



Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1968-1969

27 FEBRUARI 1969

WETSVOORSTEL

tot oprichting van een « Nationaal Grondfonds
voor Sociale Woningbouw ».

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Ruimtelijke ordening behelst uiteraard het vastleggen voor de toekomst van de bestemming van beschikbare ruimten; aldus zijn bepaalde zones voorbehouden voor resp. huisvesting, industrie, landbouw, enz. (zie artikel 15, 2° van de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.)

Het vastleggen voor de toekomst van de bestemming van bepaalde zones geeft evenwel nog geen zekerheid dat die bestemming binnen afzienbare tijd zal gerealiseerd zijn. Deze bemerking geldt meer speciaal de bouwzones. Inderdaad, een zone bestemd voor woningbouw bv. is daarom nog niet voorzien van de nodige bestrating en uitrusting, zoals waterleiding en riolering, en ook al is die zone voldoende uitgerust, dan nog is zij daarom nog niet beschikbaar indien zij door de eigenaar niet wordt verkaveld of indien de kavels niet te koop worden gesteld. Aldus is het niet verwonderlijk, dat plaatselijk gebrek aan bouwgrond voor woningbouw ontstaat en de prijzen van de bouwgrond buitensporig hoog oplopen.

Artikel 25 van bovengenoemde wet van 29 maart 1962 doet weliswaar een zeker middel aan de hand om aan deze toestand het hoofd te bieden. Dit artikel bepaalt inderdaad dat voor de uitvoering van de streek- gewest- en gemeentepannen, onteigening ten algemenen nutte mogelijk is door openbare besturen en instellingen en zelfs, wanneer het gaat om het bouwen van woningen of handelshuizen, door de eigenaars die meer dan de helft bezitten van de grond. In de praktijk, aarzelen de gemeentebesturen echter, vooral dan deze van de kleinere gemeenten, en ook de privé-eigenaars tot dergelijke maatregelen over te gaan, te meer daar zij desaanstaande meestal noch technisch, noch financieel voldoende uitgerust zijn.

Aangezien de bescherming van industriezones, agrarische gebieden, groene ruimten, enz., hoe langer hoe meer effectief wordt, moet men toezien dat ook op het platteland

Chambre des Représentants

SESSION 1968-1969

27 FÉVRIER 1969

PROPOSITION DE LOI

créant un « Fonds national foncier
pour la construction d'habitations sociales ».

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'aménagement du territoire implique naturellement la détermination pour l'avenir de l'affectation des espaces disponibles; c'est ainsi que certains zones sont réservées respectivement au logement, à l'industrie, à l'agriculture, etc. (cfr. article 15, 2°, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme).

La détermination pour l'avenir de l'affectation de certaines zones ne fournit cependant pas une garantie quant à la réalisation, dans un délai rapproché, de cette affectation. Cette observation concerne plus spécialement les zones réservées à la construction. En effet, une zone affectée à la construction d'habitations, par exemple, n'en est pas pour autant dotée de la voirie et des équipements indispensables, notamment les adducteurs d'eau et les égouts, — et même si cette zone est suffisamment équipée, elle n'en est pas pour autant disponible si elle n'est pas lotie par le propriétaire ou si les lots ne sont pas mis en vente. Il n'est donc guère étonnant qu'une pénurie locale de terrains à bâtir pour la construction d'habitations se présente, ni que les prix de ces terrains subissent une hausse exorbitante.

L'article 25 de la loi précitée du 29 mars 1962 fournit bien un certain moyen pour faire face à cette situation. Cet article dispose en effet que la réalisation des plans d'aménagement régionaux, de secteur ou communaux permet l'expropriation pour cause d'utilité publique par les pouvoirs publics, les établissements publics et même, lorsqu'il s'agit de la construction d'habitations ou d'immeubles commerciaux, par les propriétaires qui possèdent plus de la moitié des terrains. Dans la pratique, les administrations communales, — surtout celles des petites communes — et les propriétaires privés hésitent toutefois à recourir à de telles mesures, pour lesquelles, le plus souvent, ils ne sont d'ailleurs pas suffisamment équipés, ni techniquement, ni financièrement.

Etant donné que la protection des zones industrielles, des régions agricoles, des espaces verts, etc., devient de plus en plus effective, il convient de veiller à ce que des terrains

voldoende grond voor de woningbouw voorhanden blijft en dat hij voorzien is van de nodige bestrating en uitrusting.

In de landelijke gemeenten is het aangewezen de woningbouw zoveel mogelijk te concentreren om een maximum rendement te kunnen bereiken o.m. van de voorziene uitrusting en om aldus te komen tot een infrastructuur die zowel socio-cultureel als economisch volkomen verantwoord is.

