

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1974-1975**

30 JANUARI 1975.

Voorstel van wet betreffende de oprichting van een grondfonds voor sociale woningbouw.

(Ingediend door de heer Ramaekers c.s.)

TOELICHTING

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 art. 15, 2°, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw).

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 voor de bouwzones. Inderdaad, een zone bestemd voor woningbouw b.v. is daarom nog niet voorzien van de nodige bestrating en uitrusting, zoals waterleiding en riolering, en ook al is die zone voldoende uitgerust, dan 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.

Aangezien de bescherming van industriezones, agrarische gebieden, groene ruimten, enz. hoe langer hoe meer effectief wordt, moet men toezien dat ook op het platteland voldoende grond voor de woningbouw voorhanden blijft en dat deze voorzien is van de nodige bestrating en uitrusting.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

30 JANVIER 1975.

Proposition de loi créant un fonds d'acquisition de terrains destinés à la construction d'habitations sociales.

(Déposée par M. Ramaekers et consorts.)

DEVELOPPEMENTS

L'aménagement du territoire implique en soi que l'on détermine l'affectation future des espaces disponibles; ainsi, diverses zones sont réservées respectivement à l'habitation, à l'industrie, à l'agriculture, etc. (voir art. 15, 2°, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme).

Toutefois, le fait de déterminer l'affectation future de certaines zones ne garantit nullement à lui seul que cette affectation sera effective dans un délai prévisible. Cette remarque s'applique plus spécialement aux zones destinées à la construction. En effet, ce n'est pas parce qu'une zone est réservée, par exemple, à l'habitation qu'elle est pour autant pourvue de la voirie et de l'équipement nécessaires, et notamment de conduites d'eau et d'égouts, et quand bien même son équipement serait suffisant, cette zone ne sera cependant pas disponible si le propriétaire ne la lotit pas ou si les parcelles ne sont pas mises en vente. Il n'y a dès lors rien d'étonnant au fait qu'il y a localement pénurie de terrains pour la construction d'habitations et que les prix des terrains à bâtir augmentent de manière exorbitante.

Etant donné que la protection des zones industrielles ou agricoles, des espaces verts, etc. est de mieux en mieux assurée, il faut veiller qu'à la campagne également, des terrains restent disponibles en suffisance pour la construction d'habitations et qu'ils soient pourvus de la voirie et de l'équipement requis.

In de landelijke gemeenten is het aangewezen de woningbouw zoveel mogelijk te concentreren met het oog op een maximum rendement o.m. van de beschikbare uitrusting, om aldus te komen tot een infrastructuur die zowel sociaal-cultureel als economisch volkomen verantwoord is.

**

Aan het euvel van het tekort aan geschikte en beschikbare gronden voor sociale woningbouw wordt onrechtstreeks, doch slechts gedeeltelijk, verholpen door de activiteit van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en door andere overheidsinstellingen.

Jaarlijks zijn duizenden minder gegoede gezinnen verplicht zelf uit te zien naar een geschikte bouwplaats voor het oprichten van een woning.

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

Daarom is het bijzonder aangewezen dat de overheid zelf zorg zou dragen voor de verwerving en voor het bouwrijp maken van de gronden die nodig zijn voor sociale woningbouw.

De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen evenals de gemeenten en verenigingen van gemeenten zouden derhalve over speciaal daartoe bestemde geldmiddelen moeten kunnen beschikken, terwijl voor die gronden ook de mogelijkheid moet bestaan om de nodige bestrating en uitrusting op Rijkskosten te laten uitvoeren.

Als doelwit zouden wij willen vooropstellen dat jaarlijks tienduizend bouwpercelen beschikbaar zouden kunnen worden gesteld voor gezinnen die zelf een sociale woning wensen te bouwen.

Rekening houdend met dit doelwit, evenals met de grondprijzen en de realisatietermijnen, menen wij hiertoe een jaarlijkse investering van 1 miljard vereist is.

Indien de Staat hiertoe leningen tegen verlaagde rentevoet waarborgt, wat wij voorstellen, betekent zulks over een periode van tien jaar een totaal volume van uitstaande leningen dat gemiddeld op vijf miljard mag worden geschat.

