

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1990-1991

7 OKTOBER 1991

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer J. De Seranno —

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

VERSLAG

**namens de Commissie voor Huisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Landinrichting
uitgebracht door de heer P. Breyne**

Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer R. Van Rompaey.

Vaste leden : de heren G. Beerden, P. Breyne, M. Olivier, mevrouw M. Tyberghien-Vandenbussche, de heren J. Van Eetvelt, R. Van Rompaey ;

de heren A. Beckers, H. De Loor, E. Pinoie, J. Timmermans ;

de heren F. Verberckmoes, A. Verlinden, F. Vreven ;

mevrouw F. Brepoels, de heer P. Vangansbeke.

Plaatsvervangers :

de heren J. De Seranno, C. Marchand, mevrouw M. Panneels-Van Baelen, de heren E. Vankeirsbilck, J. Van Looy, A. Van Nevel ;

de heren J. Dufaux, mevrouw O. Lefebvre, mevrouw L. Maximus, de heer J. Van der Sande ;

de heren P. Berben, J. Buchmann, W. Taelman ;

mevrouw N. Maes, de heer J.-P. Pillaert.

Zie :

437 (1990-1991)

— Nr. 1 : Voorstel van decreet

— Nrs. 2 en 3 : Amendementen

— Nrs. 4 en 5 : Subamendementen

DAMES EN HEREN,

De Commissie heeft tussen 28 mei en 3 oktober 1991, gespreid over 6 vergaderingen een uitvoerige bespreking gewijd aan dit voorstel van decreet, dat na amendering eenparig werd goedgekeurd. Het decreet beoogt de uitvoering en wijziging van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw. In toepassing van het decreet van 16 juni 1982 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. (Stuk 29 (1981-1982) — Nrs. 1 tot 4).

Op 14 december 1990 keurde de Vlaamse Raad een amendement onder artikel 3 van de uitgavenbegroting 1991 goed waarbij in Sectie 79 — Grondfonds — een vastleggingskrediet van 10 miljoen frank werd ingeschreven voor het voeren van een sociaal grondbeleid.

Artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982 voorziet dat de Executieve de voorwaarden en modaliteiten voor de uitvoering van dit decreet bepaalt. Bij gebrek aan deze uitvoeringsbesluiten, negen jaar later, wil voorliggend voorstel van decreet, mede om gevolg te kunnen geven aan de beslissing van de Vlaamse Raad van 14 december 1990, het decreet van 16 juni 1982 aanvullen en wijzigen en aldus voorzien in de onmiddellijke uitvoering ervan.

1. TOELICHTING DOOR DE INDIENER

De indiener leidt de bespreking van het voorstel van decreet in. Hij stelt dat in het kader van de evolutie van de verontrustende prijsstijgingen van de bouwkvavels en woningen, vooral in Vlaams-Brabant, een initiatief inzake het sociaal grondbeleid zich opdringt. Hij illustreert deze prijsstijgingen aan de hand van twee grafieken (Bijlagen 1 en 2) die een weergave zijn van de gemiddelde prijsevolutie van de bouwkvavels per m², gedurende de laatste 25 jaar, op basis van openbare verkopen en verkopen uit de hand. Zij zijn o.m. de resultante van de rentefluctuaties en hun repercussies op de kapitaalmarkt. Abnormale stijgingen situeren zich vooral in de randstedelijke gebieden en ook aan de Nederlandse grens. De sociale, sociologische en stedenbouwkundige gevolgen van deze wilde prijsvorming zijn nefast. De autochtone, minder kapitaalkrachtige bevolking, wordt verder weggedrukt. Het recht op een eigen woonegelegenheid komt in het gedrang, wat de vervreemding in de hand werkt.

Bij gebrek aan een deugdelijk sociaal grondbeleid wordt ook de inbreidingsgedachte verder uitgehold, waardoor de verstedelijking uitdeint naar de landelijke gebieden. Hij vestigt er de aandacht op dat de overheid niet bij machte is om voldoende financiële middelen te mobiliseren ten behoeve van de huurwoningbouw, via het systeem van de alternatieve financiering. Het privé-initiatief moet daarom voldoende financieel worden ondersteund. De eigendomsverwerving is een betrachting van velen. 70 procent van de Vlamingen verwerft een eigen woning. Thans dreigt dit spaak te lopen. De overheid moet de ruimtelijke inbreiding ondersteunen.

De wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw veronderstelt het voeren van een grondbeleid. Er moeten dringend initiatieven worden genomen om de vitale behoefte van de huisvesting te beschermen. De enkeling is hiertoe onvoldoende toegelust.

De indiener licht dan bondig de verschillende artikelen van het voorstel van decreet toe.

II. STANDPUNT VAN DE EXECUTIEVE

1. Uiteenzetting

De Gemeenschapsminister verzoekt om nadere toelichting omtrent de precieze draagwijdte van het voorliggende voorstel van decreet. Indien het specifiek gericht is als remedie voor de grondproblematiek in Vlaams-Brabant, dan meent hij dat beter kan worden gewacht op de Besluiten van de Werkgroep m.b.t. een globale benadering van de grond- en huisvestingsproblematiek. Aan de hand van dit verslag zal de Executieve een 10-punten programma opstellen.

Hij wijst erop dat het oorspronkelijke decreet van 16 juni 1982 aan de Executieve de mogelijkheid bood om in het kader van het voeren van een grondbeleid tegemoetkomingen te verlenen aan gemeenten en intercommunales of aan door haar aangeduide openbare besturen en instellingen. Het onderhavig voorstel van decreet gaat veel verder en bepaalt dat aan de gemeenten en de intercommunales een tegemoetkoming wordt verleend in de grondkosten.

Ter zake dient evenwel verwezen te worden naar artikel 95 van de Huisvestingscode (en het uitvoeringsbesluit van 7 maart 1990) dat reeds een tegemoetkoming in de grondprijzen voorziet in geval van inbreidingsprojecten.

Vervolgens formuleert de Gemeenschapsminister een aantal, namens de Executieve geuite reserves, ten aanzien van dit voorstel van decreet.

Naar de inhoud van het voorstel van decreet toe, dient erop gewezen dat het voorstel een aantal gedetailleerde regelingen bevat ondermeer in verband met de toepassingsmodaliteiten, die eerder tot de prerogatieven van de Vlaamse Executieve behoren. (Onder andere voorwaarden waaraan de particulieren moeten voldoen, aan wie de gronden worden verkocht). Onduidelijkheid bestaat ook over de bepaling van de te verlenen tegemoetkoming („bouw- en rentelasten) en het begrip „grondkosten,,.

Voorts zijn er bezwaren van budgettaire aard. Bij de uitgavenbegroting 1991 werd in Sectie 79 — Grondfonds — een krediet van 10 miljoen frank ingeschreven. Aan de Administratie werd opdracht gegeven om een ontwerp van uitvoeringsbesluit van het decreet van 16 juni 1982 uit te werken. Dit ontwerp-besluit zal aan de Executieve, ter goedkeuring worden overgelegd.

2. Bespreking

De indiener van het voorstel repliceert dat de Vlaamse Raad zijn eigen bevoegdheid heeft. Immers, bij de begroting 1991 bleek dat de visie van de Raad afweek van die van de Vlaamse Executieve. Vandaar de inschrijving op de begroting van een krediet van 10 miljoen frank onder Sectie 79 — Grondfonds. Een decreet moet worden uitgevoerd ook indien de Vlaamse Executieve hieromtrent een andere visie zou hebben.

Wat de zogenaamde verruiming van het voorstel van decreet ten opzichte van het oorspronkelijke decreet van 16 juni 1982 betreft, wijst de indiener erop dat dit berust op een materiële vergissing. Hij verwijst ter zake naar de bepalingen van artikel 2 van het decreet van 16 juni 1982. De Huisvestingsmaatschappij is een openbare instelling.

Na een gedachtenwisseling tussen de indiener en een medewerker van de Gemeenschapsminister blijkt dat er enige verwarring bestond omtrent de notie lokale huisvestingsmaatschappij en de VHM. De erkenning van de huisvestingsmaatschappij geschiedt door de Raad van Bestuur van de VHM. De leden van de Raad van Bestuur van de VHM worden benoemd door de Vlaamse Executieve. In het voorstel van decreet wordt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij bedoeld.

In verband met de gedetailleerde regelingen in het voorstel van het decreet, verklaart de indiener dat hij geen voorstander is om de uitvoering ervan aan de Executieve over te laten. Hij stelt voor om voor de opheldering van de mogelijke knelpunten die in verband met bepaalde artikelen van het voorstel nog mochten rijzen, het standpunt ter zake in te winnen van de Executieve en desgevallend het voorstel van decreet te amenderen.

Een lid deelt namens zijn fractie mede dat hij zal deelnemen aan de bespreking, op basis waarvan de Executieve haar standpunt kan bijsturen en waarop amendementen kunnen worden ingediend. Het lid acht een andersluidende beslissing van de Vlaamse Executieve niet uitgesloten.

