

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967

7 MAART 1967.

WETSVOORSTEL

betreffende de verkavelingsvennootschappen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De verkavelingsmaatschappijen spelen een kapitale rol in de feitelijke bestemming van de bodem. De door deze maatschappijen gevolgde politiek kan de ruimtelijke ordening, zoals zij wordt opgevat in de plannen van aanleg, in werkelijkheid helpen omzetten. Die politiek kan evenwel evenzeer een storende factor betekenen.

Het optreden van de verkavelingsmaatschappijen is, naar tijd en plaats, dikwijls de oorzaak van misgroeiingen en verloren kansen in de ruimtelijke ordening van een gemeente en van een ganse streek. Het kan moeilijk anders, vernits de drijfveer van een handelsvennootschap totaal verschilt van de sociologische en esthetische motieven die een politiek van ruimtelijke ordening moeten beheersen.

Onze landbouwwetgeving is niet voldoende uitgerust om de goede teeltgronden en de rationeel gestructureerde bedrijven te beschutten tegen onoordeelkundige verkavelingen.

Vele gemeenten zijn technisch of financieel niet opgewassen tegen de taak die erin bestaat aan de bodem een bestemming te geven overeenkomstig het algemeen belang. Vandaar dat zij die zorg overlaten aan private ondernemingen en zich beperken tot het goedkeuren van plannen die hen door dezen worden voorgesteld.

Wanneer de gemeentebesturen niet waakzaam zijn, worden die plannen afgestemd op het hoogste rendement bij de verkoop van de kavels, en gaan uitstekende kansen verloren voor het behoud van groene zones en voor de sociale woningbouw.

Zo is het duidelijk dat die verkavelingsvennootschappen een taak van algemeen belang vervullen. Maar dan is meteen gezegd dat een overheidstoetocht op het beleid van deze vennootschappen onontbeerlijk is. Hoe kan ons land ruimtelijk geordend worden, wanneer een van de voornaamste instrumenten van de ruimtelijke ordening ontsnapt aan elk toezicht van overheidswege?

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967

7 MARS 1967.

PROPOSITION DE LOI

relative aux sociétés de lotissement.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les sociétés de lotissement jouent un rôle capital dans la destination effective du sol. La politique qu'elles suivent peut favoriser la réalisation de l'aménagement du territoire, tel qu'il est conçu dans les plans d'aménagement. Cependant, cette politique peut tout aussi bien être un facteur de perturbation.

Selon l'époque et le lieu, l'intervention des sociétés de lotissement peut souvent aboutir à des développements peu harmonieux ou se traduire, pour une commune ou pour toute une région, par des chances perdues en matière d'aménagement du territoire. Il peut difficilement en être autrement, étant donné que les mobiles qui animent une société commerciale n'ont absolument rien de commun avec les raisons sociologiques et esthétiques qui doivent régir une politique d'aménagement du territoire.

Notre législation agricole n'a pas à sa disposition des armes suffisantes pour protéger contre les lotissements peu judicieux les bonnes terres de culture et les exploitations rationnellement structurées.

Du point de vue technique ou du point de vue financier, nombreuses sont les communes qui ne sont pas à même de donner au sol une destination conforme à l'intérêt général. C'est la raison pour laquelle elles laissent souvent ce soin à des entreprises privées et se bornent à approuver les plans qui leur sont soumis par celles-ci.

Si les administrations communales ne se montrent pas vigilantes, ces plans sont établis en fonction du rendement le plus élevé lors de la vente des lots et des chances extraordinaires peuvent être perdues en ce qui concerne le maintien de zones vertes et la construction d'habitations sociales.

Ainsi, il est évident que ces sociétés de lotissement remplissent une tâche d'intérêt général, ce qui implique immédiatement qu'un contrôle des pouvoirs publics sur la gestion de ces sociétés est indispensable. Comment l'aménagement du territoire pourrait-il se faire dans notre pays si l'un des principaux instruments de cet aménagement échappait à tout contrôle des pouvoirs publics?

Het toezicht van de gemeentebesturen is veelal theoretisch. In vele gemeenten bestaat geen plan van aanleg. In andere hebben de gemeentebesturen geen of onvoldoende besef van de vereisten op het gebied van de ruimtelijke ordening. In andere nog hangt veel af van de politieke wisselvalligheden.

Een volgehouden en verantwoord beleid inzake ruimtelijke ordening onderstelt een bestendige aanwezigheid van de openbare overheid bij de activiteit van de verkavelingsvennootschappen. Die overheid is in de eerste plaats de Minister van Openbare Werken, die instaat voor 's lands beleid inzake ruimtelijke ordening; maar zij is eveneens de Minister van Huisvesting, die om sociale redenen, en de Minister van Landbouw, die om economische redenen bij het bodembeleid betrokken zijn.

Ons voorstel beoogt enkel de vennootschappen die het verkavelen van gronden hoofdzakelijk of bijkomstig tot maatschappelijk doel hebben. Dat de activiteiten van natuurlijke personen, wat de verkaveling van hun eigendommen aangaat, zouden onderworpen worden aan een overheids-toezicht, lijkt ons gewoon ondoenbaar, en trouwens onrechtvaardig. Hier moet de overheidstussenkomst bij het verlenen van verkavelingsvergunningen volstaan. Het zijn niet de particuliere grondbezitters die inzake ruimtelijke ordening storend optreden.

Vandaar dat wij voorstellen dat de vennootschappen die onroerende goederen verhandelen, kunnen erkend worden als instelling van openbaar belang. Enkel mits deze erkenning zouden vennootschappen verkavelingsvergunningen kunnen bekomen.

