

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1977

10 JUIN 1977

Proposition de loi modifiant — en ce qui concerne la région flamande — les articles 66 et 69 du Code du Logement.

(Déposée par M. Verleysen et consorts.)

DEVELOPPEMENTS

En sa séance du 17 avril 1975, le Conseil régional flamand a discuté de l'assainissement et de la rénovation des centres urbains. Il a estimé que les dispositions légales actuelles ne permettent pas d'entreprendre une action efficace en la matière. Il a émis l'avis qu'il serait dès lors souhaitable de modifier les articles 66 et 69 du Code du Logement.

Le Conseil supérieur du Logement avait, lui aussi, souligné cette nécessité dans plusieurs de ses avis.

La présente proposition a pour but d'adapter les articles 66 et 69 précités sur plusieurs points.

Tout d'abord, il paraît indiqué d'adapter l'article 66 de manière que les sociétés immobilières de service public soient placées sur le même pied que les communes.

En effet, les dispositions actuelles de l'article 66 font que ces sociétés immobilières hésitent à acquérir des ensembles d'habitations insalubres parce qu'elles doivent utiliser à cette fin les crédits déjà restreints qui sont mis à leur disposition, alors qu'elles souhaitent évidemment les réserver à la construction d'habitations sociales nouvelles dont il existe toujours un grand besoin.

A l'article 69, nous proposons d'étendre les avantages prévus actuellement en faveur des seules communes, à toutes les administrations publiques ou associations d'administrations publiques.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1977

10 JUNI 1977

Voorstel van wet tot wijziging — voor wat het Vlaams gewest betreft — van de artikelen 66 en 69 van de Huisvestingscode

(Ingediend door de heer Verleysen c.s.)

TOELICHTING

De Vlaamse Gewestraad heeft in zijn vergadering van 17 april 1975 de gezondmaking en vernieuwing van de stadskernen besproken. De Raad was van oordeel dat de huidige wettelijke maatregelen onvoldoende zijn om tot een doeltreffende actie over te gaan. Hij adviseerde dan ook de artikelen 66 en 69 van de Huisvestingscode te wijzigen.

De Hoge Raad voor de Volkshuisvesting had in meerdere adviezen ook deze noodzaak beklemtoond.

Dit voorstel heeft tot doel voormelde artikelen 66 en 69 in meerdere opzichten aan te passen.

Vooreerst lijkt het aangewezen artikel 66 aan te passen om de bouwmaatschappijen van openbaar nut op gelijke voet te behandelen als de gemeenten.

De huidige bepalingen van artikel 66 hebben immers tot gevolg dat bedoelde bouwmaatschappijen ervoor terugschrikken om complexen ongezonde woningen aan te kopen, omdat ze daarvoor de reeds beperkte kredieten die hun ter beschikking worden gesteld moeten aanwenden, daar waar ze die begrijpelijker wijze wensen voor te behouden voor de bouw van nieuwe sociale woningen waaraan nog steeds een grote behoefte bestaat.

Wat artikel 69 betreft, wordt voorgesteld de daarin voorziene voordelen, die nu beperkt zijn tot de gemeenten, uit te breiden tot alle openbare besturen of verenigingen ervan.

Il nous apparaît en effet que les administrations publiques ne disposent pas toujours des moyens techniques et financiers requis pour entreprendre et mener à bonne fin des opérations importantes en matière de rénovation urbaine. Les associations de communes et d'autres administrations publiques sont indubitablement mieux armées.

Enfin, tant à l'article 66 qu'à l'article 69, nous proposons deux autres modifications qui nous paraissent justifiées.

Tout d'abord, la subvention est étendue à tous les immeubles, donc aussi à ceux qui ne servent pas au logement, dans la mesure où ils constituent un obstacle au bon aménagement futur de l'ensemble. Ceci doit être vu essentiellement dans le cadre des projets de rénovation des centres urbains. L'absence de subvention pour de tels bâtiments constitue souvent le principal obstacle à la réalisation effective d'une telle rénovation.

Une seconde modification concerne les conditions de démolition des immeubles acquis ou expropriés. Cette disposition devrait être remplacée par un texte plus souple permettant, dans certains cas, de ne procéder qu'à une démolition partielle.

