

BELGISCHE SENAAT**—
BUITENGEWONE ZITTING 1979****—
17 MEI 1979****Voorstel van wet houdende toekenning, voor het
Waalse gewest, van premiën voor de aankoop
van gronden bestemd voor het bouwen van
goedkope woningen****(Ingediend door de heer Neuray c.s.)****—
TOELICHTING**

De Waalse Gewestraad heeft op 30 december 1975, op één onthouding na, eenparig het voorstel van gemotiveerde motie aangenomen, dat thans als voorstel van wet wordt voorgesteld. Deze tekst is de vrucht van de besprekingen die de Werkgroep ad hoc van de Gewestraad gewijd heeft aan het voorstel van gemotiveerde motie dat de heer G. Neuray op 11 maart 1975 bij de Gewestraad had ingediend. Het oorspronkelijke voorstel werd door de Werkgroep aanmerkelijk gewijzigd en verbeterd.

De maatschappijen voor de bouw van volkswoningen zoeken goedkope bouwgrond om de kostprijs van de afgewerkte huizen binnen redelijke perken te houden.

De goedkoopste grond ligt doorgaans ver buiten de centra; het is meestal landbouwgrond of grond met niet te veronachtzamen gebreken (slechte ondergrond, ...).

Het gevolg is dat er meer en meer wijken van volkswoningen komen in het open veld, ver van de bebouwde kom. Die wijken worden vaak slecht bediend door het openbaar vervoer (een bus 's morgens en een 's avonds), zodat de bewoners hun auto moeten nemen om naar hun werk te gaan, te gaan winkelen of de kinderen naar school te brengen. Hoewel op goedkope grond gebouwd, vallen die woningen toch duur uit, vooral omdat juist hun ligging voor de bewoners dagelijks grote extra-uitgaven meebrengt.

SENAT DE BELGIQUE**—
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1979****—
17 MAI 1979****Proposition de loi accordant, pour la région wal-
lonne, des primes pour l'achat de terrains
destinés à la construction d'habitations à bon
marché****(Déposée par M. Neuray et consorts)****—
DEVELOPPEMENTS**

Le Conseil régional wallon a adopté le 30 décembre 1975, à l'unanimité moins une abstention, la proposition de motion motivée, qui constitue la présente proposition de loi. Elle est le résultat des travaux que le Groupe de travail ad hoc du Conseil régional a consacrés à la proposition de motion motivée déposée le 11 mars 1975 par M. G. Neuray sur le bureau du Conseil régional. La proposition initiale a été considérablement amendée et améliorée par le Groupe de travail.

Les sociétés de construction de maisons sociales sont à la recherche de terrains bon marché afin de ne pas grever exagérément le coût du logement terminé.

Les terrains qui coûtent le moins cher sont généralement situés loin des centres; il s'agit le plus souvent de terres agricoles, ou de zones possédant des défauts non négligeables (sous-sol de mauvaise qualité, ...).

De ce fait, on crée, de plus en plus fréquemment, des zonings d'habitations sociales en pleine campagne, loin du centre de l'agglomération. Ces zonings sont souvent mal desservis par les moyens de transport en commun (un autobus le matin et un le soir) et il est presque indispensable d'utiliser l'automobile pour se rendre au travail, faire ses courses ou conduire les enfants à l'école. Les logements construits sur ces terrains bon marché se révèlent néanmoins coûteux à l'usage, notamment parce que, de par leur situation, ils occasionnent des dépenses quotidiennes supplémentaires importantes à leurs occupants.

Sociaal gezien zijn die woonwijken zelden in de naburige kom geïntegreerd en heerst daar soms een zekere gettogeest. Zij doen niet mee aan het plaatselijke leven, de dienstverlening is gering, vaak ontoereikend en toch vrij duur voor de gemeenschap.

De gekozen plaatsen zijn in bepaalde gevallen zelfs schadelijk voor de gezondheid; sommigen hebben het lastig op hoger gelegen plekken waar het zeer winderig is en het vegetatief zenuwstelsel op de proef gesteld wordt; andere plaatsen zijn te vochtig.

