

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1995-1996

26 JANUARI 1996

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer Fred Dielens —

**houdende de verplichting of de machtiging voor de gemeenten de woonmogelijkheid te verzekeren
en een voorkooprecht in te voeren bij een speculatieve stijging van de woonprijzen**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De onderhavige tekst tracht twee eerder ingediende voorstellen van decreet op elkaar af te stemmen, namelijk het voorstel van decreet houdende de mogelijkheid voor de gemeenten het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen (1) en het voorstel van decreet betreffende het voorkooprecht van het gemeentebestuur in gemeenten waar zich een speculatieve stijging van de woonprijzen voordoet (2).

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

De haast ongelimiteerde mogelijkheid tot wonen, alleen beperkt door een erg statische vorm van ruimtelijke ordening, vastgesteld in gewestplannen en gemeentelijke plannen

(1) het voorstel van decreet van de heren H. Suykerbuyk en E. Van Vaerenbergh c.s., Stuk 120 (BZ 1992) – Nrs. 1 tot 4.

(2) het voorstel van decreet van de heren F. Dielens en J. Vande Lanotte c.s., Stuk 413 (1993-1994) – Nr. 1.

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 hun centrumfunctie behouden.

De forse toeloop in de dicht bij die steden gelegen gebieden heeft als gevolg dat, zonder beheersingsmaatregelen, het wonen er snel in prijs stijgt en de sociaal zwakkere bevolking er steeds moeilijker aan haar trekken komt.

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. Het ontbreekt de steden aan middelen, terwijl de residentiële gemeenten, waarvan de inwoners de voorzieningen in de steden blijven gebruiken, steeds meer financiële middelen krijgen.

Het verschuiven van de woongelegenheid naar gebieden in de omgeving van stedelijke centra leidt ook tot veel meer mobiliteit. Het verzekeren van woonmogelijkheid in de bedoelde gebieden, in eerste instantie voor de sociaal zwakkere autochtone bevolking, draagt dus bij tot de alom gevraagde mobiliteitsbeheersing.

De geschetste problematiek is complex en er zijn vele middelen om die op te lossen. Op zichzelf zijn ze onvolledig ; de vrees voor andere ontwikkelingen is terecht.

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.

De bevoegdheid van het Vlaamse Gewest is gevestigd in artikel 6, § 1, I, 1°, artikel 6, § 1, IV, en artikel 6, § 1, I, 6°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, die respectievelijk "de ruimtelijke ordening en de stedenbouw", "de huisvesting" en "het grondbeleid" aan de gewesten als bevoegdheidssectoren toewijzen.

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 nu toe, op grond van artikel 44 van de Stedenbouwwet, grotendeels beperkte tot het al dan niet de toestemming/een vergunning verlenen voor woningen en constructies, te verfijnen door de feitelijke bewoning te reglementeren vanuit een sociaal, maatschappelijk en economisch oogpunt.

Vergelijkenderwijze kan naar Nederland worden verwezen, waar een ontwerp van huisvestingswet van 13 april 1988, de Woonruimtwet van 1947 en de Woonruimtebeschikking van 1984 actualiseert. Het gaat erom de schaarse woonruimte evenwichtig en doelmatig te verdelen. Daarbij kunnen crite-

ria van economische aard worden gebruikt. Een strakke binding tussen woon- en werkplaats is theoretisch en zelfs maatschappelijk niet aanvaardbaar. Maar mag er daarom geen enkele rem worden gezet op de soms massale migratie van personen en gezinnen, die gebaseerd is op loutere welvaartsverschijnselen ?

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

Voor het oplossen van deze problemen zijn vele beleidsmaatregelen nodig. Ons voorstel biedt maar een deeloplossing. Het gaat uit van de gemeentelijke autonomie. Principeel beslist de gemeente soeverein of ze van de regeling gebruik zal maken, of kiest voor andere oplossingen zoals het aanleggen van een grondbank of nog andere beleidsdaden. In uitzonderlijke gevallen kan de gewestregering een regeling opleggen.

Wij wijzen erop dat ons voorstel het woonrecht volledig intact laat. Aan dit recht wordt geen afbreuk gedaan, maar er worden objectieve voorrangsregels ontwikkeld.

