

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1990-1991

14 DECEMBER 1990

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer J. De Seranno —

**houdende wijziging van het decreet van 16 juni 1982
houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN.

Het decreet van 16 juni 1982 voorziet maatregelen voor een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw.

In toepassing van dit decreet kan de Vlaamse Executieve zijn waarborg verlenen voor de goede afloop van de leningen die door gemeenten en door openbare instellingen worden aangegaan voor verwerving van onroerende goederen en voor het bouwklaar maken ervan. De Executieve is gemachtigd, ten laste van de begroting, aan bedoelde besturen en instellingen een tegemoetkoming te verlenen in de lasten verbonden aan de verrichtingen in het raam van het sociaal grondbeleid.

Vóór 1980 was ons wetsvoorstel waarin gelijkaardige bepalingen waren voorgesteld, afwisselend in de Senaat en de Kamer van Volksvertegenwoordigers behandeld en in gemaendeerde vorm goedgekeurd.

In het laatste verslag dat door de heer Windels namens de Commissie voor de Openbare Werken, de Ruimtelijke Ordening en de Huisvesting van de Senaat werd uitgebracht (BZ 1979 nr. 219/5), kan men lezen dat de Staatssecretaris voor het Vlaams Gewest verklaarde : „De Vlaamse Executieve vraagt dat een wet zou worden goedgekeurd die het mogelijk maakt een sociaal grondbeleid te voeren. Er zijn namelijk financiële middelen maar de wettelijke basis om op te treden, ontbreekt.”

Het decreet op het sociaal grondbeleid kon in 1982 tot stand komen omdat, overeenkomstig artikel 107quater van

de Grondwet en in toepassing van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, het grondbeleid een regionale bevoegdheid is.

Vandaag 14 december 1990, heeft de Vlaamse Raad een amendement onder artikel 3 van de uitgavenbegroting goedgekeurd waarbij een vastleggingskrediet van 10 miljoen frank wordt ingevoegd voor het voeren van een sociaal **grondbeleid**.

De verkoopprijzen van de woningbouwgronden zijn de jongste jaren opnieuw fel gestegen. Op jaarbasis is de gemiddelde stijging nu ruim 10 ten honderd.

Die ontwikkeling is alarmerend in de randstedelijke gebieden, vooral rond Brussel. Ook in sommige gemeenten grenzend aan Nederland worden de grondprijzen nu onbetaalbaar hoog.

De sociale, sociologische en stedenbouwkundige gevolgen van deze wilde prijsvorming zijn nefast.

De minder kapitaalkrachtige gezinnen zijn niet meer bij machte een stukje bouwgrond te bemachtigen om er een eigen woning op te richten. Het recht op een eigen woongelegenheden komt hierdoor in het gedrang ; te meer dat de overheid er ook niet meer in lukt kapitalen te mobiliseren ten behoeve van de huurwoningbouw.

Anderzijds hebben de hoge grondprijzen tot gevolg dat de autochtone bevolking in vele dorpen verdrongen wordt door kapitaalkrachtigen. In grote delen van Vlaams-Brabant werkt dit de vervreemding in de hand.

Overall echter leiden de hoge grondprijzen tot een steeds meer uitgesproken segregatie in de dorpssamenleving.

Tenslotte zal er, bij gebrek aan grondbeleid, van de zo geprezen ruimtelijke inbreiding weinig terecht komen en dreigt de verstedelijking steeds verder uit te deinen naar de landelijke gemeenten.

Artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, voorziet dat de Executieve de voorwaarden en de modaliteiten bepaalt voor de uitvoering van bedoeld decreet.

Bij gebrek aan dergelijke bepalingen komt het aan de Vlaamse Raad toe nauwkeuriger bepalingen in het decreet op te nemen die de onmiddellijke uitvoering ervan mogelijk maken.

