

SENAT DE BELGIQUE**SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1977**

10 JUIN 1977

Proposition de loi modifiant le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970

(Déposée par M. van Waterschoot et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La récession de la construction au cours de l'année 1971, plus particulièrement en ce qui concerne le secteur privé du logement, a une fois de plus attiré l'attention sur la sensibilité de cette branche d'activité aux variations conjoncturelles.

Des études scientifiques présentées à des congrès du secteur en question ont fait apparaître le rôle prédominant du taux d'intérêt parmi les facteurs déterminants de la demande.

Par ailleurs, un autre rapport présenté au même congrès et consacré à l'analyse des revenus des ménages et à l'examen des possibilités de construction en fonction de la répartition des dépenses dans les budgets familiaux, a mis en lumière le décalage existant dans la politique du logement entre le logement social et le logement moyen.

Les écarts, sur le plan non seulement du coût de la construction du logement (terrain compris), mais aussi de la charge financière qu'entraîne son acquisition, entre un logement social et un logement « moyen » sensiblement équivalent, sont particulièrement révélateurs de la situation pour les intéressés dès qu'ils dépassent les conditions d'accès au logement social.

La différence du coût de la construction, terrain compris, peut en effet être estimée à plus de 40 p.c.

Sans doute l'application de formules de collaboration et de construction groupée, et un plus large recours à la normalisation et à la répétition des modèles permettront-ils de réduire partiellement l'écart entre les coûts.

BELGISCHE SENAAT**BUITENGEWONE ZITTING 1977**

10 JUNI 1977

Voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970

(Ingediend door de heer van Waterschoot c.s.)

TOELICHTING

De teruggang van de bouwactiviteit in 1971, die vooral in de particuliere woningbouw merkbaar was, heeft eens te meer de aandacht gevestigd op de gevoeligheid van de bouwsector voor conjunctuurschommelingen.

Tijdens congressen van de betrokken sector werd de doorslaggevende rol van de rente onder de determinanten van de vraag door wetenschappelijke studies aangetoond.

Een ander rapport werd tijdens voornoemd congres gewijd aan de ontleding van de gezinsinkomens en het onderzoek van de bouw mogelijkheden naar gelang van het bestedingspatroon van de gezinsbudgetten, waardoor de divergentie in het woningbouwbeleid tussen sociale woningen en middelgrote woningen in het licht werd gesteld.

De ongelijkheden, die niet alleen inzake de kosten van de woningbouw (grond inbegrepen), doch ook inzake de financiële lasten tot woningverwerving bestaan tussen een sociale woning en een gelijkwaardige middelgrote woning, zijn bijzonder kenschetsend voor de moeilijke toestand, waarin de bouw lustigen zich bevinden die niet kunnen voldoen aan de voorwaarden tot het verwerven van een sociale woning.

Het verschil van de bouwkosten, grond inbegrepen, mag inderdaad op ruim 40 pct. geraamd worden.

Toepassing van formules van samenwerking en groepsbouw, een ruimer beroep op normalisatie en herhaling van modellen, zal dit kostenverschil wellicht gedeeltelijk kunnen verkleinen.

Mais à défaut d'une incitation active de la part des pouvoirs publics, cet écart ne pourra pas se résorber dans une mesure suffisante et il ne sera pas possible d'atteindre les objectifs ambitieux du Plan dans le secteur de la construction privée.

L'instrument légal d'une telle politique existe, en ce qui concerne le logement social, à savoir la loi du 29 mai 1948, abrogée, mais reprise dans l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement, dont le chapitre V « Encouragement à l'initiative privée » prévoit la possibilité pour l'Etat d'encourager, notamment par des réductions de l'intérêt des prêts hypothécaires, l'achat, la construction ou la transformation et l'assainissement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées (cf. art. 48).

Il conviendrait d'étendre partiellement le bénéfice de cette disposition aux habitations moyennes.

Pour ce qui est du financement des mesures proposées, il y a lieu de tenir compte des recettes que la construction d'une habitation procure à l'Etat ainsi que de l'effet multiplicateur de l'activité du secteur de la construction sur l'ensemble de l'économie.