* * *

Aan het euvel van het tekort aan geschikte en beschikbare gronden voor sociale woningbouw wordt onrechtstreeks en gedeeltelijk verholpen door de activiteit van de twee nationale bouwmaatschappijen, met name de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom. Bedoelde instellingen bouwen samen per jaar zowat 8 à 9 000 woningen. Maar het is zo dat in de periode 1958-1967 het jaarlijks aantal nieuwe woonegelegenheden gemiddeld ongeveer 47 000 bedroeg, waarvan de helft, dit is ten minste 23 500, als sociale woningen kunnen worden aangezien. Aldus zijn jaarlijks ten minste 15 000 minder gegoede gezinnen verplicht zelf uit te zien naar een geschikte bouwplaats voor het bouwen van een woning.

Het gevolg is dat zij de bouwgrond duur betalen, dat deze gronden zeer verspreid liggen en dat de bestrating en uitrusting ontoereikend zijn en niet ten volle benut worden.

Daarom is het bijzonder aangewezen dat de overheid zelf zorg zou dragen voor het bouwrijp maken van de nodige gronden voor sociale woningbouw.

Aangezien de twee nationale bouwmaatschappijen reeds rechtstreeks betrokken zijn bij de sociale woningbouw, zou aan deze maatschappijen met name de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, dringend de opdracht moeten gegeven worden de nodige reserves aan te leggen van bouwgronden voor sociale woningbouw door particulieren.

Die beide instellingen zouden derhalve over speciaal daartoe bestemde geldmiddelen moeten kunnen beschikken, terwijl voor die gronden ook de mogelijkheid zou moeten geschapen worden om de nodige bestrating en uitrusting op rijkskosten te laten uitvoeren. Als objectief zouden wij willen vooropstellen dat de twee Nationale Maatschappijen samen voor particuliere bouwers gronden zouden te koop stellen waarvan de oppervlakte tweemaal zo groot is als de oppervlakte die deze maatschappijen uit hoofde van hun huidige activiteit nodig hebben. Uitgaande van de resultaten die tijdens de laatste boekjaren werden bereikt menen wij als nodige geldmiddelen te moeten vooropzetten : jaarlijks 700 miljoen frank voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en 300 miljoen voor de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (omloopsnelheid 7 à 8 jaar), wat zal toelaten jaarlijks ongeveer 15 000 bouwpercelen te koop te stellen.

Wat de wijze van financiering betreft van bedoelde verichtingen menen wij dat dezelfde techniek kan worden toegepast als voor de woningbouw, nl. de oprichting van een Nationaal Fonds, zoals het Nationaal Fonds voor de Huisvesting bij toepassing van de wet van 15 april 1949. Aangezien het in hoofdzaak gaat om sociale woningbouw, moet bij de bestrating en de uitrusting van de wegen van de op het Nationaal Fonds aangekochte gronden, dezelfde regel worden toegepast als voor de gronden waarop de Nationale Maatschappijen voor eigen rekening bouwen.

pour la construction d'habitations restent également disponibles en suffisance à la campagne et qu'ils soient dotés de la voirie et des équipements nécessaires.

Dans les communes rurales, il s'indique de concentrer, autant que possible, la construction d'habitations dans le but d'obtenir un rendement maximum, notamment de l'équipement prévu, afin de disposer ainsi d'une infrastructure entièrement justifiée, tant au point de vue socio-culturel qu'économique.

* * *

Il est indirectement et partiellement remédié à l'inconvénient découlant de la pénurie des terrains adéquats et disponibles en vue de la construction d'habitations sociales par l'activité des deux sociétés nationales de construction, à savoir la Société nationale du logement et la Société nationale de la petite propriété terrienne. Ensemble, ces deux institutions construisent chaque année 8 000 à 9 000 habitations. Or, dans la période de 1958-1967, la moyenne annuelle des logements nouveaux s'élevait à quelque 47 000, dont la moitié, soit 23 500 au moins, peuvent être considérés comme des habitations sociales. Ainsi, au moins 15 000 ménages peu aisés se voient contraints chaque année de trouver eux-mêmes un endroit approprié pour la construction d'un logement.

Il en résulte qu'ils paient à un prix élevé leurs terrains à bâtir, que ceux-ci sont très disséminés et que la voirie et l'équipement sont insuffisants et ne sont pas entièrement utilisés.

C'est la raison pour laquelle il est particulièrement indiqué que les autorités s'occupent elles-mêmes de rendre immédiatement utilisables les terrains nécessaires à la construction d'habitations sociales.

Puisque les deux sociétés nationales sont déjà associées directement à la construction d'habitations sociales, il conviendrait de confier d'urgence à ces deux sociétés, à savoir la Société nationale du logement et la Société nationale de la petite propriété terrienne, la mission de constituer les réserves nécessaires de terrains à bâtir pour la construction d'habitations sociales par des particuliers.