Ongeacht een aantal reeds genomen maatregelen, blijft de vraag van kapitaalkrachten resulteren in een stijging van de verkoopprijzen zowel door de toenemende schaarste aan huisvestingsmogelijkheden, als ten gevolge van blijvende speculatie.

Dit fenomeen doet zich in sterke mate voor in bepaalde gebieden aan de grens van het Vlaamse Gewest. Het meest bekend is vanzelfsprekend de problematiek van de gebieden rond Brussel en in Vlaams-Brabant waar de prijzen van woningen en bouwgronden voor de plaatselijke bevolking op bepaalde plaatsen bijna onbetaalbaar zijn geworden. Maar ook in bepaalde gemeenten langs de grens met Nederland zijn gelijksoortige processen bezig.

De gemeente en andere besturen beschikken nu reeds over instrumenten waarmee ze woningen en bouwgronden voor de plaatselijke bevolking betaalbaar kunnen houden. Er zijn voorbeelden van een dynamisch gebruik van plannen van aanleg.

Maar de wetgeving kan nog worden aangevuld. Het voorstel van decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, van de stedenbouw en van de stads- en dorpsherwaardering, ingediend op 18 februari 1992 door Johan Leclercq, Jacques Timmermans, Johan Vande Lanotte en Johan De Mol bundelt de aanpassingen die in de bestaande wetgeving moeten worden aangebracht. Zij nemen gedeeltelijk de voorstellen over die Bob Cools al in 1980 indiende in de Vlaamse Raad.

De voornaamste zorg van de auteurs is het wettelijke instrumentarium inzake ruimtelijke ordening beter te laten inspelen op de sociaal-economische factoren en processen in gemeenten of regio's.

Om dit te bereiken :

- moet de overheid de bodembestemming en -inrichting voldoende kunnen beheersen ;
- mogen de grondprijzen niet ongeremd afhankelijk blijven van vraag en aanbod ;
- moeten de eigendoms- en gebruiksrechten van een goed voldoende afgestemd worden op het gemeenschapsbelang ;

– moeten de politieke verantwoordelijkheden duidelijk worden afgebakend en vastgelegd.

Om sociale discriminatie tegen te gaan wordt een instrumentarium ontwikkeld waardoor de overheid aan grond- en pandenbeleid kan doen. De overheid krijgt vat op het prijsmechanisme van de grondmarkt door een recht op voorkoop. In geval van onteigening gaat men uit van de gebruikswaarde van het goed op het moment van onteigening. Op die manier worden buitensporige bedragen inzake planschade vermeden. Een inventaris van verkavelingen en beschikbare gronden is onontbeerlijk om speculatie te kunnen vaststellen.

Elke meerwaarde als gevolg van bestemmingswijziging of aanleg van infrastructuur zou door de overheid teruggevoerd kunnen worden. Dat bedrag zou een grondfonds voor een sociaal grondbeleid van middelen kunnen voorzien. Ten slotte zou een belasting op leegstand en verkrotting dit grondfonds kunnen stijven.

In dit voorstel van decreet spelen ook de provincies een belangrijke rol. Men gaat er immers van uit dat een centralistisch beleid niet werkbaar is. Met een te verre gaande decentralisering verdwijnt echter elke vorm van coördinatie en samenhang in het beleid. De provincie is het ideale intermediaire niveau tussen het gewest en de gemeenten.

De provincie vertaalt het algemene beleid en de doelstellingen van het gewest naar het provinciale niveau. Dat algemene beleid kan aangevuld worden met regionale prioriteiten. De provincieraad moet kunnen afwijken van de algemene beleidslijnen van het gewest. Een provinciaal bestemmingsplan legt het provinciale beleid vast. Om te vermijden dat het provinciale ruimtelijk beleid wordt uitgehold of ontkracht, beschikt de provincie ten aanzien van de gemeenten over een aanwijzingsbevoegdheid indien blijkt dat er bovengemeentelijke belangen in het spel zijn.