In verband met het uitblijven van de uitvoeringsbesluiten op het decreet van 16 juni 1982, verwijst een lid naar zijn schriftelijke vraag nr. 67 van 16 januari 1991 in verband met de stand van zaken met betrekking tot de uitvoeringsbesluiten. In antwoord hierop deelde de Gemeenschapsminister mede dat het Bestuur van de Ruimtelijke Ordening en Administratie een onderzoek wijdde aan de uitvoeringsmodaliteiten van artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982 teneinde het Grondfonds operationeel te maken. Het voorstel van de Administratie wordt ingewacht. Hij vraagt aan de Gemeenschapsminister dit desgevallend aan de leden van de Commissie mede te delen.

III. ALGEMENE BESPREKING

Inbreiding — uitbreiding

In verband met het uitblijven van de uitvoeringsbesluiten op het decreet van 16 juni 1982, merkt de Gemeenschapsminister op dat er een beduidende verruiming van het toepassingsgebied van de artikelen 80 (wet-Brunfaut), 94 en 95 van de Huisvestingscode (HVC) werd verwezenlijkt door het decreet P. Breyne — J. Buchmann van 5 juli 1989 houdende wijziging van de HVC (Stuk 183 (1988-1989) — Nrs. 1 tot 4) (zie artikel 5 van het decreet). Artikel 95 HVC voorziet in een bijzondere tegemoetkoming in de grondprijs. De uitvoeringsbesluiten hiervan werden genomen door het BVE van 7 maart 1990 houdende uitvoering van de artikelen 94 en 95 HVC (art. 8, § 3, B.S. 31.5.1990, blz. 11282).

Een lid vestigt de aandacht op een belangrijke wijziging in het kader van het Investeringsfonds, die op een nadelige wijze de houding van de gemeentebesturen ten opzichte van sociale verkavelingen kan beïnvloeden. Hij wijst erop dat waar de infrastructuurwerken, (wet-Brunfaut) vroeger voor 100 % gesubsidieerd werden, deze thans in de globale mid-

delen van het Investeringsfonds zijn opgenomen. De behoeften inzake sociale woningbouw overstijgen echter de middelen en het lid vreest dat de gemeentelijke sociale verkavelingen hiervan de dupe zullen zijn. Hoeveel verkavelingen zullen er nog gerealiseerd worden door de gemeenten ? Het voorliggende voorstel van decreet zou, in het licht van deze minder gunstige evolutie, een stap in de goede richting kunnen zijn. In de globale kostprijs van een sociale verkaveling spelen subsidies immers een grote rol.

Een ander lid wijst erop dat de aannemer die zelf verkavelingen doorvoert, zonder winst, en nadien alle **infrastructuur**-werken betaalt, sociale woningen verkoopt aan een prijs die 300 à 400.000 frank lager zou liggen dan deze verkocht door de VHM.

De Gemeenschapsminister repliceert hierop dat hij geen voorstander is om eerst het decreet op het Investeringsfonds goed te keuren en het nadien door een ander decreet te wijzigen. Voor de toepassing van artikel 80 HVC werd vorig begrotingsjaar 700 miljoen frank uitgetrokken. Dit bedrag is thans herleid tot 502 miljoen frank, t. t.z. een vermindering van 1/3, in de veronderstelling dat het Investeringsfonds niet van toepassing zou zijn. Indien het Investeringsfonds wel van toepassing zou zijn, stelt de Gemeenschapsminister, wordt dit bedrag gehalveerd. De Gemeenschapsminister wijst op een paradox. Het decreet P. Breyne — J. Buchmann breidde het toepassingsgebied van artikel 80 HVC gevoelig uit ; thans opteert men voor een restrictieve interpretatie. Een lid is van oordeel dat het decreet P. Breyne — J. Buchmann geen soelaas biedt voor de kleine verkavelingen. Het heeft meer betrekking op kleine inbreidingsprojecten. Een evaluatie van het decreet P. Breyne — J. Buchmann zou lacunes aan het licht kunnen brengen. De vraag rijst of deze opgevuld moeten worden door een wijziging van het decreet P. Breyne J. Buchmann, ofwel door de goedkeuring van onderhavig voorstel van decreet ?

Door een ander lid wordt betwijfeld dat de artikelen 94 en 95 HVC een afdoende decretale basis vormen voor de doelstelling nagestreefd door het thans besproken voorstel van decreet. Artikelen 94 en 95 HVC strekken er niet toe om rechtstreeks tegemoetkomingen te verlenen om percelen, kavels aan te kopen en weder te verkopen. Sociaal **grondbeleid** moet kaderen in een globaal concept inzake ruimtelijke ordening. Renovatie en inbreiding moeten prioritair zijn. Op dit vlak dient het voorstel verfijnd te worden, via **amendering**. Grote nood zal er, volgens dit lid, ook blijven bestaan aan **uitbreidingsbouw** ; dit ten gevolge van de **gezinsontdubbeling**, de toenemende eenoudergezinnen en de demografische evolutie. De gemeenten moeten steeds over de mogelijkheid beschikken om een sociaal huisvestingsbeleid te voeren, door middel van het ter beschikking stellen van kavels aan betaalbare prijzen. Private woningbouw mag niet het voorrecht van een begoede klasse worden.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort pleit voor een vernieuwde visie inzake ruimtelijke ordening en woningbouw. Men moet evolueren naar kleinere woningen. De fobie van de ruimteverslindende dure vrijstaande woningbouw met grote tuin dient verlaten. Inzake de stads- en **dorpskeren** moet vervangende woningbouw worden aangemoedigd. Leegstand en verkrotting moeten grondig aangepakt worden.

Wat de uittocht van de steden naar het platteland en meer bepaald het week-end toerisme betreft, is dit lid van mening dat dit eerder te wijten is aan de krapte in kwalitatief degelijk onderbouwde openbare groene ruimten, dan aan een te enge behuizing. Aan de aantasting van de open ruimte door de

verhoogde densiteit van de mobiliteitsstromen moet paal en perk worden gesteld. In de steden en dorpen is er vooral een schrijnend tekort aan een goede, ruimtelijk doordachte groenstructuur. Door de Vlaamse Executieve moet bij de besteding van de beperkte financiële middelen prioriteit worden gegeven aan de herinrichting van de groene ruimte. Inbreiding vereist een geïntegreerde aanpak.

Een ander lid verduidelijkt dat de inbreidingspolitiek duidelijk moet maken dat op bepaalde plaatsen nieuwbouw niet meer kan. Het betekent ook de valorisatie van de leefgemeenschap, van parken en woningen. Ruimten zonder bestemming kunnen opgevuld worden door middel van groenstructuren, sport- en speelpleinen. Een kritische evaluatie van de mogelijkheden van oude stads- en dorpskernen dringt zich op, om aldus te evolueren naar gemengde functies ervan. Een zekere verwevenheid is noodzakelijk. Een extensieve interpretatie van het begrip “inbreiding,, mag ook geen alibi zijn tot suburbanisatie naar de rand van de gemeente toe.

Inzake de prioritaire aandacht voor inbreidingsprojecten verwijst nog een ander lid naar de bepalingen van artikel 5 van het voorstel van decreet. De gegevens van het verslag die bij de aanvraag dienen gevoegd, geven een duidelijk inzicht in de bestaande toestand. Inbreidingsprojecten slaan niet altijd op nieuwbouw in stads- en dorpskernen. Vaak is het zeer belangrijk om kleine, kwalitatief onderbouwde groene openbare ruimten in de verkrotte stads- en dorpskernen in te planten en nieuwbouw te gedogen aan de rand of in de onmiddellijke nabijheid van de agglomeratie.

De indiener van het voorstel van decreet betuigt zijn akkoord met de prioriteit ten aanzien van inbreidingsprojecten wat betreft het in uitvoering brengen van de in dit decreet voorziene maatregelen. Het hanteren van al te stringente normen dient echter vermeden. De Executieve moet in bepaalde gevallen de mogelijkheid hebben om, in correlatie met de toenemende mobiliteit, ook bebouwing in woonuitbreidingsgebieden te voorzien. Te dien einde stelt hij voor om aan het voorliggende voorstel van decreet een bijkomend artikel 11 (nieuw) toe te voegen, waarvan de tekst zou luiden als volgt . “De Vlaamse Executieve kan aanvullende modaliteiten bepalen,, .

Een lid dat niet tot de Commissie behoort, acht dit niet opportuun, zeker niet in het kader van het thans door de Executieve gevoerde ruimtelijk beleid. Het lid stelt vast dat de door de Vlaamse Raad aan de huidige thans nog proportioneel samengestelde Executieve gegeven bevoegdheidsdelegatie te ruim is. Wat de goedkeuring van het voorliggend voorstel van decreet betreft, is dit lid voorstander van een status quaestionis van de huidige situatie inzake sociaal grondbeleid. Het lid wijst erop dat het oorspronkelijke decreet dateert van 16 juni 1982 en dat er zich sindsdien ter zake een enorme evolutie heeft voltrokken. Een inventarisatie van de bestaande woonuitbreidingsgebieden is noodzakelijk. Voorts zou de demografische factor beter moeten worden geïmputeerd in de evolutie op het vlak van de ruimtelijke ordening. (Artikel 5).

