

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1971-1972.

29 JUNI 1972

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de huisvestingscode, met het oog op het aanwakkeren van de strijd tegen de krotwoningen op initiatief van de openbare machten en besturen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Al kent België geen woningnood vermits het aantal woningen in geringe mate het aantal gezinnen overtreft, toch schenkt de toestand geen bevrediging.

De intrinsieke kwaliteit van talrijke woningen beantwoordt niet meer aan de normale vereisten van onze hedendaagse tijd. Een derde van onze woningen bestaat uit fel verouderde gebouwen waaronder ongeveer vierhonderdduizend krotwoningen, waarvan het betrekken gevaar oplevert voor de fysieke en mentale gezondheid van hun bewoners.

Daarenboven is de omgeving zeer dikwijls gebrekkig. Zij kenmerkt zich zowel op het platteland als in stedelijk milieu door een meestal ordeloze inplanting der woningen, door een der hoofddoeleinden te zijn van het na te streven rationwen en door, wat nog erger is, het veelvuldig gebrek aan de vereiste communautaire uitrustingen.

Om deze redenen dient de strijd tegen de krotwoningen een der hoofddoeleinden te zijn van het na te streven rationeel huisvestingsbeleid.

De openbare besturen beschikken hiertoe over een juridisch middel van grote waarde, namelijk hoofdstuk IX van de Huisvestingscode waarin de bepalingen van de wet van 7 december 1953, houdende een nieuwe regeling inzake krotopruijing, opnieuw zijn opgenomen. Artikel 66 van de Huisvestingscode voorziet in de toekenning, door de Staat, van een financiële hulp aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, aan de Nationale Landmaatschappij en aan hun erkende maatschappijen, wanneer ze ongezonde woningen verwerven en slopen om ter plaatse nieuwe woningen te bouwen. Artikel 69 maakt de toekenning mogelijk van een subsidie aan gemeenten die krotwoningen verwerven en slopen.

Chambre des Représentants

SESSION 1971-1972.

29 JUIN 1972

PROPOSITION DE LOI

modifiant le Code du Logement, en vue d'intensifier la lutte contre les taudis à l'initiative des pouvoirs et organismes publics.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Si la Belgique ne connaît pas de crise du logement, puisque le nombre de ceux-ci dépasse légèrement le nombre de ménages, la situation n'est cependant pas satisfaisante.

La qualité intrinsèque de très nombreuses habitations ne répond plus aux exigences normales de l'époque contemporaine. Un tiers du parc des logements est constitué d'immeubles très vétustes parmi lesquels on dénombre quatre cent mille taudis environ, dont l'occupation présente des dangers pour la santé physique et mentale de leurs occupants.

En outre, l'environnement est souvent défectueux. Tant en région rurale qu'en région urbaine, il se caractérise par une implantation souvent anarchique des logements, des entrelacs d'habitations et de bâtiments industriels et, ce qui est plus grave encore, par l'absence fréquente des équipements communautaires nécessaires.

C'est pourquoi la lutte contre les taudis doit être un des axes de la politique rationnelle du logement à poursuivre.

Les pouvoirs publics disposent à cet effet d'un instrument juridique de grande valeur, en l'occurrence le Chapitre IX du Code du Logement qui a repris les dispositions de la loi du 7 décembre 1953 réorganisant la lutte contre les taudis. L'article 66 du Code du Logement prévoit l'octroi par l'État d'une aide financière à la Société nationale du Logement, à la Société nationale terrienne et à leurs sociétés agréées, lorsqu'elles acquièrent et démolissent des habitations insalubres pour reconstruire sur place de nouveaux logements. L'article 69 accorde un subside aux communes qui acquièrent et démolissent des taudis.

De toepassing van voormelde bepalingen die het voorwerp uitmaken van de artikelen 8 en 11 van de wet van 7 december 1953, heeft tot op einde 1971, de sloping van 9 793 krotten tengevolge gehad, d.i. een jaargemiddelde van 544.

Van de 20 000 woningen die het Plan 1971-1975 vooropstelt voor 1975 zullen 12 000 eenheden moeten voorbehouden worden voor de wederhuisvesting van krotbewoners. Deze doelstellingen houden aldus rekening met de noodzaak om tot een grondige gezondmaking van de huisvesting te komen. Bovendien stelt het Plan 1971-1975 een progressieve stijging voorop van het aantal te slopen krotwoningen, een aantal dat in 1975, 15 000 zou moeten bedragen.

Daar bij gebrek aan andere stimulansen, een verhoging van het aantal slopingen met staatssteun niet mag verwacht worden (tijdens de laatste drie jaren bedroeg het jaargemiddelde van de slopingen met staatssteun 2 150 eenheden) is het onontbeerlijk dat aan de openbare machten en besturen een nieuwe impuls zou worden gegeven in deze zo belangrijke sector.

Het is bovendien overbodig erop te wijzen dat bij gebrek aan een doorgedreven saneringsbeleid, de politiek van nieuwbouw zou leiden tot het vrijkomen van een groot aantal woningen.

Ten eerste zou de Staat zijn financiële bijdrage aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, aan de Nationale Landmaatschappij en aan hun erkende vennootschappen opvoeren door hen een subsidie toe te kennen die gelijk is aan die welke de gemeenten genieten.