En effet, il peut être intéressant de conserver une façade existante ou une partie d'un bâtiment en raison de sa valeur architecturale, esthétique ou historique. Il ne faut pas exclure non plus la possibilité d'intégrer un bâtiment dans l'aménagement futur du quartier pour lui donner une destination socio-culturelle.

La loi du 1^{er} août 1974 relative à la régionalisation provisoire et l'arrêté royal du 2 avril 1975 ayant confié la rénovation urbaine ainsi que la politique du logement à la compétence des régions, la présente proposition ne vise évidemment que le territoire de la région flamande.

La présente proposition de loi a pour objet de mettre le plus rapidement possible les moyens indispensables à la disposition des administrations publiques et des sociétés de logement de service public.

Analyse des articles.

Article 1^{er}.

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2.

Cet article vise à obtenir la collaboration active de la Société nationale du Logement et de la Société nationale terrienne aux opérations de rénovation urbaine. Jusqu'à présent, ces sociétés manifestaient peu d'intérêt à l'égard des opérations en question parce que celles-ci s'avéraient trop onéreuses, en raison surtout du fait que, pour rendre l'opération efficace, il faut abattre également bon nombre d'immeubles tels que des magasins, des ateliers, etc. et que la législation existante ne subventionne ni l'acquisition, ni l'expropriation, ni la démolition de tels immeubles. De ce fait, le coût du terrain rendu constructible devient très élevé.

Het komt ons inderdaad voor dat de gemeentebesturen niet altijd over de nodige technische en financiële middelen beschikken om omvangrijke operaties inzake stadsvernieuwing tot een goed einde te brengen. Verenigingen van gemeenten en andere openbare besturen zijn daarvoor ongetwijfeld beter geplaatst.

Wat tenslotte de beide artikelen 66 en 69 betreft, worden nog twee wijzigingen voorgesteld die ons verantwoord lijken.

Vooreerst wordt de betoelaging uitgebreid tot alle gebouwen, dus ook de niet-woongebouwen, in de mate dat ze hinderlijk zijn voor de goede toekomstige ordening van het kompleks. Dit moet vooral gezien worden in het kader van de projecten stadskernvernieuwing. De niet-betoelaging van dergelijke gebouwen is vaak de belangrijkste hinder om aan daadwerkelijke stadskernvernieuwing te doen.

Een tweede wijziging betreft de voorwaarden om de aangekochte of onteigende gebouwen te slopen. Deze beschikking zou vervangen moeten worden door een meer soepele bepaling waardoor in bepaalde gevallen slechts een gedeeltelijke sloping wordt beoogd.

Het kan inderdaad verantwoord zijn een bestaande gevel of een gedeelte van een gebouw te behouden omwille van zijn architecturale, esthetische of historische waarde. Ook is het niet uitgesloten dat bestaande gebouwen in de toekomstige aanleg van de wijk geïntegreerd worden om er een socio-culturele bestemming te krijgen.

Daar de wet van 1 augustus 1974 betreffende de voorlopige gewestvorming en het koninklijk besluit van 2 april 1975 de stadskernvernieuwing evenals de huisvesting aan de bevoegdheid van de gewesten heeft toevertrouwd, beoogt dit voorstel vanzelfsprekend alleen het grondgebied van het Vlaams Gewest.

De bedoeling van dit wetsvoorstel is zo vlug mogelijk de noodzakelijke middelen ter beschikking van de openbare besturen en huisvestingsmaatschappijen tot nut van het algemeen te stellen.

Toelichting bij de artikelen.

Artikel 1.

Vraagt geen kommentaar.

Artikel 2.

Hiermede wordt beoogd de actieve medewerking van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij te bekomen naar aanleiding van stadskernvernieuwing verrichtingen. Tot heden betoonden deze maatschappijen weinig belangstelling voor deze verrichtingen omdat deze operaties financieel te duur uitvielen, vooral omdat tal van gebouwen, zoals magazijnen, werkplaatsen en dergelijke voor een doelmatige operatie eveneens moesten verwijderd worden en de bestaande wetgeving, noch de aankoop, noch de onteigening, noch de slopingkosten betoelagde. Hierdoor werd het bouwrijp gemaakte terrein zeer

Sans doute la législation prévoyait-elle une intervention partielle, mais l'opération n'en était pas pour autant rendue attrayante pour les sociétés.