Een ander lid verduidelijkt nog dat hij eerder voorstander is van een grondig bewerkte en doordachte tekst van het voorstel van decreet met een duidelijke accentlegging en een omstandige libellering van de bijkomende criteria, dan van een verruiming van de bevoegdheidsdelegatie aan de Vlaamse Executieve. Hij herinnert eraan dat dit voorstel van decreet werd ingediend teneinde uitvoering te geven aan het oorspronkelijke decreet van 16 juni 1982. Een ondeugdelijke formulering van het huidige voorstel zou aanleiding geven

tot hetzelfde euvel. Begrippen zoals onroerend goed, toepassingsgebied, minimale woningdichtheid, grondkosten, woning en aanvang der werken moeten nader omschreven worden. De indiener zal in die zin de tekst van het voorstel van decreet verfijnen via amendering. (Artikel 4).

Componenten van een sociaal grondbeleid

De indiener, hierin bijgetreden door verschillende andere leden, beaamt dat een sociaal grondbeleid slechts kan verwezenlijkt worden mits inachtneming van een aantal bijkomende voorwaarden. Het stelsel van een sociaal grondbeleid kan niet straffeloos worden opengesteld voor alle gegadigden, ongeacht hun inkomenscategorie. De sociale dimensie van het voorstel van decreet kan slechts worden gevrijwaard mits de verankering van drempels.

Door een lid wordt vooropgesteld dat de inkomensgrens in het voorstel van decreet beperkt wordt tot de doelgroep van de premiegerechtigden. Het lid pleit voor de inschrijving van de fysische normen van een woning en de oppervlakte van de percelen in het voorstel van decreet. Al te vaak treft men in sociale verkavelingen villa's aan van bewoners wiens inkomsten moeilijk controleerbaar zijn. Hij verklaart dat de bepaling van de grondprijs zou moeten gebeuren door een Aankoopcomité. Hierop moet een sluitende controle zijn, vermits het voorstel van decreet verbintenissen bevat, zowel naar de initiatiefnemer als naar de particulieren toe. (Artikel 6).

Een ander lid maant aan tot enige voorzichtigheid om de bouwpremiegerechtigden als doelgroep te beschouwen voor het voeren van een sociaal grondbeleid. Dit criterium is immers geen exacte indicator voor de socio-economische categorie waarvan men deel uitmaakt. De inkomsten zijn inderdaad vaak niet altijd juist gekend. Zo wijst dit lid, op de anomalie, dat personen met drie à vier onroerende goederen toch nog in aanmerking zouden kunnen komen voor een bouwpremie via het systeem van de patrimoniumvennootschappen. Hij pleit voor de opname in het voorstel van decreet van een „verklaring op ere-woord” ter zake. Het criterium „premiegerechtigd” biedt te veel uitwijkmogelijkheden. Het lid stelt voor dat ook het bouwvolume gedurende lange tijd ongewijzigd moet blijven en dat een bouwverplichting moet worden opgelegd. Hij vraagt dat in het decreet voorzorgen tegen misbruiken zouden worden ingebouwd. Wat de patrimoniumvennootschappen betreft, staat de Executieve vrijwel machteloos. Ook op dit vlak moet het voorstel van decreet verfijnd worden.

De indiener repliceert dat de noties „premiegerechtigd” en „fysische normen van de woning” variabelen zijn. Meestal bouwt men in Vlaanderen te ruim, ook min-begoeden. Hij waarschuwt ervoor dat een te enge behuizing in steden en dorpen leidt tot een gevoelige toename van de mobiliteitsstromen. De herinrichting van de open ruimte vergt een aanzienlijke financiële inspanning. Hij acht het ook niet wenselijk om via te enge inkomensgrenzen een segregatiepolitiek te voeren in de sociale bevolkingscategorieën met een bescheiden of laag inkomen. Kleinschalige projecten in stads- en dorpskernen dienen aangemoedigd. Hij waarschuwt voor de nefaste gevolgen bij de grootschalige projecten. Ghettovorming is dan niet uitgesloten.

Een lid stipuleert dat ghetto-vorming zich ook voordoet in de socio-economische toplaag van de maatschappij (Euro- en Navokraten). Indien men vooropstelt dat inkomen en fysische normen variabelen zijn, dan situeert dit voorstel zich

eerder in de context van de problematiek van **Vlaams-Brabant**.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Als basis voor de artikelsgewijze bespreking wordt de door de indiener geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3).

Het amendement van de heer J. Timmermans c.s. (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 2) op artikel 2 van het voorstel van decreet wordt behandeld samen met het artikel 4, zoals door de heer J. De Seranno geamendeerd (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3).

Artikel 1

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Artikel 2

‘Bij artikel 2 wordt een amendement ingediend door de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) dat ertoe strekt artikel 2 te vervangen door wat volgt :

„Met het oog op het voeren van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw, kan de Vlaamse Executieve zijn waarborg verlenen voor de goede afloop van de leningen die worden aangegaan door de Vlaamse **Huisvestingsmaatschappij**, door de gemeenten en door de verenigingen van gemeenten voor de verwerving van één of meerdere ongebouwde of gebouwde onroerende goederen en voor het bouwklaar maken ervan”.

Het amendement wordt als volgt verantwoord. Sinds het decreet van 16 juni 1982 werd de VHM opgericht. Dit amendement moet de participatie van de VHM bij het voeren van een sociaal grondbeleid mogelijk maken.

Op vraag van een lid, antwoordt de heer J. De Seranno dat dit amendement ook slaat op de door de VHM erkende vennootschappen. Eventueel zou aan de tekst kunnen worden toegevoegd : „en de door haar erkende maatschappijen”. Dit zou echter problemen scheppen inzake de toekenning van de prioriteiten voor het voeren van een sociaal grondbeleid.

Door een ander lid wordt opgemerkt dat de door de VHM erkende maatschappijen geen leningen verstrekken. Het kan hier slechts gaan om het verlenen van de waarborg aan de leningen.

De Gemeenschapsminister benadrukt dat de leningen toegerekend door de VHM de gewestwaarborg krijgen. Een **ont-eigeningsmachtiging** reikt echter verder.

De indiener van het voorstel van decreet stipuleert dat het accent eerder dient gelegd op het verwerven en bouwklaar maken van bouwkavels, wat nu nog niet zozeer kadert in het traditionele bevoegdheidspakket van de VHM. Het voorstel beoogt immers meer een sociale grondpolitiek, als component van een goede ruimtelijke ordening.

De Gemeenschapsminister herinnert eraan dat het **toepas-singsgebied** van artikel 80 HVC wordt verruimd tot de sub-sidiëring van het bouwklaar maken van bouwkavels.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort vertolkt enig

scepticisme t.a.v. de inschrijving van een leningsmachtiging in het voorstel van decreet. Het lid argumenteert dat een verhoging van de leninglasten van het Vlaamse Gewest in de huisvestingssector dient vermeden. Het lid pleit voor de opname van de leninglasten in een afzonderlijke begrotingspost.

De Gemeenschapsminister repliceert dat er in het verleden vaak met foutieve afbetalingssystemen werd gewerkt. Deze leningsmachtiging zal, aldus hetzelfde lid, onvermijdelijk leiden tot schuldopbouw, waardoor het leeuwedeel van de begroting voor sociale huisvesting wordt opgeslorpt voor de delging van de leninglasten, wat gezien de krapte in de financiële middelen en de zware rentelasten waarmede het Vlaamse Gewest is opgezaald, inopportuun is.

De indiener van het voorstel van decreet weerlegt dit door erop te wijzen dat wat de Landmaatschappij betreft, de Verzekeringskas, nog over een boni van 2 miljard zou beschikken en dat de schuld van de Landmaatschappij grotendeels gecompenseerd werd door de uitstaande hypothecaire leningen.

Ter stemming gelegd wordt het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) dat voorziet in een nieuw artikel 2 voor het decreet van 16 juni 1982, in eerste lezing eenparig aangenomen.

Artikel 3

Ook hier wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) als basis voor de bespreking genomen.

De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 3

Artikel 3 van voornoemd decreet wordt vervangen door de volgende bepaling

“Binnen de perken van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap kan door de Vlaamse Executieve aan de besturen en de instellingen bedoeld in artikel 2 een tegemoetkoming worden verleend in de grondkosten van onroerende goederen die worden verworven en aangewend in het raam van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw. „

De indiener van het voorstel van decreet uit enige gereserveerdheid ten aanzien van het toekennen van prioriteiten aan sommige gemeenten.

De Vlaamse Executieve zou eventueel ook prioriteiten kunnen vastleggen. De VHM beschikt over geëigende structuren om een sociaal grondbeleid te voeren.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort vraagt vervolgens aandacht voor de stiefmoederlijke behandeling van de sociale huursector. Deze sector ontvangt immers slechts 20 % van de kredieten voor huisvesting, terwijl 75 % wordt besteed aan eigendomsverwerving in deze sector. Hij pleit, hierin bijgetreden door verschillende andere leden, voor een selectieve besteding van de overheidsgelden, op basis van een wetenschappelijk gefundeerde behoeftenstudie. Criteria zijn nodig.

De indiener van het voorstel van decreet repliceert dat de eigendomsverwerving in deze sector verder moet aangemoedigd worden omwille van de aanzienlijke financiële return o.m. via BTN-opbrengsten, onroerende voorheffing e.a. Wel

moet beleidsoriënterend naar beide sectoren worden gewerkt.