Analyse des articles.

Article 1^{er}.

Aux termes des articles 51 à 56 du Code du logement, l'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts et charges des prêts et avances consentis, en exécution de la section 2 du chapitre V, en vue de la construction, l'acquisition ou la transformation d'habitations moyennes. Aux termes des mêmes articles, les prêts et avances ne peuvent être consentis qu'à des personnes ne possédant aucune autre habitation que celle qui est autorisée à être transformée.

Notre proposition prévoit que l'Etat sera également autorisé à encourager, par des réductions de l'intérêt des prêts hypothécaires, par l'octroi de primes ou par des interventions dans les amortissements et les intérêts des prêts hypothécaires :

- 1° la construction d'une habitation moyenne;
- 2° la transformation ou l'assainissement des habitations visées au 1°.

La proposition de loi ne contient pas de disposition aux termes de laquelle des prêts et avances ne peuvent être consentis qu'à des personnes ne possédant aucune autre habitation que celle qui est autorisée à être transformée. Nous sommes d'avis que pareille disposition devrait être assouplie et qu'elle devrait figurer dans les arrêtés d'exécution sous une forme modifiée.

Article 2.

Aux termes de l'article 61 du Code du logement, la Caisse générale d'Epargne et de Retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles au financement de la

Zonder een actieve aanmoediging van overheidswege kan evenwel dit verschil niet in voldoende mate overbrugd worden en kunnen de hooggestelde objectieven van het Plan inzake privé-woningbouw niet verwezenlijkt worden.

Het wettelijk instrument voor dergelijk beleid is voorhanden. Voor de sociale woningbouw heeft men de opgeheven wet van 29 mei 1948, die evenwel is opgenomen in het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode waarvan hoofdstuk V « aanmoediging van het privé initiatief » het Rijk de mogelijkheid biedt door verlaging van de hypotheekrente de aankoop, het bouwen of verbouwen en de sanering van sociale woningen, kleine landeigendommen of hiermee gelijkgestelde woningen te bevorderen (zie art. 48).

Het zou volstaan het genot van deze bepaling gedeeltelijk tot de middelgrote woning uit te breiden.

Wat de financiering van de voorgestelde maatregelen betreft, hier zij gewezen op de inkomsten die de woningbouw het Rijk bezorgt en op het multiplicatoreffect van de bouwsector op het geheel van de volkshuishouding.

Artikelsgewijze analyse.

Artikel 1.

Volgens de artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode kan de Staat zijn waarborg voor goede afloop verlenen voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling der interesten en lasten van de leningen en voorschotten ter uitvoering van afdeling 2 van hoofdstuk V toegestaan met het oog op de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen. Volgens dezelfde artikelen kunnen de leningen en voorschotten slechts toegestaan worden aan personen die geen andere woonhuizen bezitten dan dat waarvan de verbouwing werd toegestaan.

Volgens het voorstel van wet is de Staat ook gemachtigd door vermindering van de interesten op de hypothecaire leningen, door het toekennen van premies, of door tegemoetkomingen in de aflossingen en de interesten van hypothecaire leningen, aan te moedigen :

- 1° het bouwen van een middelgrote woning;
- 2° het verbouwen en het saneren van woningen bedoeld onder 1°.

In het voorstel van wet komt geen bepaling voor waarbij leningen en voorschotten slechts kunnen toegestaan worden aan personen die geen ander woonhuis bezitten dan dat waarvan de verbouwing werd toegestaan. De indieners van het voorstel zijn van mening dat dergelijke bepaling zou dienen versoepeld te worden en in een gewijzigde vorm in de uitvoeringsbesluiten zou dienen voor te komen.

Artikel 2.

Volgens artikel 61 van de Huisvestingscode is de Algemene Spaar- en Lijfrentekas gemachtigd een gedeelte van haar beschikbare gelden te besteden aan de financiering van de

construction, de l'achat ou de l'aménagement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées, ainsi que de leur équipement mobilier approprié. Notre proposition étend cette autorisation aux habitations moyennes.

Article 3.

