

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

25 FEBRUARI 1981

WETSONTWERP

houdende aanvulling van de Huisvestingscode met
bijzondere bepalingen voor het Brusselse Gewest

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE INFRASTRUKTUUR ⁽¹⁾
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN ELEWYCK

DAMES EN HEREN,

Ter inleiding herinnert Mevr. De Pauw-Deveen, Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest eraan dat dit wetsontwerp op 15 januari 1981 door de Senaat eenparig werd aangenomen.

Het wetsontwerp past in het raam van de gewestvorming waarbij de huisvesting als een geregionaliseerde materie wordt beschouwd. De toenmalige Staatssecretaris voor Sociale Zaken heeft een gelijkaardig ontwerp voor Vlaanderen ingediend. Dit werd trouwens goed onthaald en werd de wet van 1 augustus 1978.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Baudson.

A. — Leden : de heren Cardoen, Coppieters, M^{re} Demeulenaere-Dewilde, de heren Desutter, François, Marchal, Pierret, Mathieu Rutten, Smets, Vankeirsbilck. — Baudson, Biefnot, Bourry, Bob Cools, Rigo, Van der Biest, Van Elewyck. — Albert Claes, De Cordier, Pierard, Taelman. — Fiévez. — Somers.

B. — Plaatsvervangers : de heren Beerden, Breyne, Tijl Declercq, De Mey, Hiance, Jérôme, Kelchtermans, le Hardy de Beaulieu, Lenssens, André Rutten, Van Rompaey. — Dejardin, Hurez, Laridon, Nyffels, Van Cauwenberghe, Vanderheyden, Van Der Niepen, Ylieff. — Evers, Kempinaire, Knoops, Van Belle, Vreven. — Brasseur, Mordant. — De Beul, Gabriels.

Zie :

740 (1980-1981) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

25 FÉVRIER 1981

PROJET DE LOI

complétant le Code du Logement par des
dispositions particulières à la Région bruxelloise

RAPPORT

FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'INFRASTRUCTURE ⁽¹⁾
PAR M. VAN ELEWYCK

MESDAMES, MESSIEURS,

M^{me} De Pauw-Deveen, Secrétaire d'Etat pour la Région bruxelloise, introduit la discussion en rappelant que le présent projet de loi a été adopté à l'unanimité par le Sénat le 15 janvier 1981.

Ce projet de loi se situe dans le cadre de la régionalisation, le logement étant rangé parmi les matières régionalisées. Le Secrétaire d'Etat aux Affaires sociales de l'époque avait déposé un projet analogue pour la Flandre. Ce projet, qui a été bien accueilli, est devenu la loi du 1^{er} août 1978.

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. Baudson.

A. — Membres : MM. Cardoen, Coppieters, M^{me} Demeulenaere-Dewilde, MM. Desutter, François, Marchal, Pierret, Mathieu Rutten, Smets, Vankeirsbilck. — Baudson, Biefnot, Bourry, Bob Cools, Rigo, Van der Biest, Van Elewyck. — Albert Claes, De Cordier, Pierard, Taelman. — Fiévez. — Somers.

B. — Suppléants : MM. Beerden, Breyne, Tijl Declercq, De Mey, Hiance, Jérôme, Kelchtermans, le Hardy de Beaulieu, Lenssens, André Rutten, Van Rompaey. — Dejardin, Hurez, Laridon, Nyffels, Van Cauwenberghe, Vanderheyden, Van Der Niepen, Ylieff. — Evers, Kempinaire, Knoops, Van Belle, Vreven. — Brasseur, Mordant. — De Beul, Gabriels.

Voir :

740 (1980-1981) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

De Staatssecretaris wenst het Brusselse Gewest uit te rusten met een zelfde aangepast wettelijk instrument.

Enkele belangrijke artikelen van het gemeenschappelijk deel van de bestaande huisvestingscode werden aangevuld en/of herwerkt met het oog op het verruimen van de arm-slag welke aan de onderscheiden overheidsdiensten werd toebedeeld inzake huisvesting over 't algemeen en sociale huisvesting in het bijzonder.

Daaronder valt in de eerste plaats het artikel 33, de zogenaamde wet Brunfaut, krachtens hetwelk de overheid de infrastructuurkosten op zich neemt van groepen volkswoningen, welke opgericht worden door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door gemeentebesturen, door verenigingen van gemeenten of door C.O.O.'s — thans O.C.M.W.'s.

De redactie van dit artikel 33 heeft wel eens aanleiding gegeven tot restrictieve interpretaties vanwege het Rekenhof, waar het ging om de betoelaging van de infrastructuurwerken van gemengde operaties volkswoningen-middelgrote woningen.

Voortaan is het duidelijk dat een erkende bouwmaatschappij, een gemeente, een intercommunale, een O.C.M.W. of een vereniging van O.C.M.W.'s ook onderling kunnen samenwerken bij het oprichten van een groep van volkswoningen of gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen (zoals bepaald in artikel 54).

De enige beperking die hierbij zou gelden, is dat het aantal middelgrote woningen nooit meer dan 1/3 van de totale groep zou mogen bedragen.

Het nieuwe artikel 99 houdt nog andere verbeteringen in, nl. een versoepeling wat het aantal woningen betreft.

De groep van 25 woningen en/of percelen waarvan sprake in artikel 33, zal kunnen verminderd worden tot 10, wanneer het gaat om de afwerking of de uitbouw van een bestaande woonkern.

Aan de basis van deze mogelijkheid van beperking — welke vanzelfsprekend geval per geval zal moeten beoordeeld worden — ligt de overweging dat het ongerechtvaardigd innemen van nieuwe gronden niet lichtzinnig meer kan worden toegestaan. Daartoe is de bouwgrond te schaars in het Brusselse Gewest. Wel moet er hoe langer hoe meer over gewaakt worden lege gronden op te vullen of op zijn minst dicht te doen aansluiten bij bestaande woninggroepen. Ook aan vervangingsnieuwbouw kan worden gedacht.

Bij dit alles geldt nog een andere belangrijke bedenking, namelijk dat de uitbreidingsnieuwbouw ook wegens demografische redenen in het Brusselse Gewest tot kleinschalige projecten noopt. En tot slot werd eveneens bedacht dat infrastructuurwerken, welke bij bestaande rioleringen, verlichtingsnetten, enz... kunnen aansluiten, minder duur uitvallen dan wanneer men ze één of meer kilometer moet doortrekken.

Een andere nieuwigheid die dank zij het nieuwe artikel 99 wordt ingevoerd, is de volgende: voor het eerst zal ook de 100 % subsidiëring voor infrastructuur mogelijk worden, voor zover ze onbestaande of onvoldoende is, bij het saneren van woninggroepen van ten minste 10 woningen.

Dit betekent dat niet alleen oude volkswoningen, die langsheen straten liggen met geen of onvoldoende uitrusting, in aanmerking zullen komen maar, in een tweede fase, eveneens om 't even welke groep van ongezonde en/of functioneel onaangepaste woningen die aan vernieuwbouwwerken toe zijn. Ook hier dient het koninklijk besluit aangepast te worden.

Er zij nog aangestipt dat de bevoegde minister de desbetreffende instellingen en besturen ertoe kan machtigen zelf de

Le Secrétaire d'Etat souhaite doter la Région bruxelloise d'un instrument légal analogue, approprié à sa situation.

Quelques articles importants des dispositions communes du Code du Logement en vigueur sont complétés et/ou remaniés de manière à élargir les possibilités d'action des différents services publics dans le domaine du logement en général et, plus particulièrement, des habitations sociales.

La première de ces dispositions est l'article 33, communément appelé « loi Brunfaut », qui prévoit que les pouvoirs publics prennent à leur charge le coût de l'infrastructure de groupes d'habitations sociales construites par des sociétés immobilières de service public, des administrations communales, des associations de communes ou des C.A.P. — actuellement C.P.A.S..

La rédaction de cet article 33 a parfois donné lieu à des interprétations restrictives de la part de la Cour des comptes dans le cas de subventionnement des travaux d'infrastructure d'opérations mixtes habitations sociales - habitations moyennes.

Dorénavant, une société immobilière agréée, une commune, une intercommunale, un C.P.A.S. ou une association de C.P.A.S. pourront participer conjointement à la construction d'un groupe d'habitations sociales ou assimilées ou d'habitations moyennes (telles que ces dernières sont définies à l'art. 54).

La seule restriction imposée, c'est que le nombre d'habitations moyennes ne pourra jamais être supérieur au tiers des habitations du groupe.

Le nouvel article 99 prévoit d'autres améliorations encore, notamment un assouplissement quant au nombre d'habitations.

Le groupe de 25 habitations et/ou parcelles dont il est question à l'article 33 pourra être ramené à 10 lorsqu'il s'agira de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant.

Cette possibilité de limitation — qui devra évidemment être examinée cas par cas — se fonde sur la considération que de nouvelles emprises injustifiées ne peuvent plus être autorisées à la légère. Les terrains à bâtir de la Région bruxelloise sont trop rares. Il faudra, en revanche, veiller de plus en plus à remplir les espaces vides ou, du moins, à raccorder directement les constructions nouvelles aux groupes d'habitations existants. Il faudra également songer à la construction de remplacement.

Il faut encore tenir compte d'une autre considération importante: les constructions d'extension dans la Région bruxelloise doivent se limiter à des projets de dimension modeste, notamment pour des raisons d'ordre démographique. Enfin, on estime que les travaux d'infrastructure qui peuvent être raccordés aux réseaux existants d'égouts, d'éclairage public, etc., coûtent moins cher que leur prolongement d'un ou plusieurs kilomètres.

Le nouvel article 99 innove sur un autre point: pour la première fois, il sera possible, en cas d'assainissement d'un groupe d'au moins 10 habitations, de subventionner à 100 % les travaux d'infrastructure, pour autant que celle-ci soit inexistante ou insuffisante.

Cela signifie que le bénéfice de cette disposition pourra être invoqué non seulement pour les habitations sociales anciennes situées dans des rues où l'équipement est inexistant ou insuffisant, mais aussi, dans une seconde phase, pour n'importe quel groupe d'habitations insalubres et/ou fonctionnellement inadaptées qui ont besoin d'être rénovées. Il convient d'adapter l'arrêté royal sur ce point également.

Il faut souligner que le Ministre compétent peut autoriser les institutions et administrations concernées à exécuter elles-

infrastructuurwerken uit te voeren, wat in een aantal gevallen of bij overlast van de overheid interessant kan zijn.

Het wetsontwerp voorziet ook nog in de uitbreiding van de verplichting voor de erkende bouwmaatschappijen een deel van hun financiële middelen aan te wenden voor het bouwen van woningen ten behoeve van personen die ongezonde woningen verlaten. Bovendien zal voortaan aan die plaatselijke maatschappijen ook kunnen worden opgelegd een deel van hun gelden te besteden aan het saneren, verbeteren en aanpassen van verbeterbare ongezonde of gezonde maar functioneel onaangepaste woningen.

Om het aantrekkelijk te maken, kunnen daarvoor voorschotten worden toegekend tegen een lagere rentevoet dan die welke de nationale maatschappij voor andere leningen eisen.

Die plaatselijke maatschappijen zullen daarenboven ook woningen kunnen aankopen of huren voor een lange termijn (meer dan 9 jaar) om ze te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Samengevat kan men stellen dat al die maatregelen die ruimte willen scheppen om zowel de particulieren als de openbare besturen ertoe aan te zetten de 200 000 voor verbetering vatbare woningen van het Brusselse Gewest tegen een versneld tempo te saneren en aan te passen aan de moderne behoeften van de mens.

Belangrijk is daarbij dat in het wetsontwerp het begrip « gezond maar functioneel onaangepast » wordt geïntroduceerd. De wet bevat nu reeds heel wat prikkels om ongezonde woningen te saneren, maar door die prikkels uit te breiden tot de weliswaar nog gezonde maar niet meer aan de behoeften van deze tijd aangepaste woningen, voorkomt men dat zij langzaam maar zeker ook zouden ongezond worden.

Ook in de strijd tegen de ongezonde woningen zullen zowel de erkende bouwmaatschappijen als de gemeenten meer armslag krijgen. Voor deze laatste wordt het huidige artikel 69 omgebouwd tot het nieuwe artikel 113. Voortaan zullen niet alleen de gemeenten maar ook de verenigingen van gemeenten bij die strijd kunnen betrokken worden.

Gelet op het feit dat in het Brusselse Gewest duizenden geïsoleerde ongezonde woningen bestaan, worden beide voornoemde instanties gemachtigd ook deze krotten aan te pakken, nl. met subsidies.

Tot nog toe was het alleen maar mogelijk een toelage te verlenen voor het slopen van ongezonde onverbeterbare woningen welke een complex uitmaakten. Andere woningen en niet-residentiële gebouwen welke van dit complex deel uitmaakten, kwamen hiervoor niet in aanmerking, zodat gemeenten wel eens voor de hoge kosten van opruiming terugdeinsden. Het nieuwe artikel bepaalt dat het ganse complex voor subsidiëring zal in aanmerking komen voor zover die andere woningen of gebouwen zullen beoordeeld worden als zijnde ongezond door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening.

Ook voor dit artikel zal de Koning de toekenningsvoorwaarden moeten vaststellen, hetgeen een soepelere werking moet kunnen waarborgen dan tot nog toe het geval was.

Daarenboven wordt in het laatste artikel het stelsel vastgelegd van de verbeterings-, uitrustings- en verbouwingspremies, van tegemoetkoming in de verhuis- en installatiekosten en in de betaling van een huurprijs voor personen die ofwel een ongezonde woning verlaten of intrekken in een verbeterbare woning.

mêmes les travaux d'infrastructure, ce qui peut être intéressant dans certains cas ou dans l'éventualité d'une surcharge des pouvoirs publics.

Le projet de loi prévoit en outre l'extension de l'obligation pour les sociétés immobilières agréées d'affecter une partie de leurs ressources financières à la construction d'habitations réservées à des personnes amenées à quitter des logements insalubres. De plus, ces sociétés locales pourront désormais être obligées d'affecter une partie de leurs fonds à l'assainissement, à l'amélioration et à l'adaptation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées.

Pour augmenter l'attrait de ces opérations, des avances à un taux d'intérêt inférieur à celui que la société nationale réclame pour ses autres prêts peuvent être accordées.

En outre, ces sociétés locales pourront également acquérir des habitations ou les prendre en location à long terme (plus de 9 ans) en vue de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Bref, toutes ces mesures visent à créer des conditions propres à inciter aussi bien les particuliers que les pouvoirs publics à réaliser à un rythme accéléré l'assainissement des 200 000 habitations améliorables de la Région bruxelloise et leur adaptation aux besoins modernes.

A cet égard, il est important de souligner que le projet instaure la notion d'habitations « salubres mais fonctionnellement inadaptées ». La loi actuelle prévoit déjà de nombreux stimulants pour l'assainissement des habitations insalubres, toutefois en étendant ces stimulants à des habitations encore salubres mais ne répondant plus aux besoins de notre temps, on empêchera ces dernières de devenir elles-mêmes, lentement mais sûrement, insalubres également.

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité des logements, les sociétés immobilières agréées et les communes verront augmenter leurs moyens d'action. Telle est la raison pour laquelle l'article 113 nouveau est substitué à l'article 69 actuel. Dorénavant, ce ne seront plus uniquement les communes mais aussi les associations de communes qui pourront être associées à cette lutte.

La Région bruxelloise comptant des milliers d'habitations isolées insalubres, les deux instances précitées seront autorisées à prendre également en charge ce type de taudis, grâce à des subsides.

Jusqu'ici, un subside ne pouvait être accordé que pour la démolition d'habitations insalubres non améliorables faisant partie d'un ensemble de bâtiments. Les autres habitations et les immeubles non résidentiels compris dans cet ensemble n'entraient pas en ligne de compte pour ce subside, ce qui amenait assez souvent les communes à renoncer à la démolition en raison du coût élevé des travaux. Le nouvel article prévoit que le subside pourra être alloué pour tout l'ensemble, à condition que les autres habitations ou immeubles soient jugés insalubres par environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

Pour cet article également, les conditions d'octroi devront être fixées par le Roi, ce qui doit permettre de garantir une application plus souple de la disposition que ce n'était le cas jusqu'à présent.

Enfin, le dernier article définit les règles à observer en ce qui concerne les primes à l'amélioration, à l'équipement et à la transformation, ainsi que l'intervention dans les frais de déménagement et d'installation et dans le paiement des loyers en faveur des personnes qui évacuent une habitation insalubre ou s'installent dans une habitation améliorable.

Door een combinatie van artikels zal voortaan aan personen met bescheiden inkomens, een aankoop- én saneringspremie kunnen worden verleend voor een ongezone bescheiden woning, maar dan uiteraard met de verplichting die woning ook te saneren.

**

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat zowel op het stuk van de nieuwbouw als van de vernieuwbouw en de krotoprui-
ming, de gemeenten, de intercommunales en het privé-initia-
tief een groeiende rol zullen te vervullen krijgen, evenals
trouwens de erkende bouwmaatschappijen.

De Staatssecretaris hoopt dat meer financiële hulp van de
overheid al deze instanties zal nopen tot een intenser beleid
inzake huisvesting.

**

In antwoord op vraag van een lid dat uitleg wenst om-
trent de betekenis van de woorden « middelgrote woning »
verklaart de Staatssecretaris nog dat het thans gaat om een
woning van maximum 2,5 miljoen bij aankoop en 2,7 miljoen
bij nieuwbouw. Een koninklijk besluit bepaalt de voorwaar-
den waaraan moet worden voldaan om te beantwoorden aan
het begrip « middelgrote woning » (zie artikel 54 van de huis-
vestingscode).

**

Het enig artikel bevat Titel IV — Bijzondere bepalingen
voor het Brusselse Gewest — die verscheidene artikelen
inhoudt.

I.v.m. artikel 99, § 1, vraagt een lid of het over 10 wonin-
gen naast mekaar moet gaan.

De Staatssecretaris antwoordt bevestigend. Het gaat hier
over infrastructuurwerken die gemeenschappelijk zijn voor
een groep woningen. Het begrip « groep » zal worden om-
schreven in een in uitvoering van dit artikel 99 te nemen
koninklijk besluit.

Het lid vraagt tenslotte uitleg over artikel 109.

Het tekort van de O.C.M.W.'s wordt door de gemeente
gedekt. Wat zal er echter gebeuren indien het door de
Regering gevraagde advies van de gemeenteraad negatief is ?

De Staatssecretaris antwoordt dat het hier om een aanpas-
sing gaat van artikel 62 van de huidige huisvestingscode om
de O.C.M.W.'s ertoe aan te zetten de voor de huisvesting
bestemde middelen, zo nodig, te gebruiken voor de verbe-
tering van hun patrimonium.

**

Het enig artikel wordt eenparig aangenomen.

De Rapporteur,
J. VAN ELEWYCK.

De Voorzitter,
A. BAUDSON.

L'application combinée de plusieurs articles permettra
désormais aux personnes à revenus modestes de bénéficier à
la fois d'une prime à l'achat et d'une prime à l'assainissement
pour une habitation modeste insalubre, mais comportera bien
entendu pour ces personnes l'obligation d'assainir l'habi-
tation.

**

En conséquence, les communes, les intercommunales et
l'initiative privée, tout comme d'ailleurs les sociétés agréées
de construction, auront un rôle toujours plus important à
jouer dans le domaine de la construction, de la rénovation
ou de la détaudisation.

Le Secrétaire d'Etat espère que l'aide financière accrue des
pouvoirs publics incitera toutes ces instances à une intensifi-
cation de leur politique de logement.

**

A un membre qui demande ce qu'il faut entendre par les
mots « habitation moyenne », le Secrétaire d'Etat répond
qu'il s'agit d'une habitation d'un prix maximum de 2,5 mil-
lions en cas d'achat et de 2,7 millions en cas de construction.
Un arrêté royal détermine les conditions auxquelles une
« habitation moyenne » doit satisfaire (voir art. 54 du Code
de Logement).

**

L'article unique contient le Titre IV — Dispositions parti-
culières à la Région bruxelloise — lequel comporte plusieurs
articles.

Un membre demande au sujet du § 1^{er} de l'article 99 s'il
doit s'agir de dix habitations en ligne.

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. Il s'agit de
travaux d'infrastructure communs à un groupe d'habitations.
La notion de « groupe » sera définie dans un arrêté royal à
prendre en exécution de l'article 99.

Enfin, le membre demande des précisions au sujet de l'arti-
cle 109.

Le déficit du C.P.A.S. est comblé par la commune.
Qu'advient-il si l'avis demandé par le Gouvernement au
Conseil communal est négatif ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit en l'occurrence
d'une adaptation de l'article 62 du Code du Logement actuel
en vue d'inciter les C.P.A.S. à affecter, si nécessaire, à l'amé-
lioration de leur patrimoine les fonds destinés au logement.

**

L'article unique est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. VAN ELEWYCK.

Le Président,
A. BAUDSON.