Het toezicht van de Ministers van Openbare Werken, van Huisvesting en van Landbouw zou geschieden in het raam van de wet van 16 maart 1951.

De artikelen 2, 3, §§ 1 en 5; 6, §§ 1, 2 en 5, en 7 zullen een toezicht van de overheid op het financieel beheer van de verkavelingsvennootschappen verzekeren.

Artikelen 9, 10 en 14 zullen tot gevolg hebben dat Regeringscommissarissen het beleid van de vennootschappen op de voet volgen. Er zij aan herinnerd dat de Regeringscommissarissen bij instellingen van openbaar belang, beroep kunnen aantekenen tegen elke beslissing van de beheersorganen die strijdig zou zijn met het algemeen belang. Over dit beroep beslissen de Ministers die het toezicht op de instelling uitoefenen.

De verwezenlijking van ons voorstel zal in aanzienlijke mate bijdragen tot een harmonische uitbouw van de ruimtelijke ordening in ons land.

Le contrôle exercé par les administrations communales est le plus souvent théorique. Dans de nombreuses communes, il n'existe pas de plan d'aménagement. Dans d'autres, les administrations communales ont une notion nulle ou insuffisante des exigences de l'aménagement du territoire. Dans d'autres encore, beaucoup dépend des aléas politiques.

Une politique conséquente et réfléchie en matière d'aménagement du territoire implique une intervention permanente des pouvoirs publics dans les activités des sociétés de lotissement. Ces pouvoirs sont représentés en premier lieu par le Ministre des Travaux publics, qui est responsable de la politique du Royaume en matière d'aménagement du territoire. Mais ils le sont également par le Ministre du Logement et par le Ministre de l'Agriculture qui, le premier pour des raisons sociales et le second pour des raisons économiques, sont intéressés à l'aménagement du territoire.

Notre proposition ne vise que les sociétés dont l'objet social est, principalement ou accessoirement, le lotissement de terrains. Il nous paraît tout simplement irréalisable, et d'ailleurs injustifié, que les activités des personnes physiques soient, en ce qui concerne le lotissement de leurs propriétés, soumises à un contrôle des pouvoirs publics. En l'occurrence, l'intervention de l'Etat doit se borner à la délivrance de permis de lotir. Ce ne sont d'ailleurs pas les particuliers, propriétaires fonciers, qui font obstacle à l'aménagement du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous proposons que les sociétés qui font le commerce de biens immobiliers puissent être agréées comme organismes d'intérêt public. Ce n'est que moyennant cette agrégation que les sociétés pourraient obtenir des permis de lotir.

Le contrôle des Ministres des Travaux publics, du Logement et de l'Agriculture se ferait dans le cadre de la loi du 16 mars 1954.

Les articles 2, 3, §§ 4 et 5, 6, §§ 1er, 2 et 5, et 7 permettront aux pouvoirs publics d'exercer un contrôle sur la gestion financière des sociétés de lotissement.

Grâce aux articles 9, 10 et 14, les commissaires du Gouvernement pourront surveiller la gestion des sociétés au jour le jour. Il y a lieu de rappeler que les commissaires du Gouvernement auprès des organismes d'intérêt public peuvent prendre leur recours contre toute décision des organismes de gestion qui serait contraire, à l'intérêt général. Il appartient aux Ministres qui ont la tutelle de l'organisme de statuer sur ce recours.

La mise en application de notre proposition contribuera largement à la réalisation harmonieuse de l'aménagement du territoire dans notre pays.

L. LINDEMANS.

WETSVoorstel

Artikel 1.

In artikel 56 van de organieke wet van 29 maart 1962 betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, wordt na het eerste lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

De verkavelingsvergunning kan aan een vennootschap slechts afgeleverd worden, indien zij door de Koning vooraf erkend werd als instelling van openbaar belang.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

A l'article 56 de la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il est inséré, après le premier alinéa, un nouvel alinéa, libellé comme suit:

Le permis de lotir ne peut être délivré à une société que si celle-ci a été reconnue au préalable par le Roi comme organisme d'intérêt public.

Art.2.

De verkavelingsvennootschappen zijn vennootschappen, die het verhandelen van onroerende goederen als hoofdzakelijk of bijkomstig maatschappelijk doel nastreven, en door de Koning erkend werden als instelling van openbaar belang.

Zij staan onder het toezicht van de Ministers van Openbare Werken, van Huisvesting en van Landbouw.

Art.3.

De verkavelingsvennootschappen zijn onderworpen aan de bepalingen van artikelen 2; 3. §§ 4 en 5; 6, §§ 1,2 en 5; 7; 9; 10 en 14 van de wet van 16 maart 1954, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 18 december 1957, betreffende het toezicht op sommige instellingen van openbaar belang.

16 februari 1967.

Art. 2.

Les sociétés de lotissement sont des sociétés qui ont comme objet social principal ou accessoire de faire le commerce de biens immobiliers et qui ont été reconnus par le Roi comme organismes d'intérêt public.

Elles sont soumises au pouvoir de contrôle des Ministres des Travaux publics, du Logement et de l'Agriculture.

Art. 3.

Les sociétés de lotissement sont soumises aux dispositions des articles 2, 3. -- §§ 4 et 5 -, 6, - §§ 1^o., 2 et 5 -, 7, 9, 10 et 14 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, modifiée par l'arrêté royal du 18 décembre 1957.

16 février 1967.

L. LINDEMANS,
A. DE NOLF,
T. VAN LINDT,
A. FONCKE,
M. DEWULF,
E. DUNSE.