

SENAT DE BELGIQUE**SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1977**

5 JUILLET 1977

Proposition de loi relative à la politique foncière sociale

(Déposée par M. De Scranno et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi a pour objet de doter les pouvoirs publics des moyens financiers et des instruments légaux nécessaires pour mener une politique foncière sociale dans le secteur du logement.

Elle adapte le Code du logement de manière à mettre à la disposition des administrations publiques et des établissements publics des capitaux à taux d'intérêt réduit en vue d'acquérir des terrains et de les rendre constructibles.

D'autre part, elle confère à la Société nationale terrienne un droit de préemption dans les zones d'extension de l'habitat, afin que cette société y acquière, pour son propre compte ou pour le compte d'autres administrations publiques, des terrains qu'elle aménagera de façon à y permettre la construction d'habitations sociales et qu'elle rendra disponibles à cet effet.

**

Dans les développements de notre proposition de loi créant un « Fonds national pour la construction d'habitations sociales » (Doc. Chambre 301, 1968-1969, n° 1), nous écrivons notamment :

« L'aménagement du territoire implique naturellement la détermination pour l'avenir de l'affectation des espaces disponibles; c'est ainsi que certaines zones sont réservées respectivement au logement, à l'industrie, à l'agriculture, etc.

» 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.

BELGISCHE SENAAAT**BUITENGEWONE ZITTING 1977**

5 JULI 1977

Voorstel van wet op het sociaal grondbeleid

(Ingediend door de heer De Scranno c.s.)

TOELICHTING

Het onderhavige voorstel heeft tot doel aan de overheid de nodige middelen en de wettelijke instrumenten te geven voor het voeren van een sociaal grondbeleid in de huisvestingssector.

De Huisvestingscode wordt aangepast teneinde aan openbare besturen en instellingen kapitalen tegen lage interest beschikbaar te stellen voor het verwerven en het bouwgeschikt maken van gronden.

Anderzijds wordt aan de Nationale Landmaatschappij een voorkooprecht gegeven in woonuitbreidingszones, teneinde er voor eigen rekening of voor rekening van andere openbare besturen gronden te verwerven om ze als sociale bouwgrond bouwklaar te maken en beschikbaar te stellen.

**

In de toelichting bij het voorstel van wet tot oprichting van een « Nationaal Grondfonds voor Sociale Woningbouw » (Gedr. St. Kamer, 1968-1969, nr. 301) schreven we onder meer :

« Ruimtelijke ordening behelst uiteraard het vastleggen voor de toekomst van de bestemming van beschikbare ruimten; aldus zijn bepaalde zones voorbehouden voor respectievelijk huisvesting, industrie, landbouw, enz.

» Het vastleggen voor de toekomst van de bestemming van bepaalde zones geeft evenwel nog geen zekerheid dat die bestemming binnen afzienbare tijd gerealiseerd zal zijn; deze opmerking geldt meer speciaal de bouwzones.

» 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. (...)

» 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. »

Il ressort de la suite de ce texte que nous visions essentiellement l'acquisition de terrains à bâtir et leur mise à la disposition de particuliers désireux de construire une habitation sociale.

Cinq ans plus tard, nous avons repris ces mêmes considérations motivant notre proposition de loi de 1969 dans les développements de notre proposition de motion relative à la création d'un Fonds foncier pour la construction d'habitations sociales en région flamande, motion qui fut adoptée à l'unanimité par le Conseil régional flamand en date du 6 février 1975.

Voici la teneur des dispositions proposées :

« Article 1^{er}. — Les dispositions qui suivent sont applicables en région flamande.

» Article 2. — Les avantages octroyés par le Fonds national du logement, qui fait l'objet du chapitre III du Code du logement, sont étendus, pour ce qui concerne la politique foncière sociale en région flamande, à toutes les administrations publiques et associations d'administrations publiques.

» Article 3. — L'Etat accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts que les administrations publiques ou associations d'administrations publiques, visées à l'article 2, contractent en vue du financement de la politique foncière sociale.

» Article 4. — L'Etat est autorisé à accorder aux administrations publiques ou associations d'administrations publiques visées à l'article 2, des prêts à taux réduit ou à intervenir dans les charges d'intérêts des emprunts qu'elles contractent elles-mêmes en vue de mener une politique foncière sociale.