Het voorstel heeft eveneens tot doel het slopen van complexen ongezonde woningen aan te moedigen door de toekenningsbasis van de subsidies uit te breiden. Deze subsidies zouden, onder bepaalde voorwaarden, eveneens worden toegekend voor het slopen van gezonde gebouwen die deel uitmaken van een geheel van krotwoningen en zij zouden ook worden toegekend aan agglomeraties, federaties en verenigingen van gemeenten.

Tenslotte zouden de subsidies aan de beide voornoemde nationale maatschappijen en aan hun erkende vennootschappen, eveneens worden toegekend voor de aankoop en het slopen van gebouwen die zich bevinden op terreinen waarop communautaire uitrustingen zullen worden verwezenlijkt.

Wij zijn er vast van overtuigd dat deze maatregelen van die aard zullen zijn dat zij op een doeltreffende wijze zullen bijdragen tot een levendigere strijd tegen de krotwoningen, die een der voornaamste vereisten is voor een noodzakelijk geworden stadsvernieuwing.

Het staat eveneens vast dat wij, door neerlegging van dit wetsvoorstel, naar een onrechtstreekse maar vaststaande wijze ijveren voor de verbetering van de fysieke en mentale gezondheid van de bevolking. De nadelige invloed die de krotwoningen op het vlak van de volksgezondheid en van de delinquentie uitoefenen, dient niet verder te worden onderstreept.

Daarenboven bleek het ten eerste aangewezen een nieuwe bepaling aan de wet toe te voegen, die ten doel heeft te verhinderen dat de gronden, vrijgekomen door de saneringsverrichtingen welke dank zij de Staatstegemoetkoming, worden ondernomen, het voorwerp zouden uitmaken van niet te rechtvaardigen speculaties.

De prijs, welke door de openbare sector zal mogen geboden worden aan de eigenaar van een na een gesubsidieerde saneringsverrichting vrijgekomen grond, zal berekend worden overeenkomstig de bepalingen van de wet.

Een gelijkaardige oplossing werd reeds aangenomen in de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie.

L'application des dispositions précitées, qui faisaient l'objet des articles 8 et 11 de la loi du 7 décembre 1953 se soldait à la fin de 1971, par la démolition de 9 793 taudis, soit une moyenne annuelle de 544.

Parmi les 20 000 logements sociaux, que le Plan 1971-1975 fixe comme objectif à atteindre en 1975, 12 000 logements devraient être reversés au relogement des taudisards. Ces objectifs tiennent donc compte de la nécessité d'un profond assainissement de notre patrimoine immobilier. Aussi, le Plan 1971-1975 préconise-t-il un accroissement progressif du nombre de démolitions de taudis qui en 1975 devrait atteindre 15 000.

Comme on ne peut escompter, à défaut d'autres incitants, un accroissement du nombre de démolitions à l'initiative des particuliers (au cours des trois dernières années, la moyenne annuelle de ces démolitions avec une aide de l'Etat était de 2 150), il est indispensable d'insuffler aux pouvoirs et organismes publics, une énergie nouvelle dans ce secteur important.

Il n'est pas besoin de relever, de surcroît, qu'à défaut d'une vigoureuse action d'assainissement, la politique de constructions nouvelles aboutirait à l'insuffisance de nombreux logements.

En premier lieu, l'aide financière de l'Etat à la Société nationale du Logement, à la Société nationale terrienne et à leurs sociétés agréées serait accrue en leur octroyant un subsidie identique à celui dont bénéficient les communes.

La proposition tend également à promouvoir la disparition des ensembles de logements insalubres en élargissant la base d'octroi des subsides. Ceux-ci seraient accordés, sous certaines conditions, pour la démolition d'immeubles non insalubres compris dans les îlots de taudis et ils seraient octroyés également aux agglomérations, aux fédérations et aux associations de communes.

Enfin, les subsides aux sociétés nationales précitées et à leurs sociétés agréées seraient également accordés pour l'acquisition et la démolition d'immeubles à l'emplacement desquels s'élèveront des équipements communautaires.

Nous sommes fermement convaincus que ces dispositions seront de nature à contribuer efficacement à une intensification de la lutte contre les taudis qui est un des éléments essentiels d'une rénovation urbaine devenue indispensable.

Il est certain également qu'en déposant cette proposition de loi, nous œuvrons de façon peut-être indirecte, mais certaine à l'amélioration de la santé physique et de l'hygiène mentale des populations. Il ne faut plus, en effet, refaire le procès des taudis sur ce plan, tant a été démontrée l'influence néfaste qu'ils exercent notamment au niveau de la santé publique et de la délinquance.

Par ailleurs, il a été estimé particulièrement opportun d'ajouter à la loi une disposition nouvelle tendant à empêcher que les terrains libérés par des opérations d'assainissement grâce à l'intervention financière de l'Etat puissent faire l'objet de spéculations injustifiables.

Le prix qui pourra être offert par le secteur public au propriétaire d'un terrain libéré après une opération subsidie d'assainissement sera calculé conformément aux dispositions de la loi.

Une solution semblable a déjà été adoptée dans la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique.

