

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1971-1972.

22 FEBRUARI 1972

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de Huisvestingscode, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het zal wellicht door niemand betwist worden dat er inzake ruimtelijke ordening een tweevoudige beperking werd ingevoerd :

1. De ontwerpen van de gewestelijke plannen, die ten opzichte van de vroegere ongebreidelde verspreide bebouwing de woonzones aanzienlijk hebben beperkt, worden *de facto* reeds toegepast.

2. De woonzones zijn doorgaans afgebakend ingevolge een prognose, gesteund op de theoretische behoeften binnen een bepaald tijdsbestek, zonder echter rekening te houden met de situatie inzake eigendomsrecht van de binnen deze woonzones gelegen bouwpercelen. Niet zelden worden een groot aantal percelen geïmmobiliseerd omwille van speculatieve doeleinden.

Door deze beperkingen wordt ongetwijfeld het evenwicht tussen vraag en aanbod verbroken zodat wegens de vermindering van het aanbod en de verhoging van de vraag de grondprijs steeds stijgt.

Ter bestrijding van deze prijsstijging blijft één der doeltreffendste middelen : een intensief en versneld grondbeleid.

Dit grondbeleid kan gevoerd worden door de gemeentebesturen, de intercommunale verenigingen alsmede door de Nationale Landmaatschappij en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door deze maatschappijen erkende bouwmaatschappijen.

Inderdaad door de wet van 27 juni 1956 werd één van de doeleinden van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting nogmaals statutair omschreven als volgt :

« 7. De nodige bouwgrondreserves aan te kopen met het oog op de harmonische ontwikkeling van de volkswoningen.

Chambre des Représentants

SESSION 1971-1972.

22 FÉVRIER 1972

PROPOSITION DE LOI

modifiant le Code du logement, établi par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nul ne contestera sans doute qu'une double restriction ait été imposée en matière d'aménagement du territoire :

1. les projets de plans régionaux, qui par rapport à la construction effrénée de naguère ont considérablement restreint les zones d'habitation, sont dès à présent appliqués *de facto*;

2. les zones d'habitation sont généralement délimitées en fonction d'un pronostic basé sur les besoins théoriques durant une période donnée, sans cependant tenir compte de la situation, au point de vue du droit de propriété, des parcelles à bâtir situées dans ces zones d'habitation. Il n'est pas rare qu'un grand nombre de parcelles soient immobilisées à des fins spéculatives.

Ces restrictions rompent incontestablement l'équilibre entre l'offre et la demande, si bien qu'à cause de la baisse de l'offre et de l'accroissement de la demande le prix des terrains ne cesse d'augmenter.

Un des moyens les plus efficaces dans la lutte contre cette hausse de prix demeure une politique foncière intensive et accélérée.

Cette politique foncière peut être menée par les administrations communales, les associations intercommunales, de même que par la Société nationale de la petite propriété terrienne et la Société nationale du Logement ainsi que par les sociétés immobilières agréées par celles-ci.

En effet, l'article 14 de la loi du 27 juin 1956 a défini une fois de plus, statutairement, un des objets de la Société nationale du Logement dans les termes suivants :

« 7. d'acquérir les réserves de terrains nécessaires pour assurer le développement harmonieux de l'habitat social;

» 8. Die reserves af te staan aan bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen; ze zonder winstbejag rechtstreeks of door tussenkomst van een erkende maatschappij perceels-gewijze te verkopen, en aan de kopers, buiten de bouwverplichting, erfdienstbaarheden op te leggen voor het behoud van het aanzien en de functionele inrichting van de complexen. »

Men kan bezwaarlijk beweren dat er vandaag reeds een algemeen en doeltreffend grondbeleid wordt gevoerd.

Derhalve zouden er zeer dringend stimulerende maatregelen dienen te worden genomen. Eén van deze maatregelen zou kunnen bestaan in de uitbreiding van de in de Huisvestingscode opgenomen voordelen van de wet van 15 april 1949 (Wet Brunfaut).

1. De erkende bouwmaatschappijen.

Krachtens artikel 8 van de bovengenoemde wet van 15 april 1949, thans vervangen door artikel 33 van de Huisvestingscode, neemt de Staat de uitvoering te zijnen laste van al de aanpassings-, uitrustings- en saneringswerken van de wegen, met inbegrip van de installaties voor watervoorziening evenals van de aanplantingen. Bovendien kan de Staat de installaties voor gas- en electriciteitsvoorziening alsmede de werken en gebouwen van maatschappelijk of algemeen belang te zijnen laste nemen. Deze voordelen spelen alleen wanneer de maatschappijen zelf bouwen en kunnen tot op heden niet verkregen worden wanneer de maatschappijen in uitvoering van één hunner statutaire doeleinden percelen zouden verkopen aan premiegerechtigde particulieren.