Aux termes de l'article 24 de la loi du 27 juin 1956 modifiant et complétant la législation relative au logement, le Roi est autorisé à coordonner, à mettre en concordance et à simplifier les dispositions légales en vigueur relatives aux habitations à bon marché et aux petites propriétés terriennes, aux organismes publics qui y sont intéressés à l'aide de l'Etat en vue d'assurer le logement de la population et à la lutte contre les logements insalubres avec les modifications expresses et implicites que cette législation a et aura subies au moment où les coordinations seront réalisées.

La présente proposition étend cette autorisation aux habitations moyennes.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

Les articles 51 à 56 du Code du logement, confirmé par l'arrêté royal du 10 décembre 1970, sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Article 51.* — L'Etat garantit, aux conditions et dans les limites déterminées par le Roi, le remboursement en principal, intérêts et accessoires des prêts hypothécaires consentis en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'assainissement d'habitations moyennes.

» Ces prêts doivent être consentis aux conditions et dans les limites que le Roi détermine, par des organismes de crédit agréés par arrêté royal.

» Lorsqu'il s'agit de prêts en premier rang, la garantie couvre la partie du prêt qui dépasse 70 p.c. de la valeur vénale du bien.

» Ces prêts, augmentés, le cas échéant, du montant des primes accordées par l'Etat, ne peuvent dépasser la valeur vénale du bien.

» Lorsqu'il s'agit de prêts complémentaires à ceux qui sont déjà garantis en vertu du troisième alinéa et pour autant que l'emprunteur n'ait bénéficié d'aucune prime de l'Etat, une nouvelle garantie peut être attachée à la partie du prêt complémentaire comprise entre le montant du prêt en premier rang et 90 p.c., selon le cas :

— du coût réel ou estimé de la construction, terrain compris;

bouw, de aankoop of de inrichting van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, alsmede aan de financiering van de uitrusting ervan met geschikt meubilair. Het voorstel breidt deze machtiging uit tot de middelgrote woningen.

Artikel 3.

Volgens artikel 24 van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting, is de Koning gemachtigd de wettelijke bepalingen die van kracht zijn betreffende de goedkope woningen en de kleine landeigendommen, de openbare instellingen die erin betrokken zijn, de tegemoetkomingen van de Staat om in de volkshuisvesting te voorzien en de krotopruiming, te ordenen, te vereenvoudigen en in overeenstemming te brengen met de uitdrukkelijke en impliciete wijzigingen die deze wetgeving ondergaan heeft of zal hebben ten tijde van de coördinatie.

Het voorstel breidt deze machtiging uit tot de middelgrote woningen.

J. van WATERSCHOOT.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

De artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, worden door volgende tekst vervangen :

« *Artikel 51.* — De Staat waarborgt onder de voorwaarden en binnen de grenzen die de Koning bepaalt, de terugbetaling van de hoofdsom, interest en bijkomende kosten van hypothecaire leningen, toegekend voor de aankoop, bouw, verbouwing of sanering van middelgrote woningen.

» Die leningen moeten toegekend zijn, onder de voorwaarden en binnen de perken die de Koning bepaalt, door bij koninklijk besluit erkende kredietinrichtingen.

» Betreft het leningen van de eerste rang, dan dekt de waarborg het gedeelte van de lening dat 70 pct. van de verkoopwaarde van het goed overschrijdt.

» Die leningen, in voorkomend geval verhoogd met het bedrag van de door de Staat toegekende premies, mogen de verkoopwaarde van het goed niet overschrijden.

» Betreft het bijkomende leningen ter aanvulling van die welke reeds op grond van het derde lid gedekt zijn en heeft de lener geen enkele Staatspremie genoten, dan kan een nieuwe waarborg verleend worden voor het gedeelte van de bijkomende lening dat begrepen is tussen het bedrag van de lening van de eerste rang en 90 pct. volgens het geval :

— van de werkelijke of geraamde kostprijs van de bouw, met inbegrip van de grond;

— du prix d'achat de l'habitation;

— du coût réel ou estimé des travaux de transformation et d'assainissement, majoré selon le cas du coût de la construction ou du prix d'achat.

» Le pourcentage prévu au cinquième alinéa peut être majoré de 1 p.c. par enfant à charge avec un maximum de 95 p.c.