„De Gemeenschapsminister vestigt de aandacht op de financiële inspanningen die ten voordele van de sociale huursector werden gedaan. Hij beaamt dat het woonpatrimonium verouderd is en aan renovatie en sanering toe is. Voor renovatie- en saneringswerken werd in deze sector 1,8 miljard frank uitgetrokken. Voor de oprichting van 450 nieuwe sociale woningen is een krediet voorzien van 2 miljard frank. Er zijn echter 60.000 kandidaten voor een sociale woning. Wat de lasten van het verleden van de huisvestingssector betreft, worden deze geraamd op 100 miljard frank bruto.

Op de door de heer J. De Seranno voorgestelde tekst (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) wordt door de heer P. Breyne een subamendement ingediend (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 4) dat ertoe strekt in fine van deze tekst de volgende zinsnede toe te voegen „en op voorwaarde dat de operatie geen verrichting is bedoeld bij hoofdstuk IX van de Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978”.

De indiening van dit subamendement is verantwoord om aan te duiden dat dit voorstel van decreet hoofdzakelijk het voeren van een sociaal grondbeleid beoogt.

Het subamendement wordt in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen evenals het amendement van de heer J. De Seranno op artikel 3 (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) dat voorziet in een nieuw artikel 3 voor het decreet van 16 juni 1982. De tekst van het ter stemming gelegde artikel 3 luidt als volgt :

„Artikel 3 van voornoemd decreet wordt vervangen door de volgende bepaling : ”Binnen de perken van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap kan door de Vlaamse Executieve aan de besturen en de instellingen bedoeld in artikel 2 een tegemoetkoming worden verleend in de grondkosten van onroerende goederen die worden verworven en aangewend in het raam van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw en op voorwaarde dat de operatie geen verrichting is bedoeld bij hoofdstuk IX van de Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978,,

Ter stemming gelegd wordt het geamendeerde artikel 3 in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 4

Als basis voor de bespreking van dit artikel wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3).

De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 4

Artikel 4 van voornoemd decreet wordt vervangen door de volgende bepaling :

„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 ;

De gemiddelde woningdichtheid zal echter in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare bedragen.

4. **grondkosten** : de waarde van de onroerende goederen op basis van aankoopakte, verhoogd met de kosten van verwerving en met de rentelasten gedurende een periode van maximaal 5 jaar vanaf de verwerving ;

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

6. **aanvang der werken** : begin van het verwerken van de bouwmaterialen ten behoeve van en op de plaats waar de woning wordt opgericht.“.

De indiener van het amendement wil hiermede bepaalde begrippen verduidelijken zoals door verschillende leden gevraagd tijdens de algemene bespreking. Deze begrippen zijn onder meer „minimale woningdichtheid”, „grondkosten” en „aanvang der werken”.

1 . onroerend goed

Met betrekking tot punt 1 „onroerend goed” werpt een lid het probleem op van de afbraakkosten.

2. toepassingsgebied

Bij artikel 4, punt 2 ligt een amendement voor van de heer J. Timmermans C.S. (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 2) dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst van artikel 4, (artikel 2 van het oorspronkelijke voorstel van decreet) in fine van punt 2 de volgende woorden toe te voegen „met prioriteit voor inbreidingsprojecten bij woongebieden”.

De indiener van het amendement (Stuk 437 (1990-1991) — nr. 2) verantwoordt dit als volgt. Prioritaire aandacht en zorg moeten worden besteed aan de inbreidingsprojecten bij woongebieden. Het is mogelijk dat het aansnijden van **woonuitbreidingsgebieden** zou worden gemotiveerd op grond van de verplichtingen opgelegd in artikel 5 van het voorstel van decreet.

Op het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) op artikel 4 wordt een subamendement ingediend door de heer P. Breyne (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 4) dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst, punt 2 op de derde regel de woorden „alsmede de woonuitbreidingsgebieden” te vervangen door de woorden „met prioriteit voor inbreidingsprojecten”.

De indiener wil met dit subamendement tegemoet komen aan het amendement van de heer J. Timmermans C.S. (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 2). Bovendien kan het woord „woonuitbreidingsgebieden” worden weggelaten, omdat volgens de reglementaire planologische voorschriften deze gebieden vervat zijn onder het begrip „woongebieden”.

Na een korte gedachtenwisseling beslist de Commissie eenparig, in de tekst van artikel 4, in fine van punt 2, de woorden „alsmede de woonuitbreidingsgebieden” te vervangen door de woorden „met prioriteit voor inbreidingsprojecten”

Het amendement van de heer J. Timmermans C.S. (Stuk

437 (1990-1991) — Nr. 2) wordt aldus door de Commissie gewijzigd, in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

De heer P. Breyne trekt zijn subamendement (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 4) op het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) op artikel 4, punt 2 in.

3. minimale woningdichtheid.

Verskillende leden vragen nadere toelichting bij het complexe begrip „minimale woningdichtheid” en de norm voor het bepalen ervan.

De indiener van het voorstel wijst erop dat de woningdichtheid in landelijke gemeenten verschilt van deze in de stedelijke centra.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort is voorstander van een duidelijke begripsomschrijving, zoniet zal ook voor villabouw een beroep worden gedaan op het Grondfonds, wat haaks staat op de beoogde sociale doelstelling ervan.

In verband met de norm voor het bepalen van de woningdichtheid in de landelijke en stedelijke gebieden wordt erop gewezen door de Gemeenschapsminister dat een wettelijke basis ontbreekt. Als norm in de landelijke gebieden wordt bij consensus 6 are per woning gehanteerd (open bebouwing). Dit wordt echter weerlegd door een ander lid. Dit lid merkt op dat in sociale verkavelingen, uit rentabiliteitsoverwegingen met kleinere oppervlakten wordt gewerkt.

Nog een ander lid vervolledigt dat de norm gehanteerd door de Vlaamse Landmaatschappij 15 woningen (gekooppeld) per hectare is. Voor huurwoningen bedraagt de norm 25 woningen per hectare.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort is van oordeel dat de normen te laag liggen. Het lid stelt dat een norm van 15 woningen per hectare voor een open bebouwing redelijk is. Het instellen van minimumnormen kan echter grondspeculatie bevorderen.

Een ander lid vraagt welke norm wordt gehanteerd in een inbreidingsproject. De norm voor inbreidingsprojecten in een stads- en dorpskern moeten duidelijk onderscheiden worden, vermits de densiteitseisen moeten verschillend zijn.

De Gemeenschapsminister licht de norm voor het bepalen van de woningdichtheid toe. Hij verklaart voorstander te zijn om het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen als richtnorm te gebruiken. De controle op de omschrijving van de woningdichtheden is moeilijk. Ook de gemiddelde woningdichtheid van een aangrenzend woon- of woonuitbreidingsgebied kan niet nauwkeurig worden bepaald. Artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 geeft richtcijfers om de woningdichtheid aan te geven. Deze richtcijfers zouden als richtinggevende norm kunnen worden gehanteerd in het voorstel van decreet. Woningdichtheden van een niet-geurbaniseerd gebied, of gedeelten ervan zijn niet exact te berekenen. De Gemeenschapsminister benadrukt het aanvullend karakter van artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 ten aanzien van de woongebieden. In de meeste gewestplannen is de norm inzake minimale woningdichtheid niet ingevuld. De norm is slechts een praktisch richtsnoer bij de beoordeling van verkavelingen, sociale woonwijken.

Bij de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden in landelijke streken, werden slechts richtnormen vooropgesteld. Wettelijke normen ter zake ontbreken, tenzij er een woongebied bestaat waarvoor die **woonnorm** geldt.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort verduidelijkt dat men ook als norm een woningdichtheid kan gebruiken die hoger is dan de in het voorstel van decreet vooropgestelde norm. Deze hogere norm inzake woningdichtheid zou dan in combinatie met deze van artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 kunnen worden gebruikt.

Aldus kunnen in de gebieden met grote kavels (kleine woningdichtheid) correcties worden doorgevoerd, met als gevolg gunstige implicaties op het sociale vlak. Kavels worden meer toegankelijk voor een grotere groep van min-begoeden,

Verschillende leden stellen voor om via Bijzondere Plannen van Aanleg te werken, maar wijzen op het onlenige karakter ervan.

Na een korte gedachtenwisseling beslist de Commissie eenparig in punt 3 van artikel 4 tot de volgende tekstcorrecties :

- de littera's a) en b) worden weggelaten ;
- in het tweede lid van punt 3 wordt het woord „echter” weggelaten.

De nieuwe tekst van artikel 4, punt 3 luidt als volgt :

„3. minimale woningdichtheid : De gemiddelde **woningdichtheid** zal in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare bedragen”.

Ter stemming gelegd wordt de aldus door de Commissie gecorrigeerde tekst van artikel 4, punt 3, in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

4. grondkosten

De heer J. De Seranno licht op verzoek van de **Gemeenschapsminister** en verschillende leden het begrip „**grondkosten**” nader toe. Bij bepaling van de kosten dient ook rekening te worden gehouden met de uitwinningsvergoeding in geval van de vestiging van onroerende zakelijke rechten door een andere titularis dan de eigenaar (pacht, naakte eigendom, vruchtgebruik), verhoogd met de intrestlasten gedurende een periode van maximaal 5 jaar. De kosten voor infrastructuur zijn hierin niet begrepen.

Een ander lid merkt op dat ook de **wederbeleggingsvergoeding**, bij onteigening, een element van de grondkosten uitmaakt. Ook nalatigheidsintresten zijn grondkosten.