Een dergelijke wijziging vraagt echter de nodige tijd. De prangende situatie in een aantal Vlaamse regio's vereist een snel en doortastend optreden. Dit voorstel van decreet is slechts een deel van een allesomvattende wijziging maar het maakt het wel mogelijk dat gemeenten en provincies onmiddellijk een instrument in handen krijgen om in te grijpen en hun inwoners te beschermen tegen speculatieve prijsstijgingen van gronden en woningen en dus het wonen betaalbaar te maken. Dat instrument behelst het instellen van een voorkeepsrecht van de gemeenten in de regio's waar een dergelijke prijsstijging plaatsvindt. Braakliggende gronden of leegstaande woningen kunnen verplicht te koop gesteld worden.

Uit bovenstaand overzicht mag blijken dat er al een arsenaal van mogelijkheden bestaat. Dit voorstel wil daaraan nog twee mogelijkheden toevoegen om het brutale en ongezonde spel van vraag en aanbod tegen te gaan.

De ontwikkelingen op de grond- en woningmarkt zijn ook het gevolg van maatschappelijke processen die de grenzen van de gewesten overschrijden. Zo is het duidelijk dat een grond- en huisvestingsbeleid in Vlaams-Brabant alleen maar volledig kan slagen indien ook het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest inspanningen doet om de vlucht uit de stad tegen te gaan. In dat verband is het belangrijk dat er overleg plaatsvindt tussen het Vlaamse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Mogen wij in dit verband ook verwijzen naar een soortgelijk initiatief van de Vlaamse regering, namelijk Vlabinvest. Ondanks de beperktere regionale omschrijving bestaat de opdracht er eveneens in via een aangepast grond- en woonbeleid een sociaal-correctieve actie op gang te brengen zodanig

dat jonge, autochtone gezinnen wiens inkomen te laag is gezien de hoge vastgoedprijzen rond Brussel, tegen billijke voorwaarden woongelegenheid kunnen vinden om zich in het gebied te handhaven. Ook de provincie Vlaams-Brabant heeft recent initiatieven ontwikkeld, die hierop inspelen. Op een ogenblik dat de grondwettelijke erkenning van het recht op behoorlijke huisvesting een feit is geworden in dit land, is de tijd rijp om de uitvoering van dit principe te waarborgen door specifieke maatregelen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel maakt het de Vlaamse regering mogelijk gemeentebesturen op te leggen of te machtigen in één of meer woonruimten van de gemeente de woonmogelijkheid te verzekeren op basis van voorrangscriteria. Het voorziet ook in de mogelijkheid dat de provincie de Vlaamse regering hierom verzoekt. In zijn advies van 13 november 1992 (Stuk 120 (BZ 1992) – Nr. 3) stelde de Raad van State in sub 5, tweede lid, dat de met Nederland gemaakte vergelijking niet opging, omdat daar de beperking van het woonrecht aan een bepaalde woonruimte zou zijn gekoppeld. In dit artikel stellen we duidelijk dat de gemeenteraad welomschreven woonruimten moet aangeven, waar de woonmogelijkheid aan voorrangswettelijke regels onderhevig dient te zijn. Omdat, zoals de Raad van State het uitdrukt, een abstract recht van vestiging in de gemeente niet verenigbaar zou zijn met algemeen erkende rechten, zoals de Raad schijnt te suggereren.

In het advies van de Raad van State van 16 juli 1991 (Stuk 302 (1989-1990) – Nr. 2) wordt in sub 4.2. in fine verwezen naar artikel 2, derde lid van het Vierde Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Daar wordt gezegd dat de vrijheid van wonen aan maar enkele beperkingen onderworpen mag worden, onder meer beperkingen ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

In verscheidene gemeenten is de bevolkingstoename van die aard dat de woonmogelijkheid voor personen die minder bemiddeld zijn en met een gemeente een bepaalde binding hebben, totaal illusoir wordt. Zich vrij kunnen vestigen kan er dus toe leiden – en in de praktijk is dat zo – dat de rechten en vrijheden van anderen in het gedrang komen.

Wanneer dat uitdrukkelijk opgenomen wordt in de voorwaarden die in de gemeenteraad worden gesteld, kan worden tegemoetgekomen aan de beweerdte tegenstrijdigheid met het Verdrag over de fundamentele vrijheden.

Het tweede lid van dit artikel is zo opgesteld dat zeer duidelijk wordt aangegeven binnen welk kader de Vlaamse regering haar goedkeuringsvoogdij uitoefent.