» *Article 52.* — Le Roi peut accorder, aux conditions qu'il détermine, la garantie de l'Etat aux prêts consentis par des organismes de crédit en vue, soit de la construction et de l'achat d'immeubles par des personnes habitant des locaux insalubres, soit de l'amélioration, de la transformation et de l'assainissement d'habitations insalubres.

» *Article 53.* — L'Etat est autorisé à encourager, par des réductions de l'intérêt des prêts hypothécaires, par l'octroi de primes ou par des interventions dans les amortissements et les intérêts des prêts hypothécaires :

1° la construction d'une habitation moyenne;

2° la transformation et l'assainissement des habitations visées au 1°.

» Le Roi fixe le montant et les conditions d'octroi des primes, des réductions d'intérêt et des interventions dans les amortissements et les intérêts, en tenant compte notamment des conditions économiques et des charges de famille.

» *Article 54.* — Le Roi détermine les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne.

» *Article 55.* — Les articles 51 à 54 s'appliquent tant aux appartements qu'aux maisons unifamiliales.

» *Article 56.* — Tout arrêté portant exécution des articles 51 à 55, et dérogeant aux dispositions des arrêtés portant exécution des articles 46 à 50, doit être motivé. »

ART. 2.

Au premier et au dernier alinéa de l'article 61 du même Code, modifié par la loi du 2 juillet 1971 confirmant l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement, les mots « habitations moyennes » sont insérés après les mots « propriétés terriennes ».

ART. 3.

Dans l'article 24 de la loi du 27 juin 1956 modifiant et complétant la législation sur le logement, les mots « et les petites propriétés terriennes » sont remplacés par les mots « les petites propriétés terriennes et les habitations moyennes ».

— van de aankoopprijs van de woning;

— van de werkelijke of geraamde kostprijs van de v. bouwings- en saneringswerken verhoogd, volgens het gev met de kostprijs van de bouw of met de aankoopprijs.

» Voor ieder kind ten laste kan het percentage vermeld het vijfde lid met een percent verhoogd worden tot maximum 95 pct.

» *Artikel 52.* — De Koning kan onder door Hem te stell voorwaarden, de Staatswaarborg verlenen aan de lening door kredietinstellingen toegestaan met het oog op de bo of de aankoop van gebouwen door personen die als onz zond erkende vertrekken bewonen, dan wel met het oog de verbetering, de verbouwing en de sanering van ongezo erkende woningen.

» *Artikel 53.* — De Staat is gemachtigd door verminderi van de interesten op de hypothecaire leningen, door het te kennen van premies, of door tegemoetkomingen in de afl singen en de interesten van hypothecaire leningen, aan moedigen :

1° het bouwen van een middelgrote woning;

2° het verbouwen en het saneren van woningen bedoe onder 1°.

» De Koning bepaalt het bedrag en de toekenningsvoe waarden van de premies, de interestverlagingen en de teg moetkomingen in de aflossingen en de interesten inzonderhe met inachtneming van de economische omstandigheden en gezinslasten.

» *Artikel 54.* — De Koning bepaalt de voorwaarden wa aan moet voldaan worden om te beantwoorden aan h begrip middelgrote woning.

» *Artikel 55.* — De artikelen 51 tot 54 zijn zowel appartements als op ééngezinshuizen van toepassing.

» *Artikel 56.* — Elk besluit tot uitvoering van de ar kelen 51 tot 55 dat afwijkt van de bepalingen van de besl ten tot uitvoering van de artikelen 46 tot 50, dient gem tiveerd te worden. »

ART. 2.

In artikel 61 van dezelfde Huisvestingscode, gewijzigd do de wet van 2 juli 1971 tot bekrachtiging van het koninkl besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscoe worden in het eerste en laatste lid, na het woord « landeige dommen » de woorden « middelgrote woningen » ingelast.

ART. 3.

In artikel 24 van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting, we den de woorden « en de kleine landeigendommen » verva gen door de woorden « de kleine landeigendommen en middelgrote woningen ».

J. van WATERSCHOOT.

P. AKKERMANS.

F. VANGRONSVELD.