Het ware derhalve wenselijk artikel 33 van de Huisvestingscode dermate te wijzigen dat dezelfde voordelen verkregen worden in geval van verkoop van percelen aan premiegerechtigden.

2. De gemeente en de intercommunale verenigingen.

Thans kunnen de gemeenten en de intercommunale verenigingen voor de oprichting van volkswoningen de voordelen genieten die zijn bestemd voor de erkende bouwmaatschappijen en voorzien in artikel 8 van de wet van 15 april 1949, (thans artikel 33 van de Huisvestingscode).

Daarenboven zou een doorgedreven grondbeleid slechts kunnen verwezenlijkt worden zo de gemeenten en de intercommunale verenigingen zouden kunnen aanspraak maken op de voordelen zoals hierboven gevraagd voor de erkende bouwmaatschappijen.

De gevraagde uitbreiding van de Staatstussenkomst zal wellicht een meer-uitgave met zich brengen.

Deze meer-uitgaven komen als verantwoord voor vermits daardoor :

- 1) een doelmatig grondbeleid zal kunnen gevoerd worden ten einde in de gewenste tijdspanne de gezinnen met een beperkt inkomen in de gelegenheid te stellen zich een bouwgrond aan te schaffen;
- 2) de discriminatie verminderd zal worden tussen de gezinnen met hetzelfde beperkt inkomen, waarvan de ene aan een lagere prijs een grond met woning van de erkende bouwmaatschappijen konden kopen en de andere, gezien het beperkte aanbod van woningen, gedwongen werden elders een duurdere bouwgrond te kopen.
- 3) de beperkende maatregelen inzake ruimtelijke ordening door velen gemakkelijker zullen aanvaard worden zodat dit ernstig probleem in een kortere tijdspanne zou kunnen opgelost worden.

» 8. de céder ces réserves à des sociétés immobilières de service public, de les revendre par parcelles, sans esprit de lucre, à des particuliers, directement ou à l'intervention d'une société agréée, en imposant aux acquéreurs, outre l'obligation de construire, des servitudes pour le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles. »

Il est difficile d'affirmer qu'une politique foncière générale et efficace soit menée actuellement.

En conséquence, il conviendrait de prendre d'urgence des mesures d'encouragement. L'une d'elles pourrait consister dans l'extension des avantages de la loi du 15 avril 1949 (Loi Brunfaut) qui ont été inscrits dans le Code du logement.

1. Les sociétés immobilières agréées.

En vertu de l'article 8 de la loi précitée du 15 avril 1949, actuellement remplacé par l'article 33 du Code du logement, l'Etat prend à sa charge l'exécution de tous les travaux d'aménagement, d'équipement et d'assainissement de la voirie, en ce compris les installations de distribution d'eau ainsi que les plantations. En outre, l'Etat peut également prendre à sa charge les installations de distribution de gaz et d'électricité ainsi que les travaux et constructions d'intérêt social ou collectif. Ces avantages ne jouent que lorsque les sociétés construisent elles-mêmes, et ils ne peuvent, jusqu'à présent, être obtenus si, en exécution d'un de leurs objets sociaux, les sociétés vendaient des parcelles à des particuliers bénéficiaires de primes.

Dès lors, il serait souhaitable de modifier l'article 33 du Code du logement, de manière que les mêmes avantages soient obtenus en cas de vente de parcelles à des bénéficiaires de primes.

2. Les communes et les associations intercommunales.

Actuellement, les communes et les associations intercommunales ne peuvent bénéficier, pour la construction de logements sociaux, des avantages octroyés aux sociétés immobilières agréées et prévus à l'article 8 de la loi du 15 avril 1949, l'actuel article 33 du Code du logement.

Par ailleurs, une politique foncière efficace ne pourrait être réalisée que si les communes et les associations intercommunales pouvaient bénéficier des avantages revendus ci-dessus pour les sociétés immobilières agréées.

L'extension proposée de l'intervention de l'Etat entraînera vraisemblablement des dépenses supplémentaires.