Het verlies van akkerland is steeds te betreuren en alvorens landbouwgrond op te offeren zou onderzocht moeten worden of de zone dicht genoeg bebouwd is en of het niet alleszins interessanter zou zijn om een beter gebruik te maken van de ruimte binnen de bebouwde kom.

Esthetisch gezien, doen de verspreide verkavelingen de waarde van het landschap grotendeels verloren gaan. Zodra ergens de verstedelijking begint wordt het landschap, en vooral het natuurschoon, zeer vaak verknoeid.

Om al die redenen moet de mogelijkheid worden geschaapt om volkswoningen te bouwen binnen de zones die voor bebouwing bestemd zijn. De aanleg van woonwijken op geschikte plaatsen behoort mede tot de ruimtelijke ordening. Op de gemeenten rust de verantwoordelijkheid voor het beheer van hun grondgebied.

Daarom verleent het voorstel hun de mogelijkheid om, door middel van grondbedrijven en met behulp van het gewest een gedeelte van dat grondgebied onder hun bewind te krijgen.

Deze nieuwe mogelijkheid om gronden van grote waarde voor sociale woningbouw ter beschikking van de bouwmaatschappijen te stellen, zal de banden met deze maatschappijen verstevigen.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op het Waalse gewest, zoals dat is omschreven in artikel 1 van de wet van 1 augustus 1974 tot oprichting van gewestelijke instellingen in voorbereiding van de toepassing van artikel 107^{quater} van de Grondwet.

ART. 2

De gemeenten kunnen worden aangemoedigd tot de aankoop van gronden, inzonderheid door middel van premies en subsidie voor de aflossing en de rente van leningen volgens de hierna volgende bepalingen.

Du point de vue social, les zonings résidentiels sont rarement intégrés à l'agglomération voisine et leurs occupants manifestent quelquefois un esprit de ghetto. Ils ne participent pas à la vie locale, les services qu'ils reçoivent sont peu nombreux, souvent insuffisants, tout en étant fort coûteux pour la collectivité.

Les localisations choisies présentent même quelquefois des inconvénients du point de vue santé; ainsi les situations élevées, battues par les vents, sont mal supportées par certaines personnes; elles agissent défavorablement sur le système neuro-végétatif; d'autres endroits sont trop humides.

Du point de vue agricole, la perte de terres arables est toujours regrettable, et avant de sacrifier des terres de culture, il faut examiner si la zone construite est suffisamment dense, et s'il ne serait pas plus intéressant, à tout point de vue, d'intensifier l'occupation des sols à l'intérieur même de l'agglomération.

Du point de vue esthétique, la dispersion de lotissements dans les campagnes fait perdre à celles-ci une grande partie de leur valeur paysagère. Dès qu'une zone rurale est touchée par le phénomène urbain, elle perd ses qualités les plus importantes et, notamment, son aspect naturel.

Pour ces nombreuses raisons il faut donner la possibilité de construire des habitations sociales sur des terrains bien situés à l'intérieur des zones à destination de bâtisse. L'implantation de logements dans des sites adéquats relève de l'aménagement du territoire. C'est aux communes qu'incombe la responsabilité de la gestion de leur territoire.

Pour cette raison, la proposition leur donne la possibilité par le biais de régions foncières, d'acquérir, avec l'aide de la région, la maîtrise d'une partie de ce territoire.

Cette nouvelle possibilité donnée aux communes de consacrer aux constructions sociales des terrains à bâtir de grande valeur immobilière, qu'elles pourront mettre à la disposition des sociétés de logement, renforcera les relations avec ces dernières.

G. NEURAY.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la région wallonne telle qu'elle est définie à l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} août 1974 créant des institutions régionales à titre préparatoire à l'application de l'article 107^{quater} de la Constitution.

ART. 2

Les communes peuvent faire l'objet d'encouragement à l'acquisition foncière, notamment sous forme de primes et d'intervention dans l'amortissement et l'intérêt des prêts, aux conditions fixées ci-après.