La présente proposition a pour but de lever ces obstacles en permettant la subvention de tous les immeubles à acquérir ou à exproprier et en augmentant le montant de l'intervention de l'Etat éventuellement nécessaire.

Le texte crée la possibilité, pour l'Etat, de prendre en charge la totalité de la différence entre les frais exposés et la valeur du terrain.

Cet article doit en outre permettre d'adapter une attitude plus souple à l'égard des sociétés immobilières publiques en ce qui concerne les conditions qui leur sont imposées et qui impliquent que les immeubles acquis ou expropriés devaient être complètement démolis et le terrain libéré devait être affecté exclusivement à la reconstruction sur place de nouvelles habitations.

La législation existante prévoit également que les opérations d'estimation doivent être effectuées par les receveurs de l'enregistrement dans le ressort desquels les immeubles à exproprier sont situés. Il nous semble qu'il serait plus indiqué, surtout dans les cas urgents, de prévoir que d'autres fonctionnaires et agents de l'administration de l'enregistrement pourront être chargés de ces opérations. C'est pourquoi nous proposons de modifier l'article 66 en conséquence.

Article 3.

La principale modification consiste à permettre désormais l'octroi de la subvention prévue par l'article actuel à toutes les autres administrations publiques ou associations d'administrations publiques. En outre, l'article proposé prévoit un même élargissement du champ d'application de cette disposition et une même modification dans l'intervention du fonctionnaire compétent pour les opérations entreprises par des administrations publiques ou des associations d'administrations publiques.

En vertu du texte actuel, seules les communes peuvent entreprendre de telles opérations d'assainissement. Il nous paraît souhaitable d'intéresser toutes les administrations publiques ou associations d'administrations publiques à ces projets importants. Nous proposons de modifier en conséquence le texte de l'article 69.

Article 4.

Vu le caractère urgent de ces travaux d'assainissement, il nous paraît souhaitable que ces nouvelles mesures puissent entrer en vigueur à la date du 1^{er} janvier 1976.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

La présente loi s'applique exclusivement à la Région flamande du pays.

duur. De wetgeving voorzag wel in een gedeeltelijke tussenkomst, maar zelfs hiervoor werd de operatie voor de maatschappijen niet aantrekkelijk gemaakt.

Dit voorstel beoogt deze hinderpalen uit de weg te ruimen, door een betoelaging van al de aan te kopen of te onteigenen gebouwen in te voeren, alsook de eventuele noodzakelijke staats tussenkomst te verhogen.

De mogelijkheid wordt geboden dat het totale verschil tussen de gemaakte kosten en de waarde van het terrein door de Staat zou ten laste genomen worden.

Ook heeft dit artikel tot doel een soepeler houding aan te nemen ten overstaan van de openbare bouwmaatschappijen omtrent de gestelde voorwaarden die inhielden dat de aangekochte of onteigende woningen volledig gesloopt moesten worden en dat de vrijgekomen grond uitsluitend moest aangewend worden om ter plaatse vervangingswoningen op te richten.

De huidige wet bepaalt ook dat de schattingsverrichtingen moeten gedaan worden door de ontvangers van de registratie in wier gebied de te onteigenen goederen gelegen zijn. Het wil ons voorkomen dat het wijzer is — vooral voor gevallen van hoogdringendheid — te voor te schrijven dat ook nog andere ambtenaren en beambten van het Bestuur der Registratie met deze verrichtingen zouden kunnen belast worden. Daarom stellen we in dit artikel de hiertoe vereiste wijziging voor.

Artikel 3.

De belangrijkste wijziging bepaalt dat de bij het huidige artikel voorziene voordelen voortaan ook toegekend kunnen worden aan alle andere openbare besturen of verenigingen daarvan. Daarnaast wordt eenzelfde verruiming van het toepassingsveld van deze wetsbepaling en eenzelfde wijziging van de tussenkomst van de bevoegde ambtenaar door dit artikel ingevoerd voor de verrichtingen die gedaan worden door openbare besturen of verenigingen van openbare besturen.

De huidige tekst bepaalde dat alleen de gemeenten deze saneringsverrichtingen kunnen doen. Het wil ons voorkomen dat het wenselijk is alle openbare besturen of verenigingen ervan te betrekken bij deze belangrijke ondernemingen. Daarom deze wijzigingen van artikel 69.