Ces dépenses supplémentaires nous semblent justifiées si elles permettent :

- 1) de mener une politique foncière efficace en vue de donner, dans les délais souhaités, aux familles à revenus modestes, la possibilité d'acquérir un terrain à bâtir;
- 2) de réduire la discrimination entre familles à revenus modestes, dont les unes pouvaient acheter à bas prix aux sociétés immobilières agréées un terrain avec habitation, et les autres qui se trouvaient contraintes, en raison de la rareté de l'offre d'habitations, d'acheter ailleurs un terrain à bâtir plus onéreux;
- 3) de faire accepter plus aisément par de nombreuses personnes les mesures restrictives en matière d'aménagement du territoire, de manière que ce grave problème puisse être résolu dans un délai plus bref.

Om al deze redenen stellen wij voor artikel 33 van de Huisvestingscode, vastgesteld bij koninklijk besluit van 10 december 1970, en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 te wijzigen zoals hierna vermeld.

R. VAN ROMPAEY.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Artikel 33 van de Huisvestingscode, vastgesteld bij koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 33. — De Staat neemt de uitvoering ten laste van al de aanpassings-, uitrustings- en saneringswerken van de wegen, met inbegrip van de installaties voor watervoorziening, evenals van de aanplantingen :

1) wanneer het gaat om de uitvoering van een door de Minister van Openbare Werken of door zijn afgevaardigde goedgekeurd plan dat wordt ingediend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij of een door deze Maatschappijen erkende vennootschappen, met het oog op het bouwen van ten minste 25 woningen, hetzij volkswoningen, hetzij kleine landeigendommen, hetzij met de volkswoningen gelijk gestelde woningen, onverschillig of deze gebouwd worden door voornoemde maatschappijen dan wel door de kopers van deze bouwgronden. De Koning stelt de modaliteiten vast voor toepassing van deze bepaling.

2) wanneer het gaat om de uitvoering van een door de Minister van Openbare Werken of door zijn afgevaardigde goedgekeurd plan, ingediend door een gemeente of een intercommunale vereniging, tot het bouwen van ten minste 25 woningen, bestemd voor personen, die voldoen aan de voorwaarden voor het genot van de bouwpremie zoals bepaald door artikel 48 van de Huisvestingscode, onverschillig of deze woningen gebouwd worden door voornoemde gemeente of intercommunale vereniging dan wel door de kopers van deze bouwgronden. De Koning stelt de modaliteiten vast voor toepassing van deze bepaling.

3) wanneer het in de hienvoren bedoelde gevallen tevens gaat om de installaties voor gas- en elektriciteitsvoorziening, alsmede de werken en gebouwen van maatschappelijk of gemeenschappelijk belang kan de Staat deze werken te zijnen laste nemen overeenkomstig de bij koninklijk besluit, op advies van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, vast te stellen modaliteiten.

De Koning bepaalt de modaliteiten in verband met de studie, de leiding, de controle en de eigendom van die werken.

27 januari 1972.

R. VAN ROMPAEY,
M. BODE,
L. VERHENNE,
R. PEETERS.

Pour toutes ces raisons, nous proposons de modifier, comme il est dit ci-après, l'article 33 du Code du logement, établi par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 33 du Code du logement, établi par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971 est remplacé par ce qui suit :

« Art. 33. — L'Etat prend à sa charge l'exécution de tous les travaux d'aménagement, d'équipement et d'assainissement de la voirie, en ce compris les installations de distribution d'eau ainsi que les plantations :

1) lorsqu'il s'agit de l'exécution d'un plan approuvé par le Ministre des Travaux publics ou par son délégué et présenté par la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne ou une des sociétés agréées par celles-ci, en vue de la construction d'au moins 25 habitations, soit sociales, soit petites propriétés terriennes, soit assimilées à des habitations sociales, que ces habitations soient construites par les sociétés précitées ou par les acheteurs de terrains appartenant à ces dernières. Le Roi fixe les modalités d'application de la présente disposition;

2) lorsqu'il s'agit de l'exécution d'un plan approuvé par le Ministre des Travaux publics ou par son délégué, présenté par une commune ou une association intercommunale en vue de la construction d'au moins 25 habitations destinées à des personnes satisfaisant aux conditions d'obtention de la prime à la construction telles qu'elles ont été fixées par l'article 48 du Code du logement. ~~associations~~ habitations soient construites, ~~par~~ par les acheteurs de ces terrains. Le Roi détermine les modalités d'application de cette disposition.

3) lorsque, dans les cas visés ci-dessus, il s'agit également des installations de distribution de gaz et d'électricité, ainsi que de travaux et constructions d'intérêt social ou collectif, l'Etat peut prendre ces travaux à sa charge suivant des modalités à fixer par arrêté royal, sur avis de l'Institut national du Logement. »

Le Roi fixe les modalités relatives à l'étude, à la direction, à la surveillance et à la propriété de ces travaux.

27 janvier 1972.