

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1967-1968.

14 NOVEMBRE 1967.

Proposition de loi modifiant la loi du 7 décembre 1953 organisant la lutte contre les taudis, modifiée par la loi du 27 juin 1956, particulièrement en vue de faciliter l'adoption et l'exécution d'une politique complète d'assainissement par les villes et communes.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'assainissement, par les villes et communes, de quartiers entiers composés en grande partie d'immeubles insalubres devient — et deviendra davantage encore — une nécessité imposée tant sur le plan économique que sur celui de la promotion sociale.

Cette conception des choses rencontre l'esprit du législateur qui a conçu la loi du 7 décembre 1953 et l'a modifiée et complétée par celle du 27 juin 1956.

Depuis leur promulgation, ces dispositions légales ont permis un nombre relativement considérable d'opérations et ont déjà contribué très largement à l'assainissement de nos cités.

Leur application jointe à celle des autres mesures prises par le Parlement et les Gouvernements successifs en vue de lutter contre les taudis (l'arrêté royal du 11 février 1955 instituant l'allocation de déménagement, l'arrêté royal du 10 février 1955 instituant l'allocation de démolition, la loi du 10 juin 1928 modifiée et complétée par la loi du 22 juillet 1939 et les arrêtés royaux du 11 août 1935 accordant l'exonération décennale de la contribution foncière) ont favorisé l'évolution du climat psychologique, d'abord réticent à toute ingérence des autorités en ce domaine, et a, peu à peu, introduit dans les esprits un concept beaucoup plus large de l'insalubrité et le désir toujours croissant de

R. A. 7428.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1967-1968.

14 NOVEMBER 1967.

Voorstel van wet tot wijziging van de wet van 7 december 1953 houdende een nieuwe regeling inzake krotopruiming, gewijzigd bij de wet van 27 juni 1956, ten einde met name de vaststelling en de uitvoering van een volledig gezondmakingsbeleid door de steden en gemeenten te bevorderen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De gezondmaking, door de steden en gemeenten, van gehele wijken die grotendeels uit ongezonde woningen bestaan, is en wordt hoe langer hoe meer een economische en sociale noodzakelijkheid.

Dit ligt helemaal in de lijn van hetgeen de wetgever nastreefde, toen hij de wet van 7 december 1953 tot stand bracht en die wet op 27 juni wijzigde en aanvulde.

Deze wetsbepalingen hebben vrij veel saneringen mogelijk gemaakt en sterk bijgedragen tot de gezondmaking van onze steden.

Samen met andere maatregelen die het Parlement en de opeenvolgende regeringen hebben genomen met het oog op de krotopruiming (koninklijk besluit van 11 februari 1955 betreffende het verlenen van een verhuizingstoelage, het koninklijk besluit van 10 februari 1955 betreffende het verlenen van toelagen tot het slopen van ongezonde woningen, de wet van 10 juni 1928 gewijzigd en aangevuld door de wet van 22 juli 1939 en de koninklijke besluiten van 11 augustus 1935 waarbij gedurende tien jaar vrijstelling van de grondbelasting wordt verleend) hebben zij een gunstige invloed uitgeoefend op de ontwikkeling van het psychologisch klimaat, dat eerst afwijzend was

R. A. 7428.

voir les immeubles insalubres disparaître pour faire place à des logements modernes, sains et confortables.

Cette évolution a amené le Gouvernement actuel à modifier et à renforcer une nouvelle fois l'aide octroyée en vue de promouvoir une amélioration constante de l'habitat (loi du 24 mars 1967 et arrêtés royaux du 10 août 1967).

Il convient toutefois de remarquer que ces dernières mesures visent à favoriser les assainissements individuels entrepris par les particuliers mais ne modifient en rien les possibilités offertes aux villes et communes.

Il s'impose cependant d'augmenter les moyens de nos pouvoirs locaux, les seuls bien placés pour mener une politique efficace et complète de lutte systématique contre les logements insalubres.

Deux aspects de cette politique doivent être envisagés :

1. la réalisation de l'assainissement;
2. le financement des opérations.

1. *La réalisation de la politique d'assainissement.*

Lorsque les villes et communes belges veulent entreprendre une action systématique d'ensemble, elles se trouvent dès l'abord confrontées avec des problèmes que la seule application des lois précitées ne leur permet pas de résoudre.