Artikel 3

Als de gemeenteraad besloten heeft in één of meer bepaalde woonruimten van de gemeente woonmogelijkheid te ver-

zekeren voor bepaalde bevolkingscategorieën, gelden er van rechtswege voorrangsregels.

Economisch zwakkeren die willen inwijken, moeten die kans hebben, te meer omdat zij nooit verantwoordelijk kunnen zijn voor abnormale stijgingen op de huur- of grondmarkt.

Hierdoor kan het voorstel van decreet een huisvestingsregeling worden genoemd. Het is niet langer een vestigingsregeling. Het voorbeeld dat de Raad van State in zijn advies aanhaalt onder 3.3.3. (Stuk 302 (1989-1990) – Nr. 2) en waarbij diegene die eigenaar is van een bouwperceel, maar niet onder de drie genoemde voorrangsregels valt, is niet meer relevant. In veruit de meeste gevallen zal de eigenaar onder een van de drie voorrangsregels vallen en indien dat niet zo is, is de kans niet gering dat de betrokkene hoort bij diegenen die de huur- of bouwmarkt doen stijgen.

Met betrekking tot de opmerkingen van de Raad van State sub 4.1. en 4.2. (Stuk 120 (BZ 1992) – Nr. 3), als zou het gelijkheidsbeginsel worden geschonden als de middelen redelijkerwijze niet evenredig zijn met het beoogde doel, dient het volgende te worden opgemerkt.

Rechten en vrijheden, ook de rechten en vrijheden die vastgelegd zijn in het Verdrag van de rechten van de mens, zijn per definitie abstracte begrippen. Ongebreidelde vrijheid maakt het recht op wonen illusoir.

Ook de Europese instanties houden rekening met het feit dat het Europees Verdrag voor de rechten van de mens aan het recht op wonen beperkingen toestaat. Het arrest Gillon (Europees Hof van de Rechten van de Mens, 24 november 1986) heeft als standpunt aangenomen dat een inbreuk op het woonrecht slechts gerechtvaardigd is in zeer uitzonderlijke omstandigheden. Dat betekent dat afwijkingen mogelijk zijn.

De voorrangsregel sub 1 van dit artikel voert een inkomenscriterium in. Dat betekent in concreto dat een inkomensgrens, door de Vlaamse regering vastgesteld – en niet door de gemeenteraad ! – garandeert dat degenen die in hun woonvrijheid het meest bedreigd zijn, recht van voorrang krijgen.

De voorrangsregel sub 2 stelt de maatschappelijke binding met de gemeente als criterium in. Onder sub 2, a) wordt bepaald dat degenen die vóór het in werking treden van het decreet een enige woning in eigendom heeft, voorrang geniet.

Er is wel bepaald dat het college van burgemeester en schepenen mag toezien of het eigendom verworven werd om het decreet te ontwijken.

Onder 2, b), c) en d) gelden de volgende pertinente criteria om de maatschappelijke binding te bewijzen : ofwel twee jaar onafgebroken wonen in de gemeente, ofwel tot een gezin behoren dat in de gemeente was gehuisvest toen de aanvrager jonger was dan achttien jaar, ofwel voordien zes jaar in de gemeente woonachtig zijn geweest.

Met andere woorden, de voorgestelde criteria om een maatschappelijke binding te bewijzen zijn pertinent, objectief vaststelbaar, bij decreet vastgelegd en nodig ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen, in eerste instantie van de sociaal zwakkeren onder de (maar niet uitsluitend) autochtone bevolking. Waar de Raad van State in zijn advies erkent dat het Vlaamse Gewest bevoegd is een huisvestingsregeling en een vestigingsregeling in te voeren waarbij aan de autochtone bevolking een voorrecht of een bevoorrechte behandeling wordt gegund voor zover die steunt op pertinente criteria en in een decreet is vastgelegd, is het duidelijk dat het

criterium maatschappelijke binding aan alle eisen op dat gebied voldoet.

Trouwens, is het hanteren van een territorialiteitsbeginsel – in casu de gemeente – niet in strijd met het verdrag van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (zie Hof van de Rechten van de Mens, 2 maart 1987, zaak Clerfayt) ?

Iedereen wordt gelijk behandeld en er is geen discriminatie op grond van huidskleur, ras, afstamming of nationaliteit.