» Article 5. — Le Roi arrête les modalités d'exécution des articles 2, 3 et 4 précités. »

Les problèmes qui concernent les terrains à bâtir n'ont subi aucun changement fondamental depuis 1969. Bien au contraire, car les ménages peu fortunés éprouvent de plus en plus de difficultés à acquérir à des prix acceptables une parcelle de terrain à bâtir.

» Inderdaad, een zone bestemd voor woningbouw bijvoorbeeld 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 wanneer zij namelijk 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. (...)

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

Uit de tekst blijkt verder dat wij vooral het verwerven en beschikbaar stellen van sociale bouwgrond beoogden ten behoeve van particulieren die een sociale woning wensen op te richten.

Dezelfde motivering als die van ons voorstel van wet van 1969 hebben wij vijf jaar later gegeven als toelichting bij het voorstel van motie betreffende de oprichting van een Grondfonds voor de Sociale Woningbouw voor het Vlaamse Gewest, motie welke op 6 februari 1975 door de Vlaamse Gewestraad eenparig werd aangenomen.

De aldaar voorgestelde bepalingen luiden :

« Artikel 1. — De hierna volgende bepalingen zijn van toepassing voor het Vlaamse Gewest.

» Artikel 2. — Het Nationaal Fonds voor Huisvesting, bedoeld in hoofdstuk III van de Huisvestingscode wordt, wat het sociale grondbeleid in het Vlaamse Gewest betreft, uitgebreid tot alle openbare besturen en verenigingen ervan.

» Artikel 3. — De Staat verleent zijn waarborg van goede afloop voor de leningen die door de in artikel 2 bedoelde openbare besturen of verenigingen ervan worden aangegaan met het oog op de financiering van het sociaal grondbeleid.

» Artikel 4. — De Staat is ertoe gemachtigd aan de openbare besturen of verenigingen ervan, bedoeld in artikel 2, leningen tegen verminderde intrest toe te staan of een tegemoetkoming op zich te nemen in de intrestlasten van de leningen die ze zelf aangaan voor het voeren van een sociaal grondbeleid.

» Artikel 5. — De Koning bepaalt de modaliteiten voor de uitvoering van voormelde artikelen 2, 3 en 4. »

Sinds 1969 zijn de bouwgrondproblemen niet fundamenteel gewijzigd. Integendeel, het wordt voor weinig kapitaal-krachtige gezinnen steeds moeilijker om tegen aanvaardbare prijzen een perceel bouwgrond te verwerven.

Entre-temps, pour la quasi-totalité du pays, les projets de plans de secteur continuent à être approuvés par arrêté ministériel, et certains ont même été approuvés par voie d'arrêté royal.

Lors de l'élaboration de ces plans de secteur, de vastes « zones d'extension de l'habitat » avaient été prévues dans de nombreuses communes rurales, et ce en application de l'article 5 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur.

Pendant un certain temps, l'on avait espéré que cela permettrait de mettre sur le marché à des prix socialement acceptables un nombre suffisant de parcelles de terrain à bâtir.

Or, dans la pratique, on a constaté que les terrains compris dans ces zones d'extension de l'habitat sont l'objet d'importantes spéculations foncières devant lesquelles non seulement les simples particuliers, mais les pouvoirs publics eux-mêmes restent désarmés.

Si l'on veut donc donner plus d'efficacité à l'aménagement du territoire et rendre des terrains à bâtir disponibles à des prix sociaux, une intervention plus énergique des pouvoirs publics s'impose dans le secteur de la construction.

Tel est le but que notre proposition de loi doit permettre d'atteindre grâce à deux ensembles de mesures :

— les établissements publics bénéficieront de la garantie de l'Etat et de subventions en intérêts pour acquérir des terrains et les rendre constructibles dans les zones d'habitat et les zones d'extension de l'habitat;

— un droit de préemption sera accordé à la Société nationale terrienne en vue de l'acquisition de terrains dans les zones d'extension de l'habitat. Elle les rendra constructibles de telle manière qu'elle puisse ensuite les vendre comme lotissements sociaux.

**

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I^{er}

MODIFICATIONS AU CODE DU LOGEMENT

ARTICLE 1^{er}

Dans l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, il est inséré un article 45bis, libellé comme suit :

« L'Etat accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts contractés par des administrations publiques en vue d'acquies-

Ondertussen worden ook de ontwerp-gewestplannen voor praktisch het volledige grondgebied bij ministerieel besluit, en sommige zelfs bij koninklijk besluit, goedgekeurd.