De maatregelen worden genomen overeenkomstig de regels van de artikelen 3, 4 en 5.

ART. 3

1° De gemeente moet beschikken over een gemeentelijk grondbedrijf overeenkomstig de artikelen 147bis tot 147quater van de gemeentewet;

2° De aangekochte gronden moeten als bouwzones worden aangegeven in de ontwerpen van gewestplan of in de plannen van aanleg waarin de wet van 29 maart 1962 voorziet;

3° Deze gronden moeten ten belope van ten minste twee derde van hun oppervlakte worden bestemd voor de bouw van volkswoningen met alle toebehoren van dien.

ART. 4

In geval van onderhandse verkoop mag de prijs die als grondslag dient voor het verkrijgen van de voordelen bedoeld in artikel 2, ten hoogste 10 pct. meer bedragen dan de raming van het aankoopcomité of van de ontvanger der registratie van het gebied.

ART. 5

§ 1. In gemeenten met meer dan 200 inwoners per vierkante kilometer moet de gemeente :

— Hetzij zich het recht van wederinkoop voorbehouden telkens als de grond opnieuw wordt verkocht, en wel tegen de prijs van de eerste vervreemding aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen;

— Hetzij alleen gesplitste zakelijke rechten verlenen zonder recht van natrekking. Iedere overdracht van het recht van gebruik brengt vernieuwing teweeg van de oorspronkelijke rechtshandeling.

§ 2. Voor de andere gemeenten kan de Koning grondbedingen vaststellen.

ART. 6

§ 1. Op voorstel van de openbare vastgoedmaatschappijen bepaalt de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting in het Waalse gewest behoort, per volkswoning die zal worden gebouwd, elk jaar het bedrag dat de huisvestingsmaatschappijen aan de gemeenten betalen als huurgeld of koopprijs van de grond.

§ 2. Voor de grond die voor de bouw van volkswoningen bestemd is overeenkomstig artikel 3, moet de gemeente aan de openbare vastgoedmaatschappij van het gebied een aanbod van verkoop of erfpacht doen volgens de bepalingen van § 1.

De openbare vastgoedmaatschappij moet binnen zes maanden het aanbod van de gemeente aanvaarden of weigeren bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Ingeval het aanbod wordt aanvaard, moeten de werkzaamheden binnen een jaar beginnen.

Les mesures sont soumises aux conditions énumérées aux articles 3, 4 et 5 ci-dessous.

ART. 3

1° La commune doit disposer d'une régie foncière conformément aux articles 147bis à 147quater de la loi communale;

2° Les terrains acquis doivent être portés en zones à destination de bâtisse au projet de plan de secteur ou aux plans d'aménagement prévus par la loi du 29 mars 1962;

3° Ils doivent être affectés en zones à destination de bâtisse à concurrence des deux tiers de leur surface au moins, à de l'habitat social ainsi qu'aux équipements qui en sont l'accessoire.

ART. 4

Dans le cas d'une acquisition à l'amiable, le coût pris en compte pour l'obtention des avantages visés à l'article 2 ne peut excéder de plus de 10 p.c. l'estimation du comité d'acquisition ou du receveur de l'enregistrement du ressort.

ART. 5

§ 1^{er}. Dans les communes dont la densité est supérieure à 200 habitants par kilomètre carré, la commune doit :

— Soit se réserver une faculté de rachat lors de toutes les reventes ultérieures du terrain, au prix de la première aliénation adapté en fonction de l'indice des prix à la consommation;

— Soit ne concéder que des droits réels démembreés, en renonçant au droit d'accession. Toute cession du droit d'usage s'accompagne d'une novation de l'acte juridique de base.

§ 2. Pour les autres communes, le Roi peut imposer des clauses foncières à respecter.

ART. 6

§ 1^{er}. Sur proposition des sociétés immobilières de service public, le Ministre ayant, pour la région wallonne, le logement dans ses attributions, arrête annuellement, par logement social à construire, le montant versé par les sociétés de logement aux communes à titre de loyer ou de prix d'acquisition des terrains.

§ 2. Pour les terrains affectés à de l'habitat social conformément à l'article 3, la commune est tenue de notifier à la société immobilière de service public du ressort une offre de vente ou de bail emphytéotique, aux conditions fixées au § 1^{er} ci-dessus.

La société immobilière de service public doit accepter ou refuser l'offre de la commune dans un délai de six mois par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. En cas d'acceptation, les travaux doivent commencer dans l'année.

§ 3. De openbare vastgoedmaatschappij van het gebied kan volgens de bepalingen van § 1 te allen tijde een langdurige huurovereenkomst aangaan of gesplitste zakelijke rechten verkrijgen op de gekochte grond die niet bestemd is voor gemeentelijke projectontwikkeling. De gemeente kan dit slechts weigeren bij een met redenen omkleed raadsbesluit.

ART. 7

In de bouwzones kan de gemeenteraad de te verkrijgen grond ook onteigenen overeenkomstig de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de spoedprocedure bij ont-eigening ten algemenen nutte.

ART. 8

Iedere jaarbalans van de grondbedrijven moet vergezeld gaan van een bewijsstuk over de totale oppervlakte van de gronden die eigendom zijn van de gemeente, met de kadastrale gegevens en de nauwkeurige omschrijving van hun bestemming.

ART. 9

Indien de gemeente niet voldoet aan de voorwaarden in deze wet gesteld voor de toekenning van grondsubsidies, wordt het bedrag van de reeds verleende subsidies, aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen, ambtshalve afgetrokken van de rekening B van de gemeente bij het Gemeentekrediet en gestort in het Fonds bedoeld in artikel 10.

ART. 10

Bij het Ministerie van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting wordt een Begrotingsfonds voor grondaankoop ingesteld.

De ontvangsten van het Fonds bestaan uit :

- a) De kredieten die daartoe worden uitgetrokken op de Waalse gewestelijke begroting;
- b) Alle andere middelen voor de aankoop van gronden en daartoe bestemd overeenkomstig de bepalingen van wetten en overeenkomsten;
- c) De opbrengst van de eventuele terugbetalingen, met toepassing van artikel 9 van deze wet.

De vastlegging en de ordonnancering van de uitgaven ten laste van het Fonds worden gedaan door de Minister tot wiens bevoegdheid Ruimtelijke Ordening en Huisvesting behoren.

§ 3. La société immobilière de service public du ressort dispose à tout moment de la faculté d'obtenir aux conditions fixées au § 1^{er} ci-dessus un bail de longue durée ou des droits réels démembrés sur les terrains acquis qui ne font pas l'objet d'une promotion communale. La commune ne peut refuser que par délibération motivée du conseil communal.

ART. 7

Dans les zones à destination de bâtisse, le conseil communal peut également exproprier les terrains à acquérir conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962, relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ART. 8

Chaque bilan annuel des régies foncières est accompagné d'un document justificatif établissant la surface totale des terrains dont la commune est propriétaire, leurs références cadastrales et leurs affectations précises.

ART. 9

A défaut pour la commune de respecter les conditions établies par la présente loi pour l'octroi des subventions foncières, le montant des subventions déjà octroyées, adapté en fonction de l'indice des prix à la consommation, sera prélevé d'office sur le compte courant B de la commune au Crédit communal, et remboursé au Fonds visé à l'article 10.

ART. 10

Il est créé auprès du Ministère de l'Aménagement du Territoire et du Logement un Fonds budgétaire d'acquisition foncière.

Les recettes du Fonds sont constituées par :

- a) Les crédits prévus à cet effet au budget régional wallon;
- b) Toute autre ressource utile aux acquisitions foncières et affectée en vertu de dispositions légales et conventionnelles;
- c) Le produit des remboursements éventuels en application de l'article 9 de la présente loi.

L'engagement et l'ordonnancement des dépenses à charge du Fonds sont effectués par le Ministre qui a l'Aménagement du Territoire et le Logement dans ses attributions.

G. NEURAY.
G. FLAGOTHIER.
A. SWEERT.
J. GILLET.