Wat de economische binding met de gemeente (sub 3) betreft, geldt het volgende pertinente criterium : de aanvrager of zijn echtgenote moet in de gemeente of in de onmiddellijke omgeving, dat wil zeggen op maximaal drie kilometer vanaf de gemeentegrens, werkzaamheden verrichten, waaruit het hoofdzakelijk beroepsinkomen voortspuit.

Het is duidelijk dat het uitoefenen van werkzaamheden in de gemeente zelf gemakkelijk kan worden vastgesteld.

Met andere woorden, het economisch criterium dat voorgesteld wordt, is pertinent, objectief vaststelbaar, bij decreet vastgelegd en nodig ter bescherming van de rechten en vrijheden van de inwoners van de gemeente.

Het onderhavige voorstel van decreet verhindert bovendien niet dat een persoon die niet onder de drie genoemde voorrangsregels valt, toch vastgoed (bouwgrond, een woning) kan verwerven in de betrokken gemeente. Hij kan er eventueel niet zelf gaan wonen.

In Vlaanderen kan niemand gaan wonen waar hij wil. In ieder gewestplan zijn bijvoorbeeld woon- en andere zones opgenomen. Zo mogen bijvoorbeeld in bepaalde zones enkel de kinderen van landbouwers bouwen of mogen enkel boerderijen worden opgetrokken.

Bovendien zijn er precedentes waarbij een te rechtvaardigen onderscheid wordt gemaakt tussen eigen inwoners en inwoners buiten de gemeente, bijvoorbeeld voor het gebruik van sport- en culturele infrastructuur, of bij het toewijzen van bejaardenflats en sociale woningen. In sommige gemeenten worden grafconcessies uitsluitend verleend aan de eigen inwoners of verschilt de prijs ervan naargelang het om eigen inwoners of om mensen van buiten de gemeente gaat.

Ook het eigendomsrecht is in Vlaanderen niet absoluut. Wanneer bijvoorbeeld een historisch pand wordt beschermd dan heeft de eigenaar niet meer het recht om het af te breken. Het op 31 mei 1990 goedgekeurde Bosdecreet legt aan de eigenaar aanzienlijke, overigens te verdedigen beperkingen, op met het oog op goed rentmeesterschap.

Artikel 4

Om te voorkomen dat gemeentebesturen helemaal niet optreden of te lichtvaardig handelen, wordt in dit artikel van het voorstel van decreet de Vlaamse regering ingeschakeld, aan wie de ontwerpen van gemeentelijke besluiten voor controle en overleg worden toegezonden. Het is aangewezen dat de Vlaamse regering een speciale dienst opricht om met competentie die inderdaad delicate problematiek af te handelen.

Artikel 5

Deze bepaling is duidelijk en coherent. Artikel 5 in fine stelt uitdrukkelijk de goedkeuring van de Vlaamse regering als vereiste.

Artikel 6

Dit artikel maakt beroep mogelijk. Binnen dertig dagen na kennisneming van de beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering.

Artikel 7

Dit artikel maakt het de Vlaamse regering mogelijk gemeentebesturen of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) op te leggen of te machtigen hun recht op voorkoop te gebruiken. Het voorziet ook in de mogelijkheid dat de provincie de Vlaamse regering hierom verzoekt. Er moet natuurlijk een objectieve basis zijn om te kunnen besluiten dat de grond- en de woningprijzen hoger zijn dan in de rest van Vlaanderen. Voorgesteld wordt dat het prijsverschil gedurende minstens 2 jaar 10 % hoger moet zijn.

Om dit te kunnen vaststellen is het nodig dat de Vlaamse regering een dienst opricht die de ontwikkeling van de prijzen van woningen en bouwgronden over heel Vlaanderen volgt. Het werk van die dienst zal het huisvestingsbeleid in zijn geheel ten goede komen.

Die dienst kan een beroep doen op de gegevens van het Nationaal Instituut van de Statistiek, de administratie van de Huisvesting en de diensten van de spaarbank ANHYP, die dergelijke overzichten in het verleden hebben gemaakt.

Op basis van een verslag over de ontwikkeling van de prijzen, kan aan het betrokken gemeentebestuur of de VHM de machtiging worden verleend om voorkooprecht uit te oefenen. De machtigingsbeslