

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1968-1969.

11 DECEMBRE 1968.

Projet de loi prorogeant la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

RAPPORT

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

MESSIEURS,

La loi du 29 janvier 1964 prorogeait jusqu'au 31 décembre 1966 certains baux à loyer des habitations « modestes ». En même temps, elle organisait une procédure de révision du loyer en faveur tant du preneur que du bailleur.

La loi du 28 décembre 1966 proroge à nouveau jusqu'au 31 décembre 1968 les mêmes baux. La même loi supprime la possibilité pour le preneur d'obtenir une réduction de son loyer et maintient la possibilité de l'augmentation du loyer sous le contrôle du juge de paix.

Le projet de loi prévoit une nouvelle prorogation de ces baux à loyer jusqu'au 31 décembre 1970.

L'argument du Gouvernement est que le nombre d'habitations sociales n'est toujours pas en nombre

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

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

R. A 7752

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :
130 (Session extraordinaire de 1968) :
1 : Projet de loi;
2 : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :
4 décembre 1968.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1968-1969.

11 DECEMBER 1968.

Ontwerp van wet houdende verlenging van de geldigheidsduur van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden.

VERSLAG

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

MIJNE HEREN,

De wet van 29 januari 1964 verlengde reeds sommige huurcontracten van « bescheiden » woonegelegenheden tot 31 december 1966. Terzelfdertijd stelde zij een procedure vast voor de herziening van de huurprijs zowel ten gunste van de huurder als van de verhuurder.

De wet van 28 december 1966 verlengt dezelfde huurcontracten opnieuw tot 31 december 1968. Zij heft de mogelijkheid op voor de huurder om een vermindering van zijn huurprijs te verkrijgen en handhaaft de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen onder toezicht van de vrederechter.

Het ontwerp van wet voorziet in een nieuwe verlenging van die huurprijzen tot 31 december 1970.

Als argument voert de Regering aan dat er nog altijd niet genoeg sociale woningen zijn om de gezin-

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

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

R. A 7752

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :
130 (Buitengewone zitting 1968) :
1 : Ontwerp van wet;
2 : Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :
4 december 1968.

suffisant pour loger à des conditions abordables les familles à revenus modestes.

Cet argument, qui souligne que l'objet de la loi est de protéger, non point les loyers des habitations modestes (ainsi que le dit l'intitulé de la loi) mais bien les locataires au 1^{er} octobre 1962 de ces habitations, appelle les trois observations suivantes. Compte tenu du rythme actuel de constructions d'habitations sociales, notamment à l'intervention des sociétés publiques de construction, on ne peut guère escompter d'ici au 31 décembre 1970, une amélioration notable de la situation dans ce secteur; on peut donc dès à présent prévoir qu'en 1970, le Gouvernement proposera au Parlement une nouvelle prorogation de la protection donnée à certains locataires.

D'autre part, l'augmentation du coût de la construction et l'application des prescriptions réglementaires relatives à la fixation des loyers des habitations sociales ont comme conséquence que ces loyers dépassent très sensiblement ceux que paient actuellement les locataires protégés et ce qu'ils seraient capables de payer, étant donné leurs revenus modestes. Une offre plus grande d'habitations sociales, moyennant un loyer dépassant les possibilités des amateurs n'apporte pas une solution suffisante à ce problème.

Enfin, la prolongation des effets de la loi du 29 janvier 1964 élargira encore le fossé qui existe déjà entre deux catégories de locataires : ceux qui peuvent se maintenir dans les lieux en vertu des dispositions de la loi et les autres. Bien que la loi autorise une augmentation des loyers, celle-ci se trouve très sensiblement freinée, fut-ce par l'obligation, à défaut d'accord des parties, de recourir à l'intervention du juge; les locataires protégés paient généralement des loyers qui n'ont que peu augmenté depuis 1962; par contre, la prorogation des baux entraîne une certaine pénurie d'habitations modestes pour ceux qui ne peuvent bénéficier des faveurs de la loi : nouveaux ménages, personnes contraintes à déménager, etc. L'écart entre les loyers qui leur sont demandés et qu'ils ne peuvent qu'accepter et les loyers payés par les locataires protégés pour des habitations identiques se creuse de plus en plus.

Le projet a été adopté par 7 voix contre 2 et 1 abstention.

Le rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. HAMBYE.

Le Président,
M.-A. PIERSON.

nen met bescheiden inkomen tegen redelijke voorwaarden te huisvesten.

In verband met dit argument, dat erop wijst dat de wet ten doel heeft niet de huurprijs van de bescheiden woongelegenheden (zoals het opschrift van de wet zegt) maar wel de huurders van die woningen op 1 oktober 1962 te beschermen, kunnen de drie volgende opmerkingen worden gemaakt. Gelet op het tempo waarin thans sociale woningen worden gebouwd, met name door toedoen van de openbare bouwmaatschappijen, kan tegen 31 december 1970 geen aanmerkelijke verbetering van de toestand in deze sector worden verwacht; men kan derhalve nu reeds voorzien dat de Regering in 1970 een nieuwe verlenging van de aan sommige huurders verleende bescherming zal vragen.

Aan de andere kant heeft de verhoging van de bouwprijs en de toepassing van de reglementaire voorschriften betreffende de bepaling van de huurprijs voor sociale woningen tot gevolg dat deze huurprijs aanzienlijk hoger ligt dan die welke de beschermde huurders thans betalen en dan wat zij zouden kunnen betalen. Een groter aanbod van sociale woningen tegen een huurprijs die de mogelijkheden van de gegadigden overtreft, vormt geen bevredigende oplossing voor dit probleem.

Ten slotte zal de verlenging van de gevolgen van de wet van 29 januari 1964 de reeds bestaande kloof tussen beide categorieën van huurders — die welke ingevolge de bepalingen van de wet mogen blijven wonen en de anderen — nog verbreden. Ofschoon de wet een verhoging van de huurprijs toelaat wordt dit sterk geremd, met name door de verplichting om bij onenigheid tussen de partijen, een beroep te doen op de rechter; de beschermde huurders betalen doorgaans huurprijzen die sedert 1962 maar weinig zijn verhoogd. Daartegenover staat dat de verlenging van de huurcontracten een zekere krapte aan bescheiden woongelegenheden tot gevolg heeft voor degenen die niet in aanmerking komen voor de voordelen van de wet : nieuwe gezinnen, personen die gedwongen zijn te verhuizen, enz. Het verschil tussen de huurprijs die hun wordt gevraagd en die zij wel moeten aanvaarden en de huurprijs die de beschermde huurders voor dezelfde woningen betalen, wordt hoe langer hoe groter.

Het ontwerp is aangenomen met 7 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. HAMBYE.

De Voorzitter,
M.-A. PIERSON.