Il advient fréquemment que des quartiers réputés insalubres contiennent un certain nombre d'immeubles qui doivent être considérés comme salubres ou simplement inconfortables.

Dans l'état actuel de l'application de l'article 11 de la loi du 7 décembre 1953, ces immeubles ne peuvent être repris dans les arrêtés ministériels de reconnaissance d'insalubrité; sauf, toutefois, s'ils ne représentent qu'un nombre très faible par rapport aux immeubles reconnus insalubres par le Roi.

Il s'indique cependant que les pouvoirs locaux qui doivent résoudre les problèmes au niveau « rues » ou « quartiers » ne se trouvent par arrêtés dans la poursuite de leur politique par le maintien de ces immeubles.

De nombreuses raisons militent en faveur de cette thèse :

1. la nécessité d'une politique rationnelle et économique de l'aménagement du territoire communal;
2. l'obligation pour les communes de devoir faire face, par leurs propres ressources, au coût de l'achat et de la démolition des immeubles salubres — souvent très coûteux — représente un obstacle financier souvent insurmontable;

legenover iedere inmenging van de overheid op dit gebied, en de geesten geleidelijk opengesteld voor een verruiming van het begrip « ongezonde woning » en voor het steeds groeiend verlangen om moderne, gezonde en gerieflijke woningen te bouwen op de plaats van ongezonde huizen.

Deze evolutie heeft de huidige regering ertoe gebracht om de hulpverlening voor de verbetering van de woongelegenheden (wet van 24 maart 1967 en koninklijke besluiten van 10 augustus 1967) nogmaals te wijzigen en uit te breiden.

Maar de laatstgenoemde maatregelen hebben alleen tot doel de sanering door de particulieren in de hand te werken; zij verlenen niet meer mogelijkheden aan de steden en gemeenten.

Het is evenwel noodzakelijk ook de actiemiddelen van onze plaatselijke besturen te verruimen, omdat zij alleen goed geplaatst zijn om een doeltreffende en grondige politiek te voeren voor de stelselmatige opruiming van de ongezonde woningen.

Twee aspecten van deze politiek vragen onze aandacht :

1. de sanering zelf;
2. de financiering ervan.

1. — *Het saneringsbeleid.*

Wanneer de Belgische steden en gemeenten een stelselmatige actie willen beginnen, worden zij onmiddellijk geconfronteerd met problemen die zij, op grond van de voornoemde wetten alleen, onmogelijk kunnen oplossen.

In de ongezonde wijken staan immers dikwijls een aantal woningen die gezond zijn of ten hoogste als ongerieflijk moeten worden beschouwd.

Zoals artikel 11 van de wet van 7 december 1953 thans wordt toegepast, kunnen deze woningen niet worden opgenomen in de ministeriële besluiten tot ongezondverklaring, behalve indien het aantal ervan, in verhouding tot de door de Koning ongezond verklaarde woningen, zeer gering is.

Het mag echter niet zijn dat de plaatselijke besturen, die gehele « straten » of « wijken » moeten saneren, in hun opzet worden gedwarsboord omdat zij niet aan die woningen mogen raken.

Voor dit standpunt kunnen talrijke redenen worden aangevoerd :

1. de noodzaak van een rationeel en economisch beleid inzake ruimtelijke ordening van de gemeente;
2. de verplichting voor de gemeenten om, uit eigen middelen, de kosten te dekken van de aankoop en de afbraak van de gezonde woningen — waarvoor zeer dikwijls een hoge prijs wordt gevraagd — vormt een vaak onoverkomelijke financiële hinderpaal;

3. si l'opération de démolition des taudis se réalise en laissant subsister les quelques maisons salubres, la rue ou le quartier, ainsi partiellement assaini et rénové, conservera ses caractéristiques; celles-ci ne correspondront évidemment en rien aux conceptions modernes d'une bonne ordonnance urbanistique : ordre, harmonie dans les lignes, volumes et nature des matériaux;

4. le maintien de plusieurs parcelles bâties réparties sur l'ensemble de la rue ou du quartier interdira tout remembrement complet et lotissement nouveau rationnel;

5. une politique « globale » d'assainissement du quartier ou de la rue allégerait singulièrement le climat psychologique dans lequel doivent se mouvoir les autorités communales en évitant une discrimination entre les divers immeubles groupés dans un même ensemble; c'est donc le quartier ou la rue qui serait considéré comme insalubre.

