapitaal bezitten, met de verhuurder of de echtgeno(o)t(e) in dezelfde verhouding van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptie staan.

Indien de huurovereenkomst een einde neemt tijdens de duur van de bij deze wet vastgestelde vernieuwingsverrichtingen, heeft de huurder recht op vernieuwing van zijn huurovereenkomst.

Art. 22.

Lorsqu'un propriétaire refuse de faire exécuter à son bien les travaux prescrits par le plan directeur de rénovation, la commune, l'association de communes ou la société immobilière de service public assume la charge de ceux-ci. A cette fin, elle propose, après avis du comité et moyennant décision, selon le cas, soit du conseil communal, soit de l'organe dirigeant de l'association ou de la société, au propriétaire du fonds de conclure un bail emphytéotique.

En cas de désaccord entre les parties portant sur les conditions de ce bail, le juge de paix fixera par ordonnance ces conditions, notamment sa durée et la redevance annuelle ainsi que sa liaison à l'indice des prix à la consommation.

Si le propriétaire du fonds ne désire pas conclure de bail emphytéotique, l'acquisition de l'immeuble nécessaire à la réalisation des travaux pourra être réalisée par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 23.

Lorsque le propriétaire occupe lui-même son logement et se trouve dans l'incapacité de supporter les dépenses inhérentes aux travaux prescrits par le plan directeur de rénovation, il pourra s'en remettre pour faire exécuter ceux-ci, à la commune, à l'association de communes ou à la société immobilière de service public.

Pour sûreté de la créance, la commune, l'association de communes ou la société immobilière de service public qui a obtenu le consentement du propriétaire occupant pour exécuter les travaux, est habilitée à prendre une inscription hypothécaire sur le bien.

Les frais de cette inscription sont pris en charge par la commune, l'association de communes ou la société immobilière de service public.

L'indication prescrite par l'article 83, 3^o, de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des travaux jointe à l'acte.

CHAPITRE V.

Des loyers.

Art. 24.

A dater de la décision de rénovation prise par le conseil communal en vertu de l'article 8, le bailleur ne pourra résilier le bail qu'en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations, ou pour occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ascendents, ses enfants adoptifs ou ses ascendents, par son conjoint, par les descendants, ascendents ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

Si le bail vient à expiration durant la durée des opérations de rénovation prévues dans la présente loi, le locataire aura droit au renouvellement de son bail.

Art. 25.

Behoudens om rekening te houden met de eventueel in de huurovereenkomst bepaalde indexering mogen de eigenaars die zelf de moderniserings- en saneringswerken hebben uitgevoerd, tijdens de in het vorige artikel bepaalde periode de huurprijs slechts verhogen — zelfs bij verandering van huurder — met een bedrag gelijk aan de som van de interesten op het geïnvesteerde kapitaal, met dien verstande dat dit geplafonneerd is tot het maximumbedrag van de in artikel 20 bedoelde leningen, berekend tegene een rentevoet die niet hoger mag zijn dan die welke wordt toegepast voor die leningen.

Wanneer de werken worden uitgevoerd op initiatief van de gemeente, de vereniging van gemeenten of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, gelden dezelfde regels om de verhoging van de huurprijs vast te stellen.

Art. 26.

De huurders van de in het raam van deze wet verbeterde of gesaneerde woningen kunnen aanspraak maken op de vergoedingen die zijn ingevoerd ten gunste van personen die een ongezonde woning of een niet aan hun fysieke toestand aangepaste woning verlaten.

HOOFDSTUK VI.

Uitvoeringsbepalingen.

Art. 27.

Wanneer de gemeenteraad beslist heeft het in artikel 3 van deze wet bedoelde onderzoek in te stellen, mag niemand de afwikkeling van de voorgeschreven procedure verhinderen met name door de toegang tot de gebouwde of niet gebouwde goederen die zich in het woningblok bevinden, te weigeren aan de daartoe door het college gemachtigde persoon.

Ook mag niemand zich verzetten tegen de in hoofdstuk IV omschreven werken.

Art. 28.

De overtreder van de bepalingen van de artikelen 25 en 26 moet aan de Staat het bedrag van de toegekende voordeelen teruggeven, vermeerderd met de interest berekend tegen de wettelijke rentevoet.

16 oktober 1974.

Art. 25.

Les propriétaires qui exécutent eux-mêmes les travaux de modernisation et d'assainissement ne sont autorisés, pendant la durée définie à l'article précédent, à majorer le loyer, sauf pour tenir compte de l'indexation éventuellement prévue au bail, même en cas de changement de locataire, qu'à concurrence d'une somme représentant le montant des intérêts afférents au capital investi, celui-ci étant plafonné au montant maximum des prêts visés à l'article 20, calculés à un taux qui ne peut excéder celui pratiqué pour ces prêts.

Lorsque les travaux sont exécutés à l'initiative de la commune, de l'association de communes ou de la société immobilière de service public, les mêmes règles sont applicables pour fixer la majoration des loyers.

Art. 26.

Les locataires des immeubles améliorés ou assainis dans le cadre de la présente loi pourront bénéficier des allocations instituées en faveur des personnes qui évacuent un logement insalubre ou inadapté à leur condition physique.

CHAPITRE VI.

Dispositions exécutoires.

Art. 27.

Lorsque le conseil communal a décidé de procéder à l'enquête visée à l'article 3 de la présente loi, nul ne peut entraver le déroulement de la procédure prescrite notamment en s'opposant à la visite, par la personne mandatée à cet effet par le collège, des immeubles bâtis ou non bâtis se trouvant dans l'ilot.

Nul ne peut non plus s'opposer à l'exécution des travaux prévus au chapitre IV.

Art. 28.

Le contrevenant aux dispositions des articles 25 et 26 est tenu de restituer à l'Etat, le montant des avantages consentis par lui, majoré de l'intérêt calculé au taux légal.

16 octobre 1974.

G. MATHOT,
G. BREYNE,
G. CUDELL,
B. COOLS,
F. HUBIN,
R. URBAIN.