

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1989- 1990

22 FEBRUARI 1990

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heren H. Suykerbuyk en D. Vervaet c.s. —

**houdende de mogelijkheid voor de gemeenten
het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen**

Dit voorstel van decreet werd, wat wijlen de heer D. Vervaet betreft,
op 2 mei 1990 overgenomen door de heer E. Van Vaerenbergh

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1989- 1990

22 FEBRUARI 1990

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heren H. Suykerbuyk en D. Vervaeke c.s. —

**houdende de mogelijkheid voor de gemeenten
het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wonen, werken, recreatie en andere functies scheppen in een samenlevingspatroon dat wordt gekenmerkt door toenemende mobiliteit in een dichtbevolkt en geografisch eerder klein territorium als de regio Vlaanderen nogal wat problemen.

De haast ongelimiteerde mogelijkheid tot wonen, alleen beperkt door een erg statische vorm van ruimtelijke ordening, vastgesteld in gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg, hebben belangrijke verschuivingen tot gevolg binnen kernen van gemeenten en tussen gemeenten en subregionale gebieden onderling. In het bijzonder mag hier de verschuiving tussen stad en land worden vermeld, te meer omdat dit een fenomeen is dat zich in de meeste landen voordoet.

In Vlaanderen verschuift de woonfunctie duidelijk vanuit grotere steden naar de gordels van rondom die steden gelegen gemeenten. Die verschuivingen kunnen zich zo snel voordoen dat in steden door een snelle terugloop van de bevolking niet alleen het stedelijk leefpatroon grondig verandert, maar ook de lokale besturen door het derven van inkomsten voor enorme problemen komen te staan, te meer omdat deze steden altijd hun centrumfunctie behouden.

De forse toeloop in de vlak bij die steden gelegen gebieden heeft als gevolg dat, zonder beheersingsmaatregelen, de bouwgrond er snel in prijs stijgt en dat door de groei van het aantal niet-autochtone ingezetenen het gemeenschapsleven er versmalt.

En juist door die identiteitsaantasting en ook doordat de publieke voorzieningen niet in hetzelfde tempo (kunnen) volgen, verliest de woonfunctie er aan kwaliteit én voor diegenen die al eerder in deze gemeente woonden én voor de nieuwkomers.

Bekeken vanuit de relatie stad-land is er dus een dubbele beweging : de bevolking in de steden neemt af, de bevolking in de residentiële gebieden neemt toe. In financiële termen gesproken worden de armen armer en de rijken rijker. De steden ontbreekt het aan middelen, de residentiële gemeenten, waarvan de inwoners de voorzieningen in de steden blijven gebruiken, krijgen alsmaar meer financiële middelen.

Het uitdijen van de woongelegenheid naar gebieden in de omgeving van stedelijke centra leidt ook tot veel meer mobiliteit. Het beperken van de woongelegenheidselasticiteit draagt dus bij tot de alom gevraagde mobiliteitsbeheersing.

De geschetste problematiek is complex en de middelen om er een oplossing aan te geven zijn veelvuldig. Op zichzelf zijn ze onvolledig en de vrees voor andere ontwikkelingen is terecht. Een meer geconcentreerde en geplande woonpolitiek kan ongetwijfeld het mobiliteitsprobleem gedeeltelijk oplossen. Een woonpolitiek die gereguleerd wordt als gevolg van de geschetste situatie kan andere problemen oproepen. De uittocht naar residentiële gebieden zonder meer beperken, zou tot verhoging van grond- en huurprijzen leiden. Dit wijst er op dat er nog andere maatregelen nodig zullen zijn.

Toch lijkt het verantwoord binnen de zones, aangegeven in de gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg, een huisvestingspolitiek te ontwikkelen, die het mogelijk maakt de groei onder controle te houden, nadelige gevolgen van sterk opgedreven prijzen voor koop- en huurwoningen of bouwkvavels op te vangen en tegelijk de positieve en negatieve ontwikkelingen inzake bewoning binnen de perken te houden.

Artikel 6, § 1,1 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen wijst de bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening en de stedenbouw zonder enige reserve toe aan het Vlaamse Gewest.

Artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 wijst eveneens zonder reserve, de huisvesting aan als een gewestbevoegdheid.

Volgens artikel 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, wordt de ruimtelijke ordening gereguleerd op grond van economische, sociale en esthetische criteria.

Het is dus mogelijk het beleid inzake bodemgebruik, dat zich tot heden, op grond van artikel 44 van de Stedenbouwwet, grotendeels beperkte tot het al dan niet toelaten van woningen en constructies, te verfijnen door de feitelijke bewoning te reglementeren vanuit een economisch en sociaal oogpunt.

Vergelijkenderwijze kan naar Nederland worden verwezen, waar een ontwerp van huisvestingswet van 13 april 1988, de woonruimtetwet van 1947 en de woonruimtebeschikking van 1984 actualiseert. Het gaat erom de schaarse woonruimte evenwichtig en doelmatig te verdelen. Daarbij kunnen criteria van economische aard worden gebruikt. Een strakke binding tussen woon- en werkplaats is theoretisch en zelfs maatschappelijk niet aanvaardbaar. Maar mag daarom geen enkele rem worden gezet op de soms massale migratie van personen en gezinnen die in steden, in havenbedrijven, in de

dienstensector, in allerlei overheidsdiensten werkzaam zijn en zich willen vestigen in een gemeente die „op redelijke afstand” van hun woonplaats is gelegen ?

Sommigen stellen dat de gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg (algemeen plan van aanleg en bijzonder plan van aanleg) voldoende waarborgen bieden. De feiten wijzen op het tegendeel.

· De chaotische verdubbeling, zonder planning, van het aantal inwoners — op amper 10 jaar — in bepaalde poldergemeenten bij het Antwerpse havengebied ontreddert het lokale bestuur, dat inzake gemeenschapsvoorzieningen geen gelijke tred kan houden met de aankomst van nieuwe inwoners. Ook het openbaar vervoer kan zich niet voldoende snel aan de nieuwe behoeften inzake mobiliteit aanpassen.

Niet zelden schept een dergelijke stormachtige bevolkingstoename twee problemen : de nieuwe inwoners zijn te groot in aantal om in de gemeenschap te worden geïntegreerd of zij zijn talrijk genoeg om de omgekeerde integratie tegenover de autochtonen te realiseren. Als men halfweg blijft steken worden die gemeenten bewoond door twee afzonderlijke gemeenschappen. De eigenheid van de gemeenschap gaat te loor en er komt niets voor in de plaats, behalve een gewapende vrede en spanningen, die haaks staan op het recht kwalitatief goed te wonen.

Om aan deze problematiek een oplossing te geven, zijn vele beleidsmaatregelen nodig. Ons voorstel biedt maar een deeloplossing aan. Het gaat uit van de gemeentelijke autonomie : de gemeente beslist soeverein of ze van deze regeling gebruik zal maken, dan wel of ze kiest voor andere oplossingen zoals het aanleggen van een groundbank of nog andere beleidsdaden. Men moet er wel van overtuigd zijn dat er ter zake geen wondermiddel bestaat. Dat geldt ook voor de onthaal- en integratieregelingen, die als deeloplossing hun verdienste kunnen hebben, maar op zich even goed kunnen lukken als een slag in het water kunnen zijn.

Wij stellen voor het aantal woonvergunningen te contingeren als blijkt dat de bevolking snel toeneemt en dit leidt tot abnormaal hoge huurprijzen van woningen en/of abnormaal hoge aankooprijzen voor bouwpercelen.

In de praktijk betekent dit dat de gemeenteraad per jaar het aantal nieuwe woonvergunningen voor personen die van buiten de gemeente komen, mag beperken. De gemeenteraad zal dit doen door een percentage van stijging ten overstaan van de voorgaande jaren vast te leggen. Dergelijke beslissing is fundamenteel en het voorstel voorziet in een tussenfase van overleg met de Vlaamse Executieve, vooraleer de gemeenteraad definitief oordeelt.

Het is aangewezen dat de Vlaamse Executieve, die ter zake logistieke steun aanbiedt, in haar Administratie voor Huisvesting een speciale afdeling opricht, om bij te dragen tot coherente regelingen. Inderdaad moeten de beslissingen die de gemeenten nemen, in overeenstemming zijn met internationale verdragen inzake vrije vestiging en het internationaal en grondwettelijk beschermd recht op gelijke behandeling. Deze kiese aangelegenheid maakt overleg met de diensten van de Vlaamse Administratie noodzakelijk.

Als de gemeenteraad beslist heeft het aantal vergunningen tot bewoning te contingeren, dan mag hij binnen dat contingent prioriteiten aanwijzen. Dit betekent dat voorrang wordt gegeven aan personen die een maatschappelijke of economische binding met de gemeente hebben.

Tegelijk moet een systeem van afwijkingen mogelijk zijn voor degenen die ter voorziening van hun bestaan geen of geen duurzame arbeid verrichten, zoals gepensioneerden, invaliden, langdurig werklozen.

Dit systeem kan vergeleken worden met hetgeen waarin de Nederlandse woonruimtetwet voorziet. In Nederland, waar een regeling reeds sinds 1947 bestaat, gaf dit systeem geen aanleiding tot moeilijkheden in verband met internationaal en nationaal beschermde grondrechten. Het is duidelijk – en daarom is er voorzien in overleg tussen de gemeenten, die souverain handelen, en de diensten van de Vlaamse Executieve – dat de beraadslagingen van de gemeenteraad in overeenstemming moeten zijn met de beginselen van vestiging en gelijke behandeling, zoals ze blijken uit de Grondwet en uit internationale verdragen.

H. SUYKERBUYK

D. VERVAET

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

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

Artikel 2

De gemeenteraad kan beslissen de toename van het aantal nieuwe inwoners op het grondgebied van de gemeente tot een jaarlijks te bepalen maximum te beperken, mits een abnormaal grote toename van de bevolking en tegelijk een abnormale verhoging van de koopprijs van woningen en/of bouwpercelen of een abnormaal grote stijging van de huurprijzen van woningen worden vastgesteld.

De in het vorig lid bepaalde voorwaarden worden overeenkomstig de in artikel 4 voorgeschreven procedure vastgesteld.

Artikel 3

De gemeenteraad voorziet, binnen het totaal aantal woonvergunningen, waarvoor hij een maximum vaststelt, in de voorrangsregels die bij het toewijzen van de vergunning in acht moeten worden genomen.

Voor het vaststellen van de in het vorig lid vermelde voorrangsregels dienen in volgorde van belangrijkheid de volgende criteria in aanmerking te worden genomen :

1. de maatschappelijke binding met de gemeente : de aanvrager moet een redelijk, met de lokale samenleving verband houdend belang hebben om zich ter plaatse te vestigen. Dit redelijk belang blijkt uit één van de volgende omstandigheden :

a) de aanvrager is sinds twee jaar onafgebroken woonachtig in de gemeente ;

b) de aanvrager behoorde, toen hij jonger was dan achttien jaar, tot een gezin dat in de gemeente gehuisvest was ;

c) de aanvrager woont buiten de gemeente maar kan aantonen voordien zes jaar in de gemeente woonachtig te zijn geweest ;

2. de economische binding met de gemeente : de aanvrager of zijn echtgenote moet in de gemeente of in de onmiddellijke omgeving ervan werkzaamheden verrichten waaruit het hoofdzakelijk beroepsinkomen voortspuit.

Voor personen die voor hun inkomen niet op beroepswerkzaamheden kunnen steunen, en voor personen die ingevolge een echtscheidingsprocedure niet onder het toepassingsgebied van punten 1 en 2 vallen, kan in een afwijking worden voorzien.

Artikel 4

De gemeenteraad neemt een ontwerp van beslissing in de zin van artikel 3. Hij zendt dit ontwerp over aan de Vlaamse Executieve, voor nazicht en overleg. Ten vroegste honderd-twintig dagen na inzending van het ontwerp van beslissing kan de gemeenteraad een definitieve beslissing nemen.

Artikel 5

Het College van Burgemeester en Schepenen bepaalt, ter uitvoering van de vorige bepalingen, op welke wijze de aanvragen dienen te gebeuren. Het College beslist over de woonvergunning op grond van de vorige bepalingen. Het College is eveneens bevoegd te oordelen over de in artikel 3 bepaalde afwijkingen.

Artikel 6

Binnen dertig dagen na kennisneming van de beslissing kan tegen de door het College van Burgemeester en Schepenen op basis van dit decreet inzake de aanvragen genomen beslissingen beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Executieve.

H. SUYKERBUYK

D. VERVAET

T. MERCKX-VAN GOEY

J. DE SERANNO

P. VAN GREMBERGEN

W. KUIJPERS