Nous proposons que l'article 11 soit complété par ce nouvel alinéa :

« Lorsque un certain nombre d'immeubles salubres sont inclus dans un ensemble d'immeubles reconnus insalubres comme prévu à l'alinéa précédent et que leur disparition s'avère indispensable pour permettre un aménagement complet de la rue ou du quartier, le Ministre pourra assimiler les premiers en ce qui concerne l'octroi des subventions aux immeubles insalubres qui les entourent ».

2. Le financement des opérations.

Un autre obstacle freine considérablement la réalisation par les villes et communes des acquisitions et des démolitions d'immeubles reconnus insalubres par arrêté ministériel en application de l'article 11.

La procédure actuelle ne prévoit la liquidation de la subvention de l'Etat qu'après démolition. La commune doit supporter les charges d'un emprunt auprès du Crédit Communal en attendant cette liquidation qui peut très souvent se faire attendre longtemps : il arrive fréquemment que les acquisitions faisant l'objet d'un même programme d'assainissement ne peuvent se faire simultanément, ni dans un laps de temps très court, soit, que des difficultés de reloger les occupants surgissent, soit que des propriétaires ne se montrent pas disposés à traiter à l'amiable et que les autorités communales doivent recourir à des expropriations judiciaires.

Lorsque ces immeubles sont contigus, ce qui est généralement le cas, la démolition des taudis ayant fait l'objet d'acquisition ne peut être entreprise avant que l'ensemble soit acheté, sous peine de situations inadmissibles. La commune devra supporter pendant des périodes qui peuvent être très longues, les charges d'intérêt des sommes empruntées.

Cet inconvénient, qui n'est pas de nature à encourager les pouvoirs communaux à réaliser leurs objectifs, pourrait disparaître grâce à une nouvelle disposition complétant également l'article 11 :

3. indien men bij het slopen van de krotten enkele gezonde huizen spaart, dan behoudt de straat of de wijk, die aldus ten dele wordt gesaneerd of vernieuwd haar vroegere kenmerken; deze stemmen natuurlijk helemaal niet overeen met de moderne opvattingen van de stedenbouwkundige ordening : orde, harmonie van de lijnen, volumes en aard van de materialen;

4. indien verscheidene afgezonderde panden in de straat of in de wijk worden in stand gehouden, wordt iedere volledige herverkaveling of nieuwe rationele verkaveling onmogelijk gemaakt;

5. een « globaal » saneringsbeleid voor de wijk of de straat verheldert het psychologisch klimaat waarin de gemeentebesturen moeten werken, doordat discriminatie wordt vermeden tussen de verschillende gebouwen uit het zelfde complex; het is dus de wijk of de straat, die als ongezond zou worden beschouwd.

Wij stellen dus voor artikel 11 aan te vullen als volgt :

« Wanneer een aantal gezonde gebouwen deel uitmaken van een complex van ongezond verklaarde gebouwen, zoals bepaald in het vorige lid, en het slopen ervan noodzakelijk blijkt om een volledige ordening van de straat of van de wijk mogelijk te maken, kan de Minister de gezonde gebouwen, wat betreft het verlenen van toelagen, gelijk stellen met de omliggende ongezonde gebouwen. »

2. — Financiering.

Nog een andere hinderpaal remt de steden en gemeenten bij het aankopen en slopen van woningen, die met toepassing van artikel 11 bij ministerieel besluit ongezond zijn verklaard.

In de huidige procedure wordt de Rijkstoelage pas na de sloping uitbetaald. Inmiddels moet de gemeente de lasten dragen van een lening bij het Gemeentekrediet, tot op het tijdstip dat deze toelage wordt uitbetaald en dit kan lang duren; het komt dikwijls voor dat aankopen in het raam van een zelfde saneringsprogramma, niet tegelijk of kort na elkander kunnen geschieden, hetzij omdat de bewoners moeilijk elders gehuisvest kunnen worden, hetzij omdat de eigenaars niet bereid zijn onderhands te verkopen en de gemeentebesturen hen gerechtelijk dienen te onteigenen.

Wanneer deze gebouwen aan elkaar palen, wat over het algemeen het geval is, kan met de afbraak van de aangekochte krotten niet worden begonnen alvorens het gehele complex is gekocht, want anders zouden er onmogelijke toestanden ontstaan. Dientengevolge is de gemeente verplicht om soms gedurende lange tijd de rentelasten van de leningen te dragen.