J. RAMAEKERS.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

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

Dans les communes rurales, il s'indique de concentrer au maximum les constructions d'habitations nouvelles en vue d'assurer le meilleur rendement, entre autres, de l'équipement disponible et de créer ainsi une infrastructure qui se justifie pleinement, aussi bien au point de vue socio-culturel que sur le plan économique.

**

L'inconvénient que constitue la pénurie de terrains appropriés et disponibles pour la construction d'habitations sociales trouve un remède indirect, mais partiel seulement, dans l'activité des sociétés de construction de service public et d'autres institutions publiques.

Chaque année, des milliers de ménages peu favorisés se voient obligés de se mettre eux-mêmes à la recherche d'un terrain se prêtant à la construction d'un logement.

Il s'ensuit qu'ils paient des prix élevés pour de tels terrains, que ceux-ci sont très dispersés et que la voirie et l'équipement restent insuffisants et ne peuvent être utilisés à plein.

Aussi est-il particulièrement indiqué que les pouvoirs publics se chargent eux-mêmes d'acquérir les terrains et de les rendre propres à la construction d'habitations sociales.

Les sociétés de construction de service public ainsi que les communes et associations de communes devraient donc pouvoir disposer de moyens financiers spécialement destinés à cette fin et d'autre part, il importe de créer la possibilité de faire exécuter aux frais de l'Etat les travaux de voirie et d'équipement nécessaires.

L'objectif que nous voudrions nous assigner serait de pouvoir mettre chaque année dix mille parcelles de terrain à bâtir à la disposition des ménages désireux de construire eux-mêmes une habitation sociale.

Compte tenu des prix des terrains ainsi que des délais de réalisation, nous estimons qu'un investissement annuel d'un milliard serait nécessaire à cet effet.

Si l'Etat garantit des emprunts à taux d'intérêt réduit comme nous le proposons, cela représentera pour un période de dix années un volume total d'emprunts en cours que l'on peut évaluer en moyenne à cinq milliards de francs.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

Il est créé un fonds dénommé « Fonds d'acquisition de terrains destinés à la construction d'habitations sociales », ayant pour but d'assurer le financement des frais annuels afférents à la mise en œuvre d'une politique foncière axée sur la construction d'habitations sociales.

ART. 2.

Het Fonds beoogt de financiering van het renteverschil, dat de Staat op zich neemt om de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, de gemeentebesturen en de verenigingen van gemeenten in staat te stellen gronden te verwerven met het doel een grondreserve aan te leggen voor sociale woningbouw door particulieren.

ART. 3.

Met het oog op het voeren van het in artikel 1 bedoelde beleid zal de Staat, in hoofde van de daartoe aan te wijzen kredietinstellingen, leningcapaciteit waarborgen van één miljard frank per jaar gedurende een periode van tien jaar.

ART. 4.

Ingeval er wordt voorzien in de oprichting op de bij toepassing van artikel 2 verkregen gronden van ten minste vijftwintig sociale woningen, neemt de Staat de uitvoering te 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 betaalt de modaliteiten betreffende de studie, de leiding, de controle en de eigendom van die werken.

J. RAMAEKERS.
B. VAN HOEYLANDT.
E. COPPENS.
G. HERCOT.

ART. 2.

Le Fonds a pour objet de financer la différence d'intérêts que l'Etat prend en charge en vue de permettre aux sociétés de construction de service public, aux administrations communales et aux associations de communes d'acquérir des terrains en vue de la constitution d'une réserve foncière destinée à la construction d'habitations sociales par des particuliers.

ART. 3.

En vue de l'application de la politique définie à l'article 1^{er}, les prêts accordés par les établissements de crédit désignés à cet effet bénéficieront de la garantie de l'Etat jusqu'à concurrence d'un milliard de francs par an durant une période de dix ans.

ART. 4.

Dans les cas où sera prévue la construction d'au moins vingt-cinq habitations sociales sur des terrains acquis en application de l'article 2, l'Etat prendra à sa charge l'exécution des travaux d'aménagement, d'équipement et d'assainissement de la voirie et des terrains, y compris les installations de distribution d'eau et les plantations.

Le Roi fixera les modalités d'étude, de direction, de contrôle et de propriété de ces travaux.