Nog een ander lid stelt vast dat de intrestlasten beperkt zijn tot een periode van maximaal vijf jaar. Indien men de kavel verkoopt binnen de periode van vijf jaar zijn de intresten beperkt, terwijl bij een verkoop binnen de drie jaar de intrestlasten beperkt zijn tot drie jaar.

Door nog een ander lid wordt gewezen op de remmende invloed van de onteigeningsprocedure op het contingent beschikbare kavels. Dit euvel kan echter worden opgevangen door de planning van voldoende sociale kavels door de gemeenten.

5. woning

Met betrekking tot het begrip „woning” wordt door een lid aangedrongen op een grotere concordantie, met andere legistische teksten, o.m. Huisvestingscode die dit begrip eveneens hanteert.

Vervolgens licht de heer J. De Seranno op verzoek van verschillende leden het begrip nader toe.

Het begrip „woning” dient extensief geïnterpreteerd. Het slaat ook op appartementen, waarvan de eigenaar van het

appartement trouwens normaal ten belope van een bepaald percentage mede-eigenaar is van de grond.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort informeert of de tussenkomst ook voor collectieve en alternatieve samenlevingsvormen moet gelden. Wat omvat het begrip „gezin” ?

De indiener van het voorstel repliceert dat het begrip “gezin,, eveneens ruim kan worden geïnterpreteerd,’ namelijk ook voor samenwonenden. Wat het probleem van de onverdeeldheid betreft, kan dit via een onderlinge overeenkomst inzake mede-eigendom tussen samenwonende partners worden geregeld.

Een lid vraagt toelichting m.b.t. het woord “hoofdzakelijk,, bestemd voor de huisvesting. De indiener van het voorstel van decreet merkt op dat het moet mogelijk zijn dat in woonuitbreidingsgebieden winkels zouden ingeplant worden. De nevenactiviteit van de aanvrager van de rentetussenkomst mag niet als criterium gelden voor de toekenning van de tussenkomst, wanneer aan het inkomenscriterium is voldaan. Een eenzijdig, niet in het maatschappelijk leven geïntegreerd woonconcept is onaanvaardbaar.

6. aanvang der werken.

Een lid stelt voor om in de tekst van artikel 4 van het voorstel van decreet het woord “bouwstoffen,, te vervangen door het woord “bouwmaterialen,, . Hieraan wordt tegemoet gekomen in het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991 Nr. 3) op artikel 4.

Opheldering wordt ook gevraagd van het begrip “aanvang der werken,, .

De Gemeenschapsminister meent dat het geven van een eigen definitie niet wenselijk is. Dit zou leiden tot verwarring en rechtsonzekerheid. Het verdient echter aanbeveling het begrip “aanvang der werken,, te concipiëren conform artikel 52 van de WRO en conform de desbetreffende rechtspraak. Zo werd het delgen van sleuven van een woning niet aanvaard. Het graven van een plateau voor de woning is voldoende.

Op het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) op artikel 4 wordt door de heer P. Breyne een subamendement ingediend (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 4) dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst punt 6 te vervangen door wat volgt :

„6. aanvang der werken : begin en einde van de werken zoals bedoeld in artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw,,. De indiener van het subamendement stelt dat ingevolge de rechtspraak het voldoende duidelijk is geworden wat de betekenis is van het begrip „aanvang der werken”.

Ter stemming gelegd wordt dit subamendement eenparig aangenomen met 9 stemmen.

De ter stemming gelegde tekst van artikel 4 luidt aldus als volgt

„Artikel 4

Artikel 4 van voornoemd decreet wordt vervangen door de volgende bepaling :

„Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder :

1. onroerend goed : een of meer ongebouwde en/of ge-

bouwde 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, met prioriteit voor inbreidingsprojecten ;

3. minimale woningdichtheid :

De gemiddelde woningdichtheid zal in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare bedragen ;

4. grondkosten : de waarde van de onroerende goederen op basis van aankoopakte, verhoogd met de kosten van verwerving en met de rentelasten gedurende een periode van maximaal 5 jaar vanaf de verwerving ;

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

6. aanvang der werken : begin van het verwerken van de bouwmaterialen ten behoeve van en op de plaats waar de woning wordt opgericht .”.

Vervolgens wordt het gecorrigeerde en geamendeerde artikel¹⁴, in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 5

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan het decreet van 16 juni 1982. Als basis voor de bespreking wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) – Nr. 3).

De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 5

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

“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 demografische evolutie tijdens de jongste tien jaar alsmede van het aantal bouwvergunningen voor de oprichting van woningen tijdens dezelfde periode. „ .

Door de Commissie wordt veel aandacht besteed aan het verkavelingsplan.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort is gekant tegen het opleggen van een verkavelingsplan om te kunnen genieten van een rentetussenkomst van het Grondfonds. Het lid meent dat een dergelijke denkpiste haaks staat op de **inbreidings**filosofie. Het Grondfonds moet ook aangesproken kunnen worden voor vrijgekomen panden in bestaande **woning**-complexen (rijwoning).

Nog een ander lid merkt op dat het begrip “verkaveling,, ook kan gehanteerd worden ten aanzien van enkelvoudige bouw kavels die in aanmerking komen voor het doorvoeren van een woonuitbreidingsproject. De tegemoetkoming wordt aangevraagd door de eigenaar van de bouw kavel aan het gemeentebestuur. Het lid stelt dat de rechtstreekse verwerving van de kavels door de eigenaar, langs de gemeente om, ten goede komt aan de inbreidingsgedachte. Hij verwijst ter zake naar de projecten inzake stads- en **dorpskernherwaarde**ring.

De indiener van het voorstel van decreet verduidelijkt dat het woord “verkavelingsplan,, wordt vermeld, omdat het begrip “inbreidingsplan,, vreemd is aan de WRO. De evolutie van de grondprijzen kan volgens hem een waardevolle indicator zijn, vermits precies in de verstedelijkende randgemeenten de autochtone bevolking, ten gevolge van de verhoogde speculatiedruk, verder wordt weggedreven.

Wat de verkavelingen betreft, gelegen binnen een woongebied, vergt het doorvoeren van een inbreidingsproject geen omvangrijke behoeftenstudie. Het lid oppert de stelling dat, de gegevens inzake de bevolkingsevolutie, de inventaris van de onbebouwde percelen, eveneens gegevens inzake de leegstand kunnen toegevoegd worden.

De indiener van het voorstel van decreet repliceert dat zijn voorstel een meer beperkte draagwijdte heeft, namelijk de verwerving van bouwgronden door openbare besturen, **intercommunales** en huisvestingsmaatschappijen, die de verdere bestemming ervan vastleggen.

In de Commissie wordt vervolgens van gedachten gewisseld over de gegevens van het verslag dat bij de aanvraag dient gevoegd te worden. Een van deze gegevens is de evolutie van de bevolking tijdens de jongste tien jaar.

Verschillende leden pleiten ten aanzien van de opname hiervan als erkenningsnorm voor de goedkeuring van projecten, voor enige omzichtigheid. Uit de praktijk is immers gebleken dat de gegevens inzake de demografische evolutie geen relevante parameters zijn voor de bepaling van de woonbehoeften. Ten gevolge van de leegloop uit de verouderde en verkrotte stadskernen is de bevolkingsaanwas in de rand van de stedelijke agglomeratie fors toegenomen. Andere elementen moeten ook worden onderzocht bij de bepaling van de woonbehoeften, nl. het aantal jonge gezinnen, globale bevolkingsevolutie, de groeiende decohabitatie-tendens.

Zij bepleiten de voorrang voor inbreidingsprojecten. Andere feitelijke normen zoals afstand tussen de dorpskern, aanwezigheid van bepaalde vormen van dienstverlening, moeten in aanmerking worden genomen. De uitsluiting van de gemeente, als initiatiefnemer van een sociaal grondbeleid, mag niet doorgevoerd worden. Het zou een leemte nalaten in het voorstel van decreet dat precies deze doelstelling beoogt. Eisen dienen gesteld aan de gemeenten, vermits zij via het Grondfonds financiële armslag verkrijgen.

De indiener van het voorstel van decreet benadrukt het indicatieve karakter van deze gegevens. De demografische evolutie is slechts één van de gegevens waaraan eventueel nog de evolutie van de grondprijzen kan worden toegevoegd.

Wat de toename van de bevolkingsaanwas betreft, wijst hij erop dat dit slechts één indicator is van een toenemende woonbehoefte. Stagnatie in de bevolkingsaanwas kan evenwel veroorzaakt worden door een krapte aan beschikbare kavels.

Wat de prioriteit betreft, zal de Executieve een keuze moeten maken tussen de openbare instellingen om het beleid te voeren.

In de voorliggende tekst vervangt de term ”- de demografische evolutie tijdens de jongste tien jaar,, de term ”- de evolutie van de bevolking tijdens de jongste tien jaar,,.

Door verschillende leden wordt aangedrongen op een **kritische** evaluatie van de woonbehoeften.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort pleit voor de opname van een verplichte evaluatie van de woonbehoeften, als derde subsidiëeringscriterium, in het nieuwe artikel 5.

Deze evaluatie zou kunnen verricht worden door de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. Gezien de krappe financiële middelen dringt een selectieve aanwending ervan zich op.