De goedkeuring van dit wetsvoorstel zou toelaten een nieuwe en belangrijke stap te nemen in de richting van de stedelijke vernieuwingen in de verbetering van de huisvestingsvoorwaarden.

Toelichting der artikelen.

Artikel 1.

Dit artikel wil de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door de Nationale Landmaatschappij erkende vennootschappen in de gelegenheid stellen complexen ongezonde gebouwen aan te kopen of te onteigenen met het oog op hun verbouwing of sloping.

De huidige tekst beperkt die mogelijkheid tot de woningcomplexen.

Deze uitbreiding zal de erkende vennootschappen in de mogelijkheid stellen gelijk welke gebouwen die deel uitmaken van ongezonde woningcomplexen, in hun saneringsoperaties op te nemen.

In dit opzicht dient te worden opgemerkt dat het voorstel in de toekenning voorziet van subsidies bij toepassing van de artikelen 66 en 69 van de Huisvestingscode, voor het slopen van gebouwen en niet meer van woningen.

Art. 2.

Dit artikel heeft tot doel aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, aan de Nationale Landmaatschappij en aan hun erkende vennootschappen, bij het aankopen of slopen van ongezonde gebouwen, een subsidie toe te kennen die gelijk is aan die welke aan de gemeenten wordt toegekend op basis van artikel 69 van de Huisvestingscode.

Thans neemt de Staat voor zijn rekening, de intresten en de afschrijvingen van het verschil tussen enerzijds de aankoopprijs vermeerderd met de slopingkosten, en anderzijds de waarde van het terrein. Dit stelsel veroorzaakt onmiddellijke belangrijke bijkomende uitgaven voor de vennootschappen die deze slechts recupereren na vele jaren. Het verklaart waarschijnlijk grotendeels de uiterst zwakke bedrijvigheid van de vennootschappen inzake de strijd tegen de krotwoningen.

Artikel 2 van dit ontwerp heeft bovendien tot doel aan de voornoemde bouwmaatschappijen bij sloping van ongezonde gebouwen een toelage toe te kennen die gelijk is aan het verschil, enerzijds tussen de aankoopprijs vermeerderd met de slopingkosten en anderzijds, de waarde van het terrein. Deze wijziging, die voor gevolg zou hebben dat aan de beide Nationale Maatschappijen en aan hun erkende vennootschappen dezelfde subsidie zou worden verleend als die toegekend aan de gemeenten op basis van artikel 69 van de Huisvestingscode, zou deze vennootschappen er beslist toe aansporen sterker bij te dragen tot de krotopruijing.

Artikel 2 heeft daarbij nog tot doel aan de vennootschappen de aldus berekende subsidie toe te kennen, niet alleen bij het slopen van krotwoningen, maar eveneens bij het slopen van gebouwen die, zonder ongezond te zijn, nochtans ingesloten liggen in de op te ruimen woningcomplexen.

De Staatstoelage voor het slopen van gezonde gebouwen zou de erkende vennootschappen kunnen in de mogelijkheid stellen op een vlottere wijze bouwwerken van grotere omvang in de steden te verwezenlijken. De ervaring heeft immers aangetoond dat de toepassing van de wet dikwijls kon geremd worden door de aankoopprijs van de enkele nog in goede staat verkerende gebouwen die midden in het complex van krotwoningen gelegen waren.

Ten slotte zou de toelage niet meer beperkt worden tot de aankoop en de sloping van gebouwen waarvan de oprui-

L'adoption de la proposition de loi permettrait d'effectuer un pas nouveau et important dans la voie de la rénovation urbaine et de l'amélioration des conditions de logement.

Commentaire des articles.

Article 1.

Le but de cet article est de permettre aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou par la Société nationale terrienne d'acquérir ou d'exproprier des ensembles d'immeubles insalubres en vue de leur transformation ou de leur démolition.

Cette faculté est limitée par le texte actuel aux ensembles de logements.

Cette extension du pouvoir des sociétés agréées leur permettra d'englober dans les opérations d'assainissement des immeubles quelconques enclavés dans des îlots d'habitations insalubres.

A ce propos, il y a lieu de remarquer que la proposition prévoit l'octroi des subventions par application des articles 66 et 69 du Code du Logement, à la démolition d'immeubles et non plus de logements.

Art. 2.

Cet article a pour but d'octroyer à la Société nationale du Logement, à la Société nationale terrienne et à leurs sociétés agréées, lorsqu'elles acquièrent et démolissent des immeubles insalubres, une subvention égale à celle qui est attribuée aux communes en vertu de l'article 69 du Code du Logement.

Actuellement, l'Etat prend en charge l'intérêt et l'amortissement de la différence entre le coût de l'acquisition majoré des frais de démolition, et la valeur du terrain. Ce système entraîne des débours immédiats importants pour les sociétés qui ne récupèrent cette dépense qu'au fil des ans. Il explique vraisemblablement en grande partie le très faible niveau d'activité des sociétés dans la lutte contre les taudis.

L'article 2 du projet tend à liquider aux sociétés de construction précitées, dès la démolition des immeubles insalubres, une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition majoré des frais de démolition et la valeur du terrain, d'autre part. Cette modification, qui aurait pour effet d'attribuer aux sociétés nationales et à leurs sociétés agréées le même subsidie que celui dont bénéficient les communes en vertu de l'article 69 du Code du Logement, serait incontestablement de nature à encourager ces sociétés à intervenir de façon plus soutenue dans la lutte contre les taudis.

En outre, l'article 2 a pour but d'accorder aux sociétés le subsidie ainsi calculé, non seulement pour la démolition des taudis, mais encore pour la démolition d'immeubles qui, sans être insalubres, sont néanmoins imbriqués dans les îlots qui devraient disparaître.

L'intervention que l'Etat accorderait pour la démolition d'immeubles insalubres serait de nature à permettre aux sociétés agréées de réaliser plus aisément des chantiers urbains plus importants. L'expérience a démontré en effet que l'application de la loi a été souvent freinée à raison du coût de l'acquisition des quelques immeubles encore en bon état que comptaient les ensembles de taudis.

Enfin, la subvention ne serait plus limitée à l'acquisition et à la démolition des immeubles dont la disparition est

ming vereist wordt voor de wederopbouw van nieuwe woningen. Zij zou eveneens slaan op saneringsoperaties die onontbeerlijk zijn voor het realiseren van communautaire uitrustingen.

Voor zover deze laatste de wederopbouw van een voldoende aantal woningen onmogelijk maken, moeten de bouwmaatschappijen elders ontbrekende vervangingswoningen oprichten.

Art. 3.

Dit artikel beoogt de bevoegdheid, krachtens artikel 67 van de wet van de gezondheidsinspecteurs en de bij dit artikel bepaalde instellingen toegekend, uit te breiden tot de secretarissen van de gewestelijke huisvestingscomités.

Deze secretarissen zijn immers uit hoofde van de door hen waargenomen functie bijzonder goed geplaatst om een zeer actieve rol te vervullen in de strijd tegen de ongezonde woningen.

Art. 4.

Dit artikel heeft tot doel artikel 69 van de Huisvestingscode te vervangen.

De eerste paragraaf breidt het voordeel van de bepalingen van artikel 69 eveneens uit tot de agglomeraties, de federaties en de verenigingen van gemeenten.

Deze uitbreiding zou de door de gemeenten gevoerde strijd tegen de krotwoningen aanzienlijk moeten aanwakkeren.

De inspanningen van sommige gemeenten werden zeer dikwijls schaak gezet door bepaalde moeilijkheden — inzonderheid financiële — welke althans gedeeltelijk zouden kunnen worden opgelost door het optreden van de agglomeraties, federaties en verenigingen van gemeenten.

De toelage zou eveneens toegekend worden voor de aankoop en de sloping van gezonde gebouwen die begrepen zijn in complexen krotwoningen op voorwaarde dat zulks vereist is voor een rationeel gebruik van het ontruimde terrein.

Deze bepaling zou de mogelijkheid bieden een meer doeltreffend saneringsbeleid te voeren dank zij de verhoogde financiële bijdrage van de Staat.

§ 3 strekt ertoe de gemeenten, de agglomeraties, federaties en verenigingen van gemeenten er toe aan te zetten met ijver een aangegeven saneringsoperatie door te voeren. Hij houdt een sanctie van financiële aard in : wanneer de sloping van de krotwoningen niet wordt uitgevoerd binnen vijf jaar na de ongezonderkenning, wordt de Staats-toelage met 30 % verminderd. Zowel voor de eigenaars als voor de huurders van ongezonde gebouwen schept men immers een toestand van onbehaaglijkheid door hen in de onwetendheid te laten van het tijdstip waarop die gebouwen zullen worden onbewoonbaar verklaard.

De §§ 4 tot 7 hebben tot doel de particuliere belangen wegens overdreven winstbejag uit te sluiten van het voordeel van de saneringen die dank zij de inspanningen van de plaatselijke, gewestelijke en nationale gemeenschappen werden gerealiseerd.

Ofschoon de terreinen, die na sanering worden vrijgemaakt door de bouwmaatschappijen van openbaar nut, in principe aangewend worden voor de volkswoningbouw of voor communautaire uitrustingen, is dit nochtans niet toepasselijk op de terreinen gesaneerd door bemiddeling der gemeenten of intercommunale verenigingen die hierover vrij mogen beschikken. Zij mogen aldus deze gronden voor stedenbouwkundige doeleinden behouden, bij voorbeeld om een weg te verbreden, een parkeerplaats aan te leggen of om een groene zone te verwezenlijken.

nécessaire à la reconstruction de nouveaux logements. Elle couvrirait les opérations d'assainissement indispensables à la réalisation d'équipements communautaires.

Pour autant que ces derniers rendent impossible la reconstruction d'un nombre suffisant de logements, les sociétés de construction seraient obligées de construire autre part des logements de remplacement manquants.

Art. 3.

Cet article tend à étendre aux secrétaires des comités régionaux de logement le pouvoir accordé en vertu de l'article 67 de la loi aux inspecteurs d'hygiène et aux organismes prévus à cet article.

Ces secrétaires sont en effet particulièrement bien placés, en raison de la fonction qu'ils exercent, pour jouer un rôle très actif dans la lutte contre les taudis.

Art. 4.

Cet article a pour but de remplacer l'article 69 du Code du Logement.