Ces deux institutions devraient dès lors pouvoir disposer de ressources spéciales destinées à cette fin, et la possibilité devrait leur être donnée de faire exécuter pour ces terrains, aux frais de l'Etat, la voirie et l'équipement nécessaires. L'objectif que nous voudrions fixer serait le suivant : les deux Sociétés nationales, agissant ensemble, offriraient en vente, à destination des constructeurs privés, une superficie de terrains à bâtir double de celle qui est nécessaire à ces sociétés du fait de leur activité actuelle. Sur la base des résultats enregistrés pour les dernières années comptables, nous estimons que les ressources nécessaires à prévoir devraient s'élever annuellement pour la Société nationale du logement à 700 millions de francs et pour la Société nationale de la petite propriété terrienne à 300 millions de francs (rotation de 7 à 8 ans), sommes qui permettraient de mettre annuellement en vente quelque 15 000 terrains à bâtir.

En ce qui concerne le financement des opérations en question, nous estimons possible d'appliquer la formule retenue pour la construction d'habitations, à savoir la création d'un Fonds national, comme le Fonds national du Logement institué par la loi du 15 avril 1949. Etant donné qu'il s'agit essentiellement de la construction d'habitations sociales, il faudra évidemment appliquer, lors de l'aménagement de la voirie et de l'équipement des terrains achetés par le Fonds national, la même règle que pour les terrains sur lesquels les Sociétés nationales construisent pour leur propre compte.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Onder de benaming « Nationaal Grondfonds voor Sociale Woningbouw » wordt een fonds opgericht met het doel de financiering te verzekeren van de jaarlijkse onkosten teweeggebracht door de ontwikkeling van een grondbeleid voor sociale woningbouw.

Art. 2.

Het Fonds beoogt de financiering van het renteverskil, dat de Staat op zich neemt om de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom in staat te stellen gronden te verwerven met het doel een grondreserve aan te leggen voor sociale woningbouw door particulieren.

Art. 3.

De Staat is ertoe gehouden in te tekenen op de leningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom voor zover deze intekening noodzakelijk is om deze maatschappijen jaarlijks beleggingen te verzekeren, respectievelijk groot 700 en 300 miljoen frank.

De sommen nodig voor deze intekeningen worden afgenomen op één te dien einde op de buitengewone begroting uitgetrokken krediet, onder de rubriek « Kredieten betreffende participaties ». Het bedrag van dit krediet wordt vastgesteld op gemeenschappelijke voordracht van de Minister van het Gezin en van de Huisvesting en van de Minister van Financiën.

Art. 4.

De betaling van de obligaties waarop overeenkomstig artikel 3 werd ingetekend, zal geschieden naar gelang van de werkelijke behoeften van de Nationale Maatschappijen.

Art. 5.

Ingeval de oprichting voorzien wordt op de bij artikel 2 verkregen gronden van ten minste vijftientig sociale woningen, neemt de Staat de uitvoering ten zijnen laste van de aanpassings-, uitrustings- en saneringswerken van de wegen en terreinen, met inbegrip van de installaties voor watervoorziening, evenals van de aanplantingen.

De Koning bepaalt de modaliteiten betreffende de studie, de leiding, de controle en de eigendom van die werken.

13 februari 1969.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Sous la dénomination de « Fonds national foncier pour la construction d'habitations sociales », il est créé un fonds qui a pour but d'assurer le financement des frais annuels qu'entraînent le développement d'une politique foncière en matière de construction d'habitations sociales.

Art. 2.

Le Fonds vise à financer la différence d'intérêt prise en charge par l'Etat aux fins de permettre à la Société nationale du logement et à la Société nationale de la petite propriété terrienne d'acquérir des terrains en vue de la constitution d'une réserve foncière affectée à la construction d'habitations sociales par des particuliers.

Art. 3.

L'Etat est tenu de souscrire aux emprunts de la Société nationale du logement et de la Société nationale de la petite propriété terrienne dans la mesure où cette souscription est nécessaire aux fins de permettre à ces sociétés des placements annuels s'élevant respectivement à 700 millions et à 300 millions de francs.

Les sommes nécessaires à ces souscriptions sont prélevées sur un crédit inscrit à cet effet au budget extraordinaire sous la rubrique « Crédits relatifs aux participations ». Le montant de ce crédit est fixé sur proposition conjointe du Ministre de la Famille et du Logement et du Ministre des Finances.

Art. 4.

Le paiement des obligations dont la souscription s'est faite conformément à l'article 3 sera opéré en tenant compte des besoins réels des Sociétés nationales.

Art. 5.

Lorsqu'est prévue la construction, sur des terrains acquis en application de l'article 2, d'au moins vingt-cinq habitations sociales, l'Etat prend à sa charge l'exécution des travaux d'aménagement, d'équipement et d'assainissement des routes et des terrains, y compris les adducteurs d'eau, ainsi que des plantations.

Le Roi fixe les modalités relatives à l'étude, la conduite, le contrôle et la propriété de ces travaux.

13 février 1969.

J. DE SERANNO,
M. BODE,
M. DUERINCK,
G. DEVOS,
M. VAN DESSEL,
R. VAN ROMPAEY.