Een ander lid merkt op dat het verslag reeds twee objectieve controleerbare gegevens bevat.

De Gemeenschapsminister vervolledigt dat ook het aantal bouwrijpe en niet-bouwrijpe percelen van gemeenten, OCMW's wordt medegedeeld. Bepaalde bouwmaatschappijen leggen bouwgrondreserves aan. Alleen voor **Vlaams-Brabant** is er een grondreserve van 5000 bouwpercelen, waarvan er 2000 voldoende uitgeruste percelen zijn. Hij maant aan tot voorzichtigheid bij de opname van een verplichte **woon**behoefteevaluatie als derde verplicht gegeven van het verslag.

Ter oplossing van dit probleem suggereert een lid dat de VHM eventueel een overzicht kan geven van het aantal **niet**-bebouwde kavels per gemeente.

De verslaggever pleit om de in artikel 5 vooropgestelde parameters met de nodige omzichtigheid te hanteren. 'In de kleinere landelijke gemeenten is een beperkte **woonuitbrei**ding vaak van vitaal belang voor hun leefbaarheid. Men moet steeds oog hebben voor de specifieke lokale noden. Het beleid moet voldoende soepel kunnen inspelen op een tijdelijke plotse stijging van de woonbehoeften. De terugkeer van de BSD bijvoorbeeld vergt een woonbehoefte van 3000 woningen .

Op het amendement van de heer J. De Seranno (437 (1990-1991) – Nr. 3) wordt door de heer P. Breyne een subamendement (Stuk 437 (1990-1991) – Nr. 4) ingediend dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst van artikel 5 aan het vierde lid toe te voegen : ” – het aantal bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen,, .

De indiener van het subamendement wijst erop dat deze gegevens oriënterend kunnen zijn in verband met de noodzaak projecten van sociaal grondbeleid al dan niet te ontwikkelen.

Ter stemming gelegd wordt het subamendement in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

In de Commissie ontspint zich vervolgens een gedachtenwisseling over de juiste draagwijdte van de zinsnede : “alsmede van het aantal bouwvergunningen voor de oprichting van woningen tijdens dezelfde periode,, (artikel 5, laatste lid).

Gaat het om nieuwe woningen, of om renovatieprojecten in woongebieden ?

Door de Commissie wordt eenparig beslist volgende tekstcorrectie aan te brengen : in artikel 5, vierde lid, derde alinea wordt de zinsnede “alsmede van het aantal bouwvergunningen voor de oprichting van woningen tijdens dezelfde periode,, vervangen door de woorden “alsmede het aantal woningen voor de oprichting waarvan tijdens dezelfde periode een bouwvergunning werd verleend,, .

De tekst van het subamendement van de heer P. Breyne (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 4) op het amendement J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) wordt om technische redenen als tweede gedachtenstreep opgenomen, in plaats van toegevoegd aan het vierde lid van artikel 5.

De ter stemming gelegde tekst van artikel 5 luidt als volgt

“Artikel 5

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

„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 ;

— het aantal bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen ;

— de demografische evolutie tijdens de jongste tien jaar alsmede het aantal woningen voor de oprichting waarvan tijdens dezelfde periode een bouwvergunning werd verleend.“.

Ter stemming gelegd, wordt het aldus geamendeerde en gecorrigeerde artikel 5, in eerste lezing, eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 6

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan het decreet van 16 juni 1982. Als basis voor de bespreking wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3). De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 6

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

“De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten en de verenigingen van gemeenten moeten de volgende verbin-
tenissen 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 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 bouwka-
vel 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 gebouwde onroerend goed mag gedurende dezelfde termijn niet of geheel worden vervreemd noch geheel of gedeeltelijk in huur gegeven.,,,

Hierop wordt door de heer P. Breyné een subamendement ingediend (Stuk 437 (1990-1991) – Nr. 4) dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst in fine van het eerste lid, a) de volgende zinsnede toe te voegen “onder de voorwaarden die gelden voor de toekenning van een huisvestingspremie ten laste van het Vlaamse Gewest ;,,. Dit subamendement is logisch in het kader van een sociale grondpolitiek.

Verschillende leden wijzen erop dat de inkomensvoorwaarde een absolute vereiste is, teneinde te voorkomen dat bezitters van meerdere eigendommen een beroep zouden doen op de rentetussenkost. De Gemeenschapsminister herinnert er terloops aan, dat in het kader van de nieuwe reglementering van de toekenning van de basisbouwpremie, de bouwka-
vel slechts 6 are groot mag zijn, zoniet wordt de bouwpremie verminderd met 40 ten honderd.

Ter stemming gelegd wordt het subamendement van de heer P. Breyné (Stuk 437 (1990-1991) – Nr. 4), in eerste lezing aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

Met betrekking tot littera b) van artikel 6 deelt de indiener van het voorstel van decreet mede dat de intrestlasten in de nieuwe tekst van artikel 6 zijn weggelaten, vermits ze reeds in de grondkosten zijn begrepen (Artikel 4, punt 4).

Verschillende leden formuleren kritische opmerkingen in verband met artikel 6, littera c). Een inkomensdrempel moet aangeduid worden. Wat de deelhebbers aan patrimoniumvennootschappen betreft, dringt een sluitende regeling zich op, zoniet blijven de misbruiken verder welig tieren en wordt de sociale slagkracht van het voorstel van decreet verder uitgehold. Precieze omschrijving van het bouwvolume en het aantal gezinsleden die de woning betrekken verdient aanbeveling.

Een lid dat niet tot de Commissie behoort, betwijfelt de doeltreffendheid van het ‘stelsel van de rentetussenkost. Het lid wijst op de geruisloze verschuiving van de meerwaar-

de bij verkoop van de sociale woningen naar de particulieren toe. Vele sociale woningen, waarvoor een tussenkomst voor de verwerving van de bouwkaavel werd verleend, worden vaak na een periode van vijf jaar verkocht. Het instellen van een woonplicht als voorwaarde om een tegemoetkoming uit het Grondfonds te bekomen, is twijfelachtig.

Gedacht kan worden aan de instelling van een erfpacht of pachtrecht. **Zoniet** blijft men investeringen doen in een wisselend patrimonium.

Het lid pleit voor de inschrijving van het bruto-inkomen in het artikel als norm voor de toekenning van de **rentetussenkomst**.

De meerwaarde verwezenlijkt bij de verkoop van sociale woningen, mag niet verder worden onttrokken aan het **overheidspatrimonium**, maar moet aangewend worden om de sociale huisvesting te financieren van een nieuwe generatie van min-begoeden.

De indiener van het voorstel van decreet accentueert de sociale doelstelling van het voorstel. Hij wijst erop dat in de crisisjaren vele gronden tengevolge van de hoge rentetarieven werden verkocht. De grondprijs van niet-bouwrijpe gronden in de **bouwzone** bedroeg toen soms slechts 200 à 300 frank/m². De mogelijkheid om een aanzienlijke reserve sociale bouwkaavels aan te leggen bestond. Hij onderstreept het belang van de bouwnijverheid. De onroerende voorheffing bedraagt nu netto 20 à 30 %, terwijl de roerende voorheffing werd teruggeschoefd naar 10 %. De indiener is gekant tegen een recht van wederinkoop. Hij stelt, hierin bijgetreden door nog een ander lid, dat de realisatie van meerwaarde kan ontmoedigd worden door een terugbetalingsverplichting van de genoten rentetussenkomst indien het onroerend goed wordt vervreemd vóór het verstrijken van een termijn van 10 jaar.

Op vraag van een ander lid wordt nadere toelichting door de indiener van het voorstel van decreet verstrekt over het begrip “vervreemdingen”, in littera c) van artikel 6. Hij wijst erop dat sommige personen een woning of een bouwkaavel niet in volle eigendom bezitten, maar er mede-eigenaar van zijn. Dit is o.m. het geval voor het onroerend goed waarop het vruchtgebruik wordt uitgeoefend door een ander persoon. De opsplitsing van een onroerend goed in twee componenten (naakte eigendom en vruchtgebruik) maakt het **onbeschikbaar**. Bij vrijwillige vervreemding binnen een voorafgaande periode van twee jaar (verkoop of schenking van het vruchtgebruik of van een deel ervan) geldt de tussenkomst niet van het Grondfonds. Een dergelijke clause wordt eveneens toegepast in de reglementering m.b.t. de toekenning van een bouwpremie.

Om hieraan tegemoet te komen dient de heer J. Van Looy c.s. een subamendement in (Stuk 437 (1990-1991) – Nr. 4) op het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) Nr. 3). Het subamendement strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 6, d) vervangen door wat volgt :

„d) dat de verkrijgers er zich moeten toe verbinden binnen 5 jaar op de bouwkaavel een woning op te richten en deze volledig te bewonen en er hun hoofdverblijf te vestigen gedurende ten minste vijf jaar vanaf de bewoning. Het gebouw onroerend goed mag gedurende dezelfde termijn niet of geheel worden vervreemd. De Vlaamse Executieve kan afwijkingen vaststellen betreffende de minimale **duurtijd** van bewoning of verbod van vervreemding en verhuring”.

De indiener van het subamendement verantwoordt de **indiening** ervan door erop te wijzen dat zich bijzondere **omstan-**

digheden kunnen voordoen, waarbij de verkrijger, omwille van beroeps-, familiale of andere omstandigheden in de onmogelijkheid verkeert het onroerend goed in bezit te houden of te betrekken.