Le § 1 prévoit que le bénéfice des dispositions de l'article 69 serait également étendu aux agglomérations, fédérations et associations de communes.

Cette extension devrait promouvoir sensiblement la lutte contre les taudis entreprise par les communes.

La bonne volonté de certaines de celles-ci est, en cette matière, souvent mise en échec par certaines difficultés, notamment financières, que pourrait au moins partiellement résoudre l'intervention des agglomérations, fédérations et associations de communes.

Le subside serait accordé également pour l'acquisition et la démolition d'immeubles insalubres compris dans les îlots de taudis dans la mesure où s'avère indispensable l'utilisation rationnelle du terrain libéré.

Cette disposition permettrait de pratiquer une politique d'assainissement plus efficace grâce à cette aide financière accrue de l'Etat.

Le § 3 tend à inciter les communes, les agglomérations, fédérations et associations de communes à poursuivre avec diligence une opération d'assainissement entamée. Il prévoit une sanction financière : si la démolition de taudis n'est pas effectuée dans les cinq ans de la reconnaissance d'insalubrité, la subvention y afférente à octroyer par l'Etat est réduite de 30 %. En effet, on ne manque pas de créer une situation d'incertitude tant pour les locataires que pour les propriétaires des immeubles insalubres, en les laissant dans l'ignorance du moment où ces immeubles seront frappés d'un arrêté d'insalubrité.

Les §§ 4 à 7 tendent à écarter la possibilité pour des intérêts particuliers de profiter par esprit de lucre exagéré du bénéfice de l'assainissement qui a été réalisé grâce à l'effort des communautés locales, régionales et nationales.

Si les terrains libérés après l'assainissement pratiqué par les sociétés immobilières de service public sont en principe affectés à la construction de logements sociaux ou d'équipements communautaires, il n'en est pas de même des terrains assainis à l'intervention des communes ou des associations de communes, qui en disposent librement. Elles peuvent ainsi conserver ces terrains dans un but d'urbanisation, par exemple, pour élargir une route, créer une aire de parcage ou un espace vert.

Zij mogen eveneens het goed vervreemden. Omdat deze mogelijkheid een gevaar oplevert voor speculatie, onderwerpt het voorstel de verkoop van gesaneerde gronden aan bepaalde voorwaarden en modaliteiten.

Deze voorwaarden hebben uitsluitend betrekking op de verkoopprijs, op de mogelijkheid voor de rechtspersoon die tot de sanering is overgegaan het recht op wederinkoop uit te oefenen, alsmede op de berekening van de wederinkoopwaarde.

Ingeval van verkoop van de grond, moet de authentieke akte al de bijzondere voorwaarden vermelden waarin hij door de eigenaar zal gebruikt worden.

De publiekrechtelijke persoon-verkoper zal alsdan ingelicht worden nopens de inzichten van de koper die er zich zal moeten toe verbinden: de overeengekomen voorwaarden van gebruik te eerbiedigen, behoudens de wijziging toegestaan door de verkoper of door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

Onder die voorwaarden moeten onder meer het of de voorziene woningtypes, de belangrijkheid van de gebouwen, hun volume of nuttige oppervlakte, voorkomen. Zodra een van die elementen een wijziging ondergaat welke van die aard is dat het in de overeenkomst opgelegd gebruik wordt gewijzigd en dat, inzonderheid, aan de grond een speculatieve meerwaarde wordt gegeven, moet de overheid die de kosten van de sanering droeg, er zich eventueel kunnen tegen verzetten en de overeengekomen verbintenissen doen naleven.

Daarom behoren de wederverkoop door de verkoper, en de wijziging van de bestemming van de grond toegestaan te worden door de publiekrechtelijke persoon-verkoper en de Staat. Deze beschikkingen moeten vervat zijn in de authentieke akte van verkoop die eveneens de wederinkoop door de verkoper moet voorzien, wanneer de eigenaar van de grond de in de overeenkomst opgelegde bestemming of de voorwaarden van gebruik niet eerbiedigt, tenzij het bedrag van de toegekende toelage aan de Staat wordt terugbetaald.

De wederinkoopwaarde zal de oorspronkelijke verkoopprijs zijn, aangepast met inachtneming van de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen en vermeerderd met de tegenwaarde der eventuele verbeteringen die aan de grond werden aangebracht. Deze beschikkingen zullen toepasselijk zijn voor het berekenen van de prijs die door een publiekrechtelijke persoon voor elke latere aankoop dient betaald te worden.

Nochtans, wanneer het niet gaat om een wederinkoop ingevolge schending van de overeenkomst, zal de eigenaar terecht in de prijs het bedrag der rechten, taksen, kosten en erelonen die hij voor het verwerven van de grond heeft betaald, mogen aanrekenen.

Het is klaar dat de toepassing van deze beschikkingen, de wettelijke belangen zowel van de particulieren als van de openbare sector, vrijwaart en dank zij de inspanning van de gemeenschap herwaardeerde gronden aan de speculatie zal onttrekken.

Art. 5.

Dit artikel strekt er toe de akten opgesteld of afgeleverd voor de uitvoering van de desbetreffende wetgeving tot aanmoediging van de strijd tegen de krotwoningen, vrij te stellen van het zegelrecht.

De akten die door de gemeentebesturen op ongezegeld papier zouden moeten kunnen afgeleverd worden, zijn inzonderheid de driemaandelijke verblijfstestaten vereist voor het ontvangen van de bij het koninklijk besluit van 10 januari 1966 ingestelde huurtoelage. In vele gevallen bereikt het bedrag van het zegelrecht immers een belangrijk deel van de maandelijkse huurtoelage.

Elles peuvent aussi aliéner le bien. Cette possibilité comporte un certain danger de spéculation. C'est pourquoi la proposition de loi assortit de certaines conditions et modalités la vente du terrain assaini.

Celles-ci sont essentiellement relatives au prix de vente, à l'obligation pour la personne de droit public qui a procédé à l'assainissement d'exercer un droit de rachat ainsi qu'au mode de calcul de la valeur de rachat.

En cas de vente du terrain, l'acte authentique devra mentionner toutes les conditions particulières de son utilisation par l'acheteur.

La personne de droit public vendeuse sera dès ce moment éclairée sur les intentions de l'acheteur qui devra s'engager à respecter les conditions d'utilisation prévues, sauf modification autorisée par la vendeuse et par le Ministre ayant le logement dans ses attributions.

Parmi ces conditions doivent figurer, notamment, le ou les types d'habitations prévus, l'importance des constructions, leur volume ou leur surface utile. Dès lors qu'une modification de ces éléments interviendrait, qui serait de nature à modifier l'usage prévu à la convention et, en particulier, à conférer au terrain une plus-value spéculative, les pouvoirs publics ayant supporté le coût de l'assainissement doivent pouvoir éventuellement s'y opposer et faire respecter les engagements conventionnels.

C'est pourquoi la revente du terrain par l'acheteur et la modification de la destination du terrain, devront être autorisées par la personne de droit public vendeuse et par l'Etat. Cette disposition doit être inscrite dans l'acte authentique de vente qui devra également prévoir le rachat par la vendeuse, lorsque le propriétaire du terrain ne respecte pas l'affectation ou les conditions d'utilisation prévues à la convention, à moins que de rembourser à l'Etat le montant de la subvention attribuée.

La valeur de rachat sera le prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation et majoré de la contre-valeur des bonifications éventuelles apportées au terrain. Ces règles seront d'application pour le calcul du prix à payer pour tout achat ultérieur par une personne de droit public.

Toutefois, lorsqu'il ne s'agit pas d'un rachat dû à l'existence d'une violation de la convention, le propriétaire pourra légitimement inclure dans le prix le montant des droits, taxes, frais et honoraires légaux qu'il a acquittés pour l'acquisition du terrain.

Il n'est pas douteux que l'application de ces dispositions, tout en sauvegardant les intérêts légitimes des particuliers comme du secteur public, soustraira à la spéculation les terrains mis en valeur grâce à l'effort de la communauté.

Art. 5.

Cet article tend à exonérer du droit de timbre les actes dressés ou délivrés pour l'exécution de la législation relative à l'encouragement de la lutte contre les taudis.

Les actes qui, notamment, devraient pouvoir être délivrés par les administrations communales sur papier libre, sont les attestations de domicile trimestrielles nécessaires à la perception de l'allocation-loyer instituée par l'arrêté royal du 10 janvier 1966. Dans de nombreux cas, en effet, le montant du droit de timbre atteint une proportion importante de l'allocation de loyer mensuelle.

G. CUDELL.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

§ 1. — In de Nederlandse tekst van artikel 65 van de Huisvestingscode wordt het woord « woningen » vervangen door het woord « gebouwen ».

§ 2. — In de Franse tekst van hetzelfde artikel 65 wordt het woord « habitations » vervangen door het woord « immeubles ».

Art. 2.

§ 1. — Artikel 66, eerste lid, van dezelfde Code wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende vennootschappen, de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende vennootschappen complexen ongezonde gebouwen kopen of onteigenen met het doel deze te slopen, verleent de Staat hun een toelage die gelijk is aan de aankoop- of onteigeningsprijs van deze gebouwen, de grond niet inbegrepen, en de slopingskosten.

Om de toelage te kunnen verkrijgen moeten deze maatschappijen zich daarenboven verbinden enerzijds ter plaatse over te gaan tot de wederopbouw van woningen en/of de uitvoering van gemeenschappelijke voorzieningen en, anderzijds, voor zover dit vereist is, elders ruilwoningen op te richten.

Met ongezonde gebouwen mogen worden gelijkgesteld, de gezonde gebouwen die deel uitmaken van een complex ongezonde gebouwen, op voorwaarde dat de slooping van deze gezamenlijke gebouwen volstrekt noodzakelijk blijkt voor de wederopbouw van woningen, en/of de uitvoering van gemeenschappelijke voorzieningen ».

§ 2. — Artikel 66, derde lid, van dezelfde Code wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Overtreft de waarde van het overeenkomstig dit artikel aangekochte of onteigende terrein voor elke weder op te bouwen woning het normaal door de erkende vennootschap inzake 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 zij kunnen samen beslissen dat het door de Staat ten laste zal worden genomen.