Mede gevolg te kunnen geven aan de beslissing van de Vlaamse Raad, waarbij in de begroting 1991 van de Vlaamse Gemeenschap een vastleggingskrediet van 10 miljoen frank wordt voorzien, vult het hier voorgesteld decreet dat van 16 juni 1982 aan.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Het grondbeleid is een gewestelijke bevoegdheid in toepassing van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Artikel 2

In het gewijzigde artikel 4 worden een aantal **begripsbepalingen** opgenomen.

Artikel 3

Aan het huidige decreet wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd.

Hierin wordt de procedure die geldt voor het aanvragen van geldelijke tegemoetkomingen bij de Vlaamse Executieve, vastgelegd.

Artikel 4

In een nieuw artikel 6 wordt omschreven welke verbintenissen de betrokken openbare besturen en instellingen moeten onderschrijven opdat de doelstellingen van het decreet zouden worden bereikt.

Artikel 5

Artikel 7 van het gewijzigde decreet zal bepalen dat de aanvragende openbare besturen en instellingen, binnen een termijn van drie maanden, kennis wordt gegeven van de door de Vlaamse Executieve genomen beslissing.

Artikel 6

Een nieuw artikel 8 wordt toegevoegd waarin een geldelijke tegemoetkoming van 30 ten honderd op het bedrag van de grondkosten.

Dit aandeel moet het mogelijk maken hiermee grotendeels de rentelasten, die de openbare besturen en openbare instellingen hebben bij het voeren van een sociaal grondbeleid, te neutraliseren.

Artikelen 7 en 8

De nieuwe artikelen 9 en 10 voorzien waarborgen opdat het decreet correct zou worden toegepast en nageleefd.

J. DE SERANNO

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een in artikel 107quater van de Grondwet bedoelde aangelegenheid.

Artikel 2

Artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid wordt vervangen door de volgende bepaling :

„Artikel 4

Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder :

1. onroerend goed : een of meer ongebouwde en/of gebouwde onroerende goederen gelegen in het **toepassingsgebied** en verkaveld of te verkavelen overeenkomstig de ter plaatse geldende minimale woningdichtheid ;

2. toepassingsgebied : de gebieden als zodanig vastgesteld krachtens de wetgeving op de ruimtelijke ordening, met name de woongebieden alsmede de woonuitbreidingsgebieden.

3. Minimale woningdichtheid :

a) voor de woongebieden : de gemiddelde **woningdichtheid** van het woongebied waarin het betrokken project gelegen is ;

b) voor de woonuitbreidingsgebieden : de gemiddelde woningdichtheid van het aangrenzende of van het **dichtstbijgelegen** woongebied ;

4. grondkosten : de waarde van de grond op basis van de aankoopakte en de uitwinningsvergoeding, verhoogd met rentelasten gedurende een periode van maximaal 5 jaar ;

5. woning : het huis of appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een enkel gezin ;

6. aanvang der werken : aanvang van het verwerken van bouwstoffen op de plaats waar de woning wordt opgericht .”

Artikel 3

Aan voornoemd decreet wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd dat luidt als volgt :

„Artikel 5

Binnen de perken van de begroting van het Vlaamse Gewest wordt aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten en de verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming verleend in de grondkosten van een onroerend goed dat wordt verworven en aangewend in het raam van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw.

De aanvragen tot het bekomen van deze tegemoetkoming moeten per aangetekende zending op de daartoe bestemde formulieren worden ingediend bij de Vlaamse Executieve.

Bij de aanvragen moet een globale verantwoording van het voorgenomen project worden gevoegd rekening houdend met de woonbehoeften in de betrokken gemeente.

In een verkavelingsplan van het te verwerven onroerend

goed moet worden aangetoond dat de voorziene **woningdichtheid** beantwoordt aan de in artikel 4 bepaalde minimale dichtheid.