De Gemeenschapsminister verduidelijkt dat afwijkingen mogelijk zijn (bijvoorbeeld niet tijdige voltooiing van de bouwwerken : 6 maanden) ofwel omwille van familiale omstandigheden. Hij pleit voor het behoud van de **afwijkingsmogelijkheid**.

Op vraag van een lid preciseert de Gemeenschapsminister dat „voltooiing van de bouwverrichtingen” de afwerking van de ruwbouw impliceert.

In verband met de verkoop van een woning na vijf jaar brengt nog een ander lid het probleem te berde van de meerwaarde van het perceel waarvoor de rentetussenkomst werd genoten. De aldus gerealiseerde meerwaarde zou moeten worden teruggestort aan de gemeente. Het lid stelt dat het niet de bedoeling kan zijn, de meerwaarde te behouden in het patrimonium van de eigenaar van de bouwka­vel, die een rentetussenkomst genoot. Problemen kunnen zich stellen met de meerwaarde gerealiseerd op kavels die ondergebracht zijn bij patrimoniumvennootschappen.

Ter stemming gelegd wordt het subamendement van de heer J. Van Looy C.S. (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 4) door de Commissie, in eerste lezing, aangenomen met 8 stemmen.

De ter stemming gelegde tekst van artikel 6 luidt als volgt :

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

„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 onder de voorwaarden die gelden voor de toekenning van een huisvestingspremie ten laste van het Vlaamse Gewest ;

b) voor dat goed ten hoogste een bedrag, beantwoordend aan de overeenkomstig artikel 4 bepaalde grondkosten in aanmerking nemen, te verhogen 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 en er hun hoofdverblijf te vestigen gedurende ten minste vijf jaar vanaf de bewoning. Het gebouwd onroerend goed mag gedurende dezelfde termijn niet of geheel worden vervreemd. De Vlaamse Executieve kan afwijkingen vaststellen betreffende de minimale **duurtijd** van bewoning of verbod van vervreemding en verhuring”.

Het aldus geamendeerde artikel 6 wordt, ter stemming gelegd, door de Commissie in eerste lezing aangenomen met 8 stemmen.

Artikel 7

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan het decreet van 16 juni 1982. Als basis voor de bespreking wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) genomen. De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 7

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

Een lid vraagt of het niet mogelijk is naast de VHM, ook de erkende vennootschappen toe te voegen. Vervolgens wordt door de Commissie nog een ruime gedachtenwisseling gewijd aan de toekenningsmodaliteit van de subsidies, ofwel aan de VHM, ofwel rechtstreeks aan de erkende vennootschappen.

Een ander lid kant zich tegen een overkoepeling.

Het amendement en de aldus gewijzigde tekst van artikel 7 wordt ter stemming gelegd, door de Commissie, in eerste lezing, aangenomen met 8 stemmen.

Artikel 8

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan het decreet van 16 juni 1982. Als basis voor de bespreking wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3). De tekst die voorligt luidt als volgt :

“Artikel 8

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

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

De Vlaamse Executieve kan bepalen aan welke besturen en instellingen bedoeld in artikel 2 prioriteit wordt verleend.“.

De indiener verantwoordt dit amendement door erop te wijzen dat de Vlaamse Executieve, in functie van de beschikbare budgettaire middelen, prioriteiten kunnen stellen, ook in verband met de besturen en instellingen die het meest aangewezen zijn om in bepaalde gevallen initiatieven te nemen.

Door de heer P. Breyne wordt op het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) een subamendement ingediend dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst in het eerste lid op de derde regel de woorden „artikel 5” te vervangen door de woorden “artikel 3,,.

De indiener van het subamendement wijst erop dat het meer aangewezen is te verwijzen naar artikel 3 van het voorstel van decreet, omdat hierin de hier bedoelde tegemoetkomingen zijn vermeld.

De tegemoetkoming verleend in de grondkosten van een

onroerend goed wordt beperkt tot maximum 30 % van de totale grondkosten.

De Gemeenschapsminister is gekant tegen een decretale vastlegging van het bedrag van dit percentage. Hij wijst erop dat in geen enkel decreet betreffende de premiestelsels, de premies zelf in het decreet worden bepaald. Hij beschouwt dit eerder als een prerogatief van de Vlaamse Executieve, die ter zake de nodige uitvoeringsbesluiten kan treffen. Hierop repliceert de indiener van het voorstel van decreet dat nog vele andere decreten cijfermatige gegevens gedetailleerd vastleggen, o.m. het Bosdecreet, het Mestdecreet. Hij beschouwt dit als de emanatie van de wil van de wetgever. De Gemeenschapsminister kondigt vervolgens een nieuw initiatief aan inzake het sociaal grondbeleid in Vlaams-Brabant. Er wordt voorzien in de oprichting van een rollend fonds van 3 miljard frank waaruit de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Intercommunale Haviland Arrondissement Halle-Vilvoorde kunnen putten voor sociale huisvestingsprojecten. De Vlaamse overheid zal de intrestlasten van deze kredietlijn dragen. Die lasten worden geraamd op 300 miljoen frank op kruissnelheid. Voor de gehele periode worden de kosten geraamd op 2,7 miljard frank.

Na een korte gedachtenwisseling beslist de Commissie, eenparig volgende tekstcorrectie aan te brengen : in artikel 8, het tweede lid wijzigen als volgt :

“De Vlaamse Executieve kan per gemeente bepalen aan welke besturen en instellingen bedoeld in artikel 2 prioriteit wordt verleend,, .

Het subamendement wordt in eerste lezing aangenomen met 8 stemmen.

De ter stemming gelegde tekst van artikel 8 luidt als volgt

“Artikel 8

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

„De in artikel 3 genoemde tegemoetkoming wordt verleend in de vorm van een premie van maximaal 30 ten honderd op de totale grondkosten.

De Vlaamse Executieve kan per gemeente bepalen aan welke besturen en instellingen bedoeld in artikel 2 prioriteit wordt verleend”.

Het aldus geamendeerde en gecorrigeerde artikel 8 wordt in eerste lezing aangenomen met 8 stemmen.

Artikel 9

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan het decreet van 16 juni 1982. Als basis voor de bespreking wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3). De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 9

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

“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 Huisvestingmaatschappij, 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. „.

Een lid merkt op dat de moeilijkheid hier ligt in het feit dat men geen juist inzicht heeft omtrent de grootte van de genoten rentetussenkomen, vermits dit het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst tussen de gemeente en de Executieve.

De Gemeenschapsminister wijst erop dat artikel 6 bepalingen bevat naar de particulieren toe. Door omstandigheden, onafhankelijk van hun wil, is het mogelijk dat de bepalingen van artikel 6 niet nageleefd worden. In dit geval is artikel 9 van toepassing t.a.v. de hogere overheid, VHM, gemeenten, die hieraan echter geen schuld hebben. Er dient gezocht naar een verhaalrecht voor deze hogere overheid, eventueel op basis van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek.

De bepalingen van artikel 9 kunnen slechts gelden indien de gemeenten niet toezien op de naleving van de bepalingen van artikel 6 ten aanzien van de particulieren. Een lid wenst dat in de tekst van artikel 9 de woorden “terug te betalen,, worden vervangen door de woorden “terug te vorderen,,. De indiener van het voorstel van decreet stelt vervolgens voor om aan artikel 6, in fine een nieuw lid e) toe te voegen dat luidt als volgt :

”e) de vergoedingen en intresten bedoeld in artikel 9 terug te betalen,, .

Op het amendement van de heer J. De Seranno (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) op dit artikel wordt vervolgens een subamendement ingediend door de Vlaamse Executieve (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 5) dat ertoe strekt aan de voorgestelde tekst toe te voegen wat volgt : “De Vlaamse Executieve kan de voorwaarden bepalen waaronder in gemootiveerde omstandigheden van deze bepalingen kan worden afgeweken,, .

Na een korte gedachtenwisseling beslist de Commissie eenparig tot de volgende tekstcorrecties :

in de voorgestelde tekst van artikel 9 (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3) :

- het woord “langer,, weglaten ;
- na “voorwaarden,, de komma weglaten.

Het subamendement van de Vlaamse Executieve wordt in eerste lezing aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

De ter stemming gelegde tekst van artikel 9 luidt als volgt :

“Artikel 9

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

„Wanneer blijkt dat één of meer verkrijgers van een zakelijk recht niet voldoen aan de in artikel 6 gestelde voorwaarden dan zijn de Vlaamse Huisvestingmaatschappij, 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.

De Vlaamse Executieve kan de voorwaarden bepalen

waaronder in gemotiveerde omstandigheden van deze bepalingen kan worden afgeweken.“.

Het aldus gecorrigeerde en gewijzigde artikel 9 wordt door de Commissie, in eerste lezing aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 10

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan het decreet van 16 juni 1982. Als basis voor de bespreking wordt de door de heer J. De Seranno geamendeerde tekst van het voorstel van decreet genomen (Stuk 437 (1990-1991) — Nr. 3).

De tekst die voorligt luidt als volgt :

„Artikel 10

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

“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 besturen en instellingen bedoeld in artikel 2 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. „ .