» De schatting van de waarde van de gebouwen en van de grond wordt bepaald door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger der Registratie in wiens ambtsgebied deze goederen liggen ».

Art. 3.

§ 1. — In artikel 67, eerste lid, van dezelfde Code worden tussen de woorden « de gewestelijke huisvestingscomités » en « het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België » de woorden « de secretarissen van deze comités » ingevoerd.

§ 2. — In hetzelfde artikel 67, derde lid, worden tussen de woorden « de gezondheidsinspecteur » en « en de in het

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

§ 1. — Dans la version néerlandaise de l'article 65 du Code du Logement, le mot « woningen » est remplacé par le mot « gebouwen ».

§ 2. — Dans la version française du même article 65 le mot « habitations » est remplacé par le mot « immeubles ».

Art. 2.

§ 1. — L'article 66, alinéa 1^{er}, du même Code 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'immeubles insalubres en vue de les démolir, l'Etat leur accorde une subvention égale au coût de l'acquisition ou de l'expropriation de ces immeubles, terrain non compris, et aux frais de démolition.

Afin de pouvoir bénéficier de la subvention, ces sociétés doivent en outre s'engager, d'une part, à reconstruire sur place des habitations et/ou réaliser des équipements communautaires et, d'autre part, pour autant que de besoin, à ériger ailleurs des habitations de remplacement.

Peuvent être assimilés à des immeubles insalubres les immeubles salubres faisant partie d'un ensemble d'immeubles insalubres, pour autant que la démolition de l'ensemble de ces immeubles s'avère indispensable à la reconstruction d'habitations et/ou à la réalisation des équipements communautaires.

§ 2. — L'article 66, alinéa 3, du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 ayant le logement dans ses attributions et le Ministre des Finances évaluent cet excédent et peuvent, conjointement, décider sa prise en charge par l'Etat ».

« L'estimation de la valeur des immeubles et de celle du terrain est fixée par le Ministre ayant le logement dans ses attributions, sur avis du receveur de l'Enregistrement dans le ressort duquel ces biens sont situés ».

Art. 3.

§ 1. — Dans l'article 67, alinéa 1^{er}, du même Code les mots « les secrétaires de ces comités » sont insérés entre les mots « les comités régionaux du logement » et « le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique ».

§ 2. — Dans le même article 67, alinéa 3, les mots « le secrétaire du comité régional du logement » sont insérés

eerste lid vermelde instellingen » de woorden « de secretaris van het gewestelijk huisvestingscomité » ingevoegd.

Art. 4.

Artikel 69 van dezelfde Code wordt vervangen door de volgende bepalingen :

Artikel 69. — § 1. — « Wanneer een gemeente, een agglomeratie, federatie of vereniging van gemeenten overgaat tot de aankoop of tot de onteigening van door de Koning onbewoonbaar of door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, ongezonder verklaarde gebouwen, verleent de Staat aan deze gemeente, agglomeratie, federatie of vereniging van gemeenten, op voorwaarde dat die gebouwen vooraf gesloopt worden, een toelage gelijk aan het verschil tussen, eensdeels, de aankoop- of onteigeningskosten vermeerderd met de slopingkosten, en, anderdeels, de waarde van het terrein, volgens de schatting die werd opgemaakt door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger der Registratie in wiens ambtsgebied de gebouwen liggen.

Met ongezonde gebouwen mogen worden gelijkgesteld de gezonde gebouwen die deel uitmaken van een complex van ongezonde gebouwen, op voorwaarde dat de sloping van deze gezamenlijke gebouwen volstrekt noodzakelijk blijkt voor een rationele aanwending van het terrein.

§ 2. — Wanneer binnen twee jaar na de sloping de gemeente, de agglomeratie, federatie of vereniging van gemeenten de grond verkoopt aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, ten einde er woningen op te bouwen, kan die maatschappij de in artikel 66, vijfde lid, vermelde voordelen genieten.

De verwervingen of onteigeningen geschieden door tussenkomst van het Bestuur der Registratie en Domeinen.

§ 3. — Wanneer de in § 1 bedoelde gebouwen niet werden gesloopt binnen vijf jaar na hun ongezonderverklaring door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, zal de desbetreffende Staatstoelage met 30 % worden verminderd ».

§ 4. — Ingeval van verkoop van gronden die werden vrijgemaakt door saneringswerken uitgevoerd bij toepassing van dit artikel en die bestemd zijn voor de bouw van woningen en gemeenschappelijke voorzieningen, moeten de bepalingen van de overeenkomst vermelden :

1° — alle bijzondere voorwaarden waarin de grond door de koper zal worden gebruikt;

2° — dat de wederverkoop van de grond of elke wijziging in het gebruik ervan onderworpen zullen worden aan de voorafgaande machtiging van de publiekrechtelijke persoon die tot de sanering is overgegaan en aan de toestemming van de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort;

3° — dat de publiekrechtelijke persoon, die tot de sanering is overgegaan, verplicht is, op straffe van terugbetaling van de in §§ 1 en 3 bedoelde toelage, de grond weder in te kopen wanneer de eigenaar een inbreuk pleegt op de voorwaarden van gebruik zoals ze zijn bepaald in de overeenkomst of toegestaan overeenkomstig de bepaling waarvan sprake is onder 2°.