Bovendien moet bij de aanvraag een verslag worden gevoegd dat de volgende gegevens over de betrokken gemeente inhoudt :

— het aantal onbebouwde percelen op basis van de inventaris vermeld onder artikel 63, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw ;

— de evolutie van de bevolking tijdens de jongste tien jaar alsmede van het aantal bouwvergunningen voor de oprichting van woningen tijdens dezelfde periode.”

Artikel 4

Aan voornoemd decreet wordt een nieuw artikel 6 toegevoegd dat luidt als volgt :

„Artikel 6

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten en de verenigingen van gemeenten moeten de volgende verbintenissen onderschrijven :

a) particulieren in de gelegenheid stellen een zakelijk recht op een van de percelen te verkrijgen om er een woning op te bouwen of te laten bouwen ;

b) voor dat goed ten hoogste een bedrag, beantwoordend aan de overeenkomstig artikel 4 bepaalde grondkosten, in aanmerking nemen, te verhogen met de, tot op de dag van de verkoop, te dragen intrestlasten en met de reële **werkingskosten** ;

c) dat de verkrijgers van het hierboven genoemd zakelijk recht op de datum van het verlenen van dat recht geen andere woning of een ander bouwterrein volledig in eigendom of in vruchtgebruik mogen hebben, noch een zakelijk recht hebben erop te bouwen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt er geen rekening gehouden met de vervreemdingen, door een der belanghebbenden, van een gedeelte van de eigendom of van het vruchtgebruik tijdens de twee jaar die de voormelde datum voorafgaan ;

d) dat de verkrijgers er zich moeten toe verbinden binnen 5 jaar op de bouwkavel een woning op te richten en deze volledig te bewonen met hun gezin en er hun hoofdverblijf te vestigen gedurende ten minste vijf jaar vanaf de voltooiing van de bouwverrichtingen.

Het gebouwd onroerend goed mag gedurende dezelfde termijn niet of geheel worden vervreemd noch geheel of gedeeltelijk in huur gegeven.”

Artikel 5

Aan voornoemd decreet wordt een nieuw artikel 7 toegevoegd dat luidt als volgt :

„Artikel 7

De Vlaamse Executieve stelt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten en de verenigingen van gemeenten binnen 3 maanden na de ingediende aanvraag in kennis van het aan de aanvraag gegeven gevolg”.

Artikel 6

Aan voornoemd decreet wordt een nieuw artikel 8 toegevoegd dat luidt als volgt :

„Artikel 8

„De in artikel 5 genoemde tegemoetkoming wordt verleend in de vorm van een premie van 30 ten honderd op de totale grondkosten.”

Artikel 7

Aan voornoemd decreet wordt een nieuw artikel 9 toegevoegd dat luidt als volgt :

„Artikel 9

Wanneer blijkt dat één of meer verkrijgers van een zakelijk recht niet langer voldoen aan de in artikel 6 gestelde voorwaarden dan zijn de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de gemeente en de verenigingen van gemeenten gehouden de tegemoetkoming, vermeerderd met de wettelijke intresten, voor de duur van de niet-naleving van deze voorwaarden terug te betalen in de mate dat deze betrekking heeft op de percelen die ter beschikking van de verkrijgers werden gesteld.”

Artikel 8

Aan voornoemd decreet wordt een nieuw artikel 10 toegevoegd die luidt als volgt :

„Artikel 10

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen, met toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, betreffende de verklaringen te doen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen van elken aard, die geheel of gedeeltelijk ten laste van de Staat zijn, zijn de gemeenten en de verenigingen van gemeenten verplicht aan het Vlaamse Gewest het bedrag van zijn tegemoetkoming terug te betalen vermeerderd met de wettelijke intresten :

1. wanneer zij een onjuiste of onvolledige verklaring hebben afgelegd om de bij dit decreet toegekende tegemoetkoming ten onrechte te bekomen ;

2. wanneer zij een inbreuk hebben gepleegd op de verbintenissen die zij krachtens artikel 6 hebben onderschreven.”

J. DE SERANNO