Artikel 4.

Gelet op het dringend karakter van deze saneringswerken lijkt het ons gewenst deze nieuwe maatregelen te laten ingaan op 1 januari 1976.

W. VERLEYSEN.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

Deze wet is uitsluitend van toepassing op het Vlaamse Gewest.

ART. 2.

L'article 66 du Code du Logement est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque la Société nationale du Logement ou l'une de ses sociétés agréées, la Société nationale terrienne ou l'une de ses sociétés agréées, achètent ou exproprient des ensembles d'habitations insalubres et/ou tous immeubles qui constituent un obstacle à la rénovation urbaine, en vue de les démolir complètement ou partiellement et de reconstruire sur place de nouvelles habitations ou des équipements socio-culturels, l'Etat accorde à ces sociétés, à la condition que les immeubles soient au préalable démolis, une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, majoré des frais de démolition et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sur avis de l'Administration de la T.V.A., de l'Enregistrement et des Domaines.

» Lorsque la valeur du terrain acquis ou exproprié en vertu du présent article excède par habitation à reconstruire la quotité normalement affectée au terrain par les sociétés agréées en matière d'habitations sociales, le Ministre qui a le logement dans ses attributions et le Ministre des Finances évaluent cet excédent et peuvent, conjointement, décider la prise en charge par l'Etat de la différence. »

ART. 3.

A l'article 69, alinéa 1^{er}, du même Code du Logement, le mot « commune », les mots « cette commune » et les mots « du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés » sont remplacés respectivement par « administration publique ou association d'administrations publiques », « cette administration publique ou association d'administrations publiques » et « de l'Administration de la T.V.A., de l'Enregistrement et des Domaines ».

Au même alinéa de l'article 69 précité, sont insérés, après les mots « a reconnus insalubres » les mots « et/ou de tous immeubles qui font obstacle à la rénovation urbaine » et, après les mots « au préalable », les mots « entièrement ou partiellement ».

ART. 4.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1978.

ART. 2.

Artikel 66 van de Huisvestingscode wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende maatschappijen, de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende maatschappijen, kompleksen ongezonde woningen en/of alle voor de stadskernvernieuwing hinderlijke gebouwen kopen of onteigenen om ze geheel of gedeeltelijk te slopen en ter plaatse nieuwe woningen of socio-culturele voorzieningen op te richten, verleent de Staat aan deze maatschappijen, op voorwaarde dat de gebouwen vooraf gesloopt worden, een toelage gelijk aan het verschil tussen, enerzijds, de aankoop- of onteigeningskosten, vermeerderd met de slopingskosten en, anderzijds, de waarde van het terrein volgens de schatting die, op advies van het Bestuur van de B.T.W. en van de Registratie en Domeinen, door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, gemaakt werd.

» Overtreft de waarde van het overeenkomstig dit artikel aangekochte of onteigende terrein voor elke weder op te bouwen woning het normaal door de erkende maatschappij, inzake bouw voor volkswoningen aan het terrein verbonden quotum, dan wordt het teveel door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en door de Minister van Financiën geraamd en kunnen de beide Ministers samen beslissen dat de Staat het verschil te zijnen laste neemt. »

ART. 3.

In artikel 69, alinea 1, van dezelfde Huisvestingscode worden het woord « gemeente », de woorden « deze gemeente » en de woorden « de ontvanger der registratie van het gebied waarin de woningen gelegen zijn » respectievelijk vervangen door « openbaar bestuur of een vereniging van openbare besturen », « dit openbaar bestuur of deze vereniging van openbare besturen » en « het Bestuur van de B.T.W. en van de Registratie en Domeinen ».

In dezelfde alinea van voormeld artikel 69 worden na de woorden « ongezond verklaarde gebouwen » en na het woord « vooraf » respectievelijk de volgende woorden ingelast « en/of alle voor de stadskernvernieuwing hinderlijke gebouwen » en « geheel of gedeeltelijk ».

ART. 4.

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1978.

W. VERLEYSSEN.
P. D'HONDT-VAN OPDENBOSCH.
A. VANDENABEELE.
J. GERITS.
M. VANDEWIELE.
J. VERHAEGEN.