§ 5. — De wederinkoop bedoeld bij § 4, 3°, geschiedt door de publiekrechtelijke persoon tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de gesaneerde grond aangepast met inachtneming van de opeenvolgende schommelingen van het

entre les mots « l'inspecteur d'hygiène » et « et les organismes indiqués à l'alinéa premier ».

Art. 4.

L'article 69 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

Article 69. — § 1. — « Lorsqu'une commune, une agglomération, fédération ou association de communes procède à l'acquisition ou à l'expropriation d'immeubles que le Roi a déclarés inhabitables ou que le Ministre ayant le logement dans ses attributions, a reconnus insalubres, l'Etat accorde à cette commune, agglomération, fédération ou association de communes, à condition que ces 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 ayant le logement dans ses attributions, sur avis du receveur de l'Enregistrement dans le ressort duquel ces immeubles sont situés.

Peuvent être assimilés à des immeubles insalubres, les immeubles salubres faisant partie d'un ensemble d'immeubles insalubres pour autant que la démolition de l'ensemble de ces immeubles s'avère indispensable en vue de l'utilisation rationnelle du terrain.

§ 2. — Lorsque dans les deux ans de la démolition, la commune, l'agglomération, la fédération ou l'association de communes revend le terrain à une société immobilière de service public en vue d'y construire des habitations, cette société peut obtenir les avantages énoncés à l'article 66, alinéa 5.

Les acquisitions ou expropriations sont pratiquées à l'intervention de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

§ 3. — Lorsque les immeubles visés au § 1 ne sont pas démolis cinq ans après avoir été reconnus insalubres par le Ministre ayant le logement dans ses attributions, la subvention de l'Etat y afférente sera réduite de 30 % ».

§ 4. — En cas de vente des terrains libérés par des opérations d'assainissement exécutées en application du présent article et affectés à la construction d'habitations et d'équipements communautaires, la convention doit contenir les clauses stipulant :

1° — toutes les conditions particulières d'utilisation du terrain par l'acheteur;

2° — que la revente du terrain ou toute modification de son utilisation sera subordonnée à l'autorisation préalable de la personne de droit public qui a procédé à l'assainissement et à l'accord du Ministre ayant le logement dans ses attributions;

3° — que la personne de droit public qui a procédé à l'assainissement sera tenue sous peine de remboursement de la subvention prévue aux §§ 1 et 3 de racheter le terrain lorsque le propriétaire ne respecte pas les conditions d'utilisation prévues à la convention ou autorisées conformément à la disposition reprise au 2°.

§ 5. — Le rachat visé au § 4, 3°, s'effectue au prix de la vente initiale du terrain assaini adapté en fonction des variations subséquentes de l'indice des prix à la consommation et majoré, le cas échéant, de la contre-valeur des améliorations.

indexcijfer der consumptieprijzen en eventueel verhoogd met de tegenwaarde van de aan de grond aangebrachte verbeteringen en van de gebouwen opgericht binnen de perken van de overeengekomen of toegestane voorwaarden van gebruik.

§ 6. — De maximumprijs die mag worden gegeven bij elke latere wederverkoop van de grond aan een publiekrechtelijke persoon, zal volgens het bepaalde in § 5 worden vastgesteld.

In de prijs is bovendien begrepen het bedrag van de rechten, taksen, kosten en wettelijke erelonen die door de eigenaar bij de aankoop van de grond zijn gedragen.

§ 7. — Elke authentieke verkoopakte vermeldt de in § 4 bedoelde clausule alsmede de wijze waarop de in §§ 5 en 6 omschreven prijs van de grond wordt vastgesteld.

Fiscale bepaling.

Art. 5.

Artikel 59 van het Regentsbesluit van 26 juni 1947 houdende het Wetboek van het zegelrecht, bevestigd door artikel 1 van de wet van 14 juli 1951, wordt als volgt aangevuld :

« 61° — de akten opgesteld of afgeleverd voor de uitvoering van de wetten en reglementen betreffende het aanmoedigen van de sanering of de sloping van ongezonde woningen ».

15 juni 1972.

tions apportées au terrain, et des constructions érigées dans la limite des conditions d'utilisation conventionnelles ou autorisées.

§ 6. — Le prix maximum exigible lors de toute revente ultérieure du terrain à une personne de droit public sera établi conformément aux dispositions du § 5.

Le prix inclut en outre le montant des droits, taxes, frais et honoraires légaux supportés par le propriétaire lors de l'achat du terrain.

§ 7. — Tout acte authentique de vente mentionne les clauses visées au § 4 ainsi que le mode de fixation du prix du terrain tel qu'il est déterminé aux §§ 5 et 6.

Disposition fiscale.

Art. 5.

L'article 59 de l'arrêté du Régent du 26 juin 1947 contenant le Code des droits de timbre, confirmé par l'article 1^{er} de la loi du 14 juillet 1951 est complété comme suit :

« 61° — les actes dressés ou délivrés pour l'exécution des lois et règlements relatifs à l'encouragement de l'assainissement ou de la démolition de logements insalubres ».

15 juin 1972.

G. CUDELL,
F. DETIEGE,
G. NYFFELS,
G. MATHOT.