Bij het ontwerpen van deze gewestplannen werden in vele landelijke gemeenten ruime « woonuitbreidingsgebieden » voorzien. Zulks in toepassing van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Een tijdlang koesterde men de hoop dat op die wijze een voldoende aantal bouwpercelen op de markt zou komen tegen sociaal verantwoorde prijzen.

In de praktijk wordt echter vastgesteld dat de gronden in deze woonuitbreidingszones het voorwerp zijn van belangrijke grondspeculaties, waartegen én de enkeling én de overheid machteloos staan.

Om te komen tot een doelmatiger ruimtelijke ordening en teneinde bouwgronden beschikbaar te stellen tegen sociaal verantwoorde prijzen moet de overheid doeltreffender optreden in de bouwsector.

Voorliggend voorstel van wet beoogt dit doel te bereiken door een dubbel stel maatregelen.

— de openbare instellingen bekomen Staatswaarborg en rentetoelagen voor het verwerven en bouwklaar maken van gronden in de woon- en woonuitbreidingsgebieden;

— aan de Nationale Landmaatschappij wordt een recht van voorkoop gegeven voor het verwerven van gronden in de woonuitbreidingszones. Zij zal deze gronden bouwklaar maken om ze nadien te verkopen als sociale bouwkvavels.

J. DE SERANNO.

**

VOORSTEL VAN WET

HOOFDSTUK I

WIJZIGINGEN AAN DE HUISVESTINGSCODE

ARTIKEL 1

In het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, wordt op een artikel 45bis ingevoegd luidend als volgt :

« De Staat verleent zijn waarborg voor de goede afloop aan de leningen die door openbare besturen worden aange-

rir des biens immeubles bâtis ou non bâtis et de les rendre constructibles dans les zones d'habitat et les zones d'extension de l'habitat.

« L'Etat peut également octroyer à ces administrations publiques des prêts à taux réduit ou intervenir dans la charge des intérêts des emprunts qu'elles contractent afin de mener une politique foncière sociale.

« Les établissements publics concernés doivent affecter les biens immeubles ainsi acquis à la mise en œuvre d'une politique foncière sociale, notamment en les rendant constructibles et en les mettant à la disposition des particuliers désireux d'y bâtir pour eux-mêmes un logement social.

« Le Roi arrête les modalités d'exécution du présent article. »

CHAPITRE II

DROIT DE PREEMPTION DANS LES ZONES D'EXTENSION DE L'HABITAT

ART. 2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux zones d'extension de l'habitat telles qu'elles sont visées à l'article 5, 1.1, de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur en exécution de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril 1970 et 22 décembre 1970.

ART. 3

Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé à la Société nationale territoriale en cas de vente de terrains situés dans les zones d'extension de l'habitat visées à l'article 1^{er}.

ART. 4

Ce droit de préemption n'est pas applicable :

1. en cas de vente au conjoint du propriétaire ou à l'un des copropriétaires, à leurs descendants ou aux enfants adoptifs de leur conjoint, pour autant qu'ils soient acquéreurs pour leur propre compte;
2. en cas de vente à un copropriétaire d'une part de propriété du bien;
3. en cas de vente à un établissement public, une administration publique ou une association d'administrations publiques;
4. lorsque le bien immeuble fait partie d'un lotissement approuvé dont les travaux d'infrastructure sont terminés;
5. lorsque le bien immeuble fait l'objet d'un compromis de vente ayant pris date certaine avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

gaan voor de verwerving van ongebouwde en gebouwde onroerende goederen en het bouwklaar maken ervan in de woon- en woonuitbreidingsgebieden.

« De Staat kan tevens aan voornoemde openbare instellingen leningen tegen verminderde rentevoet toestaan of een tegemoetkoming op zich nemen in de intrestlasten die ze aangaan voor het voeren van een sociaal grondbeleid.

« De betrokken openbare instellingen moeten de verworven onroerende goederen aanwenden voor het voeren van een sociaal grondbeleid onder meer door ze bouwklaar te maken en beschikbaar te stellen van particulieren die er voor zichzelf een sociale woning oprichten.