Het amendement wordt in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 10 regelt de terugbetaling door de besturen en instellingen aan het Vlaamse Gewest van zijn tegemoetkoming, vermeerderd met de wettelijke intresten. Inbreuken op de bepalingen van artikel 6 worden aldus gesanctioneerd. Artikel 6 bepaalt dat de verkrijgers van een zakelijk recht op een bouwka­vel binnen 5 jaar op de bouwka­vel een woning moeten oprichten en deze volledig bewonen en er hun hoofdverblijf te vestigen gedurende ten minste vijf jaar vanaf de bewoning.

Een lid meent dat deze bepaling te strikt is. Bepaalde gevallen van heirkraft kunnen dit belemmeren en hiervoor dient in een sociaal verantwoorde regeling voorzien te worden. Een verfijning is noodzakelijk. Uitzonderingen moeten mogelijk zijn. Hij verwijst naar de Code gehanteerd bij de toekenning van de huisvestingspremie. Onroerend beslag wordt door de Landmaatschappij als uitzondering weerhouden.

Een ander lid pleit voor parallellisme inzake het terugvorderingsrecht tussen de VHM en de Executieve enerzijds en tussen de VHM en de beneficiant. Indien de Vlaamse Executieve van de VHM kan terugvorderen, moet hier tegenover een gelijklopend verhaalrecht staan van de VHM t.o.v. de beneficiant.

Inzake de regeling van de uitzonderingen, stelt de Gemeenschapsminister, hierin bijgetreden door verschillende leden, dit over te laten aan de Vlaamse Executieve.

Ter stemming gelegd wordt het aldus geamendeerde artikel 10, in eerste lezing aangenomen met 9 stemmen.

V. VRAAG OM TWEEDE LEZING

Vooraleer tot de eindstemming over te gaan vraagt een lid de toepassing van artikel 64 van het Reglement, met name de tweede lezing in de Commissie.

VI. TWEEDE LEZING

Artikel 2

Verschillende leden merken op dat in de tekst van dit artikel, zoals eenparig aangenomen in eerste lezing, bij wijze van tekstcorrectie de woorden : “ongebouwde of gebouwde” beter vervangen worden door de woorden : „onbebouwde of bebouwde”.

Ter stemming gelegd wordt het aldus door de Commissie gecorrigeerde artikel 2, in tweede lezing eenparig aangenomen met 11 stemmen.

Artikel 4

De indiener van het voorstel van decreet vraagt volgende tekstcorrecties aan te brengen :

— naar analogie met de reeds doorgevoerde tekstcorrectie in artikel 2, dienen in punt 1 van artikel 4, de woorden „een of meer ongebouwde en/of gebouwde onroerende goederen” vervangen door „een of meer onbebouwde en/of bebouwde onroerende goederen” ;

— punt 3 : minimale woningdichtheid : de zinsnede : “De gemiddelde woningdichtheid zal in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare bedragen ;,, dient vervangen door : ”de gemiddelde woningdichtheid die in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare moet bedragen ;”.

Ter stemming gelegd wordt het aldus gecorrigeerde artikel 4, in tweede lezing eenparig aangenomen met 11 stemmen.

Artikel 5

Bij de tekst van dit artikel, zoals door de Commissie in eerste lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen, ontstaat een korte gedachtenwisseling nopens de juiste interpretatie van : „het aantal bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen,,. Een lid vraagt of hier verkavelde percelen worden bedoeld. Hij stelt dat 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, betrekking heeft op goedgekeurde verkavelingen.

Zoals de tekst van artikel 5 thans is opgesteld kan “het aantal bouwgeschikte percelen” ook geïnterpreteerd worden in de zin van percelen gelegen in de bouwzone, maar niet verkaveld, met andere woorden percelen die niet onmiddellijk voor verkoop, bebouwing bestemd zijn.

De indiener van het voorstel repliceert dat in de wet van

29 maart 1962 de notie “bouwgeschikt,, moet begrepen worden in de zin van verkavelde percelen en de bouwgeschikte percelen gelegen langs uitgeruste wegen. Deze moeten eveneens in de inventaris worden opgenomen. Langs uitgeruste wegen zijn er immers veel geschikte percelen waarop kan gebouwd worden, zonder dat een verkaveling moet worden doorgevoerd.

Een lid stelt vast dat uit de praktijk is gebleken dat de gemeentebesturen bij de opmaak van de in artikel 63, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bedoelde inventaris, enkel de verkavelingen in aanmerking nemen, tenzij het gaat om één perceel dat toch bouwrijp is, vermits het niet meer verkaveld moet worden.

Het lid snijdt het probleem aan van de vaak vrij grote kavels, gelegen langs uitgeruste wegen die evenwel niet in deze inventaris worden opgenomen. Hij pleit voor een ruime interpretatie van “het aantal bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen,, .

Door een ander lid wordt voorgesteld om deze zinsnede als volgt te wijzigen : ”- het aantal al dan niet verkavelde bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen,, . Volgens nog een ander lid is een nauwkeurig overzicht over de totaliteit van de bouwmogelijkheden zeer belangrijk.

In de Commissie ontstaat een brede consensus om te opteren voor de meest ruime interpretatie van de notie “aantal bouwgeschikte percelen,, en de tekst, zoals deze door de Commissie in eerste lezing eenparig aangenomen was, te behouden.

VII. VERKLARING VOOR DE EINDSTEMMING

Een lid verklaart dit voorstel van decreet slechts te stemmen mits opname in het verslag van de volgende verklaring.

Het lid merkt op dat bij de behandeling van het ontwerp van decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap van het begrotingsjaar 1992, de nodige initiatieven zullen genomen moeten worden, teneinde over voldoende budgettaire middelen te beschikken voor de verwezenlijking van dit decreet.

Al de artikelen die in eerste lezing werden aangenomen worden in tweede lezing unaniem met 11 stemmen aangenomen mits toevoeging van de bovenvermelde tekstcorrecties.

VIII. EINDSTEMMING

Het gehele voorstel van decreet wordt eenparig aangenomen met 11 stemmen.

De Verslaggever,

P. BREYNE

De Voorzitter,

R. VAN ROMPAEY

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 2 van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Met het oog op het voeren van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw, kan de Vlaamse Executieve zijn waarborg verlenen voor de goede afloop van de leningen die worden aangegaan door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, door de gemeenten en door de verenigingen van gemeenten voor de verwerving van een of meerdere onbebouwde of bebouwde onroerende goederen en voor het bouwklaar maken ervan,, .

Artikel 3

Artikel 3 van voornoemd decreet wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Binnen de perken van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap kan door de Vlaamse Executieve aan de besturen en de instellingen bedoeld in artikel 2 een tegemoetkoming worden verleend in de grondkosten van onroerende goederen die worden verworven en aangewend in het raam van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw en op voorwaarde dat de operatie geen verrichting is bedoeld bij hoofdstuk IX van de Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978,,.

Artikel 4

Artikel 4 van voornoemd decreet wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder :

1. onroerend goed : een of meer onbebouwde en/of bebouwde 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, met prioriteit voor inbreidingsprojecten ;

3. minimale woningdichtheid : de gemiddelde woningdichtheid, die in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare moet bedragen ;

4. grondkosten : de waarde van de onroerende goederen op basis van aankoopakte, verhoogd met de kosten van verwerving en met de rentelasten gedurende een periode van maximaal 5 jaar vanaf de verwerving ;

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

6. aanvang der werken : begin van de werken zoals bedoeld in artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw,„

Artikel 5

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

“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 gemeenten.

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 ;

— het aantal bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen ;

— de demografische evolutie tijdens de jongste tien jaar alsmede het aantal woningen voor de oprichting waarvan tijdens dezelfde periode een bouwvergunning werd verleend.

Artikel 6

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

„De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten en de verenigingen van gemeenten moeten de volgende verbin-tenissen 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 onder de voorwaarden die gelden voor de toekenning van een huisvestingspremie ten laste van het Vlaamse Gewest ;

b) voor dat goed ten hoogste een bedrag, beantwoordend aan de overeenkomstig artikel 4 bepaalde grondkosten in aanmerking nemen, te verhogen 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 vijf jaar op de bouwka-vel een woning op te richten en deze

volledig te bewonen en er hun hoofdverblijf te vestigen gedurende tenminste vijf jaar vanaf de bewoning. Het gebouw onroerend goed mag gedurende dezelfde termijn niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd. De Vlaamse Executieve kan **afwijken** vaststellen betreffende de minimale **duurtijd** van bewoning of verbod van vervreemding en verhuring”.

Artikel 7

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

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

Artikel 8

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

„De in artikel 3 genoemde tegemoetkoming wordt verleend in de vorm van een premie van maximum 30 ten honderd op de totale grondkosten.

De Vlaamse Executieve kan per gemeente bepalen aan welke besturen en instellingen bedoeld in artikel 2 prioriteit wordt verleend”.

Artikel 9

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

„Wanneer blijkt dat één of meer verkrijgers van een zakelijk recht niet 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.

De Vlaamse Executieve kan de voorwaarden bepalen waaronder in gemotiveerde omstandigheden van deze bepalingen kan worden afgeweken”.

Artikel 10

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

„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 besturen en instellingen bedoeld in artikel 2 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 verbin-
tenissen die zij krachtens artikel 6 hebben onderschreven”.

BIJLAGEN