Dit bezwaar, dat de gemeentebesturen natuurlijk niet aanmoedigt in hun opzet, zou kunnen worden weggenomen door nog een andere bepaling tot aanvulling van artikel 11, luidende als volgt :

« Lorsque des bâtiments visés par le présent article sont contigus, la partie de la subvention couvrant le coût de l'acquisition diminué de la valeur du terrain, pourra, sur avis favorable du Ministre de la Famille et du Logement, être libérée pour chacun d'eux aussitôt après leur acquisition par la commune, à la condition que celle-ci s'engage à démolir l'immeuble dans un délai fixé.

» La commune qui désire bénéficier de cette faveur devra exposer les raisons qui justifient cette dérogation.

» Le Ministre statuera sur son bien-fondé et fixera les délais dans lesquels les démolitions devront être faites. Si ces délais n'étaient pas respectés, la commune pourrait être tenue de rembourser les subventions. »

V. BARBEAUX.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

L'article 11 de la loi du 7 décembre 1953 organisant la lutte contre les taudis est complété par les deux alinéas suivants :

« Lorsqu'un certain nombre d'immeubles salubres sont inclus dans un ensemble d'immeubles reconnus insalubres comme prévu à l'alinéa précédent et que leur disparition s'avère indispensable pour permettre un aménagement complet de la rue ou du quartier, le Ministre pourra assimiler les premiers en ce qui concerne l'octroi des subventions aux immeubles insalubres qui les entourent.

» Lorsque des bâtiments visés par le présent article sont contigus, la partie de la subvention couvrant le coût de l'acquisition diminué de la valeur du terrain, pourra, sur avis favorable du Ministre de la Famille et du Logement, être libérée pour chacun d'eux aussitôt après leur acquisition par la commune, à la condition que celle-ci s'engage à démolir l'immeuble dans un délai fixé. La commune qui désire bénéficier de cette faveur devra exposer les raisons qui justifient cette dérogation. Le Ministre statuera sur son bien-fondé et fixera les délais dans lesquels les démolitions devront être faites. Si ces délais n'étaient pas respectés, la commune pourrait être tenue de rembourser les subventions. »

V. BARBEAUX.

« Wanneer gebouwen als bedoeld bij dit artikel aan elkaar palen, kan het gedeelte van de toelage dat de aankoopkosten dekt, verminderd met de waarde van de grond, op gunstig advies van de Minister van het Gezin en van de Huisvesting, voor elk van hen worden uitbetaald onmiddellijk na de aankoop ervan door de gemeente, op voorwaarde dat deze zich verbindt om het gebouw binnen een bepaalde termijn te slopen.

» De gemeente die dit voordeel wenst te genieten moet de redenen aangeven die deze afwijking rechtvaardigen.

» De Minister beslist over de gegrondheid ervan en bepaalt de tijd waarbinnen de sloping moet geschieden. Wordt deze termijn niet in acht genomen, dan kan de gemeente worden verplicht de toelagen terug te betalen.

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL.

Artikel 11 van de wet van 7 december 1953 houdende een nieuwe regeling inzake krotopruijing wordt aangevuld met de twee volgende leden :

« Wanneer een aantal gezonde gebouwen deel uitmaken van een complex van ongezond verklaarde gebouwen, zoals bepaald in het vorige lid, en het slopen ervan noodzakelijk blijkt om een volledige ordening van de straat of van de wijk mogelijk te maken, kan de Minister de gezonde gebouwen, wat betreft het verlenen van toelagen, gelijkstellen met de omliggende ongezonde gebouwen. »

« Wanneer gebouwen als bedoeld bij dit artikel aan elkaar palen, kan het gedeelte van de toelage dat de aankoopkosten dekt, verminderd met de waarde van de grond, op gunstig advies van de Minister van het Gezin en van de Huisvesting, voor elk ervan worden uitbetaald onmiddellijk na de aankoop door de gemeente, op voorwaarde dat deze zich verbindt om het gebouw binnen een bepaalde termijn te slopen. De gemeente die dit voordeel wenst te genieten moet de redenen opgeven die deze afwijking rechtvaardigen. De Minister beslist over de gegrondheid ervan en bepaalt de tijd waarbinnen de sloping moet geschieden. Wordt deze termijn niet in acht genomen, dan kan de gemeente worden verplicht de toelagen terug te betalen. »