« De Koning bepaalt de modaliteiten voor de uitvoering van dit artikel. »

HOOFDSTUK II

RECHT VAN VOORKOOP IN DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

ART. 2

De bepalingen vervat in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5 1.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in uitvoering van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970.

ART. 3

Teneinde een sociaal grondbeleid te bevorderen wordt aan de Nationale Landmaatschappij een recht van voorkoop toegekend in geval van verkoop van gronden gelegen in de woonuitbreidingsgebieden bedoeld bij artikel 1.

ART. 4

Dit recht van voorkoop geldt niet :

1. in geval van verkoop aan de echtgenoot van de eigenaar of aan een van de medeëigenaars, aan hun afstammelingen of aangenomen kinderen van hun echtgenoot, voor zover zij voor eigen rekening kopen;
2. in geval van verkoop van een medeëigenaar van een aandeel in de eigendommen van het goed;
3. in geval van verkoop aan een openbare instelling, aan een openbaar bestuur of aan een vereniging van openbare besturen;
4. wanneer het onroerend goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling waarvoor de infrastructuurwerken zijn voltooid;
5. wanneer het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen vóór de inwerkingtreding van deze wet.

ART. 5

En cas de vente de gré à gré, l'offre doit être faite à la Société nationale terrienne, qui peut l'accepter dans les soixante jours de la notification.

Si l'offre n'a pas été acceptée par la S.N.T. dans ce délai, le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables à une autre personne que celles visées à l'article 3 sans avoir fait une nouvelle offre à la S.N.T.

L'officier public instrumentant devant qui est passé un acte de vente de gré à gré, doit en porter le prix et les conditions à la connaissance de la S.N.T. dans le délai d'un mois à compter de la date de l'enregistrement.

ART. 6

En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de communiquer à la Société nationale terrienne les lieu, jour et heure de ladite vente trente jours au moins avant la date fixée pour celle-ci.

A l'issue des enchères, l'officier instrumentant doit demander au fondé de pouvoir de la S.N.T. si cette dernière fait usage de son droit de préemption.

ART. 7

En cas de vente effectuée en méconnaissance du droit de préemption de la Société nationale terrienne, celle-ci a le droit soit d'être subrogée à l'acquéreur, soit d'exiger du vendeur des dommages-intérêts d'un montant égal à 20 p.c. du prix de vente.

ART. 8

L'affectation que la Société nationale terrienne donnera aux biens immeubles acquis en application de l'article 2 sera soit leur lotissement en parcelles destinées à la construction d'habitations sociales, soit leur mise à la disposition d'administrations publiques ou d'établissements publics dans le même but.

Le Roi détermine ce qu'il faut entendre par parcelle destinée à la construction d'habitations sociales.

ART. 5

Bij verkoop uit de hand, dient het aanbod gedaan aan de Nationale Landmaatschappij die het kan aanvaarden binnen zestig dagen na de kennisgeving.

Is het aanbod door de N.L.M. binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden aan een ander persoon dan bedoeld in artikel 3, verkopen, zonder nieuw aanbod aan de N.L.M.

De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden, moet van de prijs en de voorwaarden kennis geven aan de N.L.M. binnen één maand na de registratie.

ART. 6

Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar verplicht minstens dertig dagen vóór de openbare verkoop de Nationale Landmaatschappij kennis te geven van plaats, dag en uur van de openbare verkoop.

Aan het einde van de opbieding dient de instrumenterende ambtenaar aan de gemachtigde van de N.L.M. te vragen of deze gebruik maakt van het recht van voorkoop.

ART. 7

In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop van de Nationale Landmaatschappij, heeft deze het recht, ofwel in de plaats te worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 pct. van de verkoopprijs.

ART. 8

De Nationale Landmaatschappij zal de in toepassing van artikel 2 verworven onroerende goederen aanwenden hetzij voor het verkavelen ervan in sociale bouwkavels, bestemd voor sociale woningbouw hetzij om ze met hetzelfde doel beschikbaar te stellen van openbare besturen of openbare instellingen.

De Koning bepaalt wat onder sociale bouwkavels dient te worden verstaan.

J. DE SERANNO.

A. BOGAERTS.

J. SONDAG.

G. VAN IN.

J.-P. GILLET.

W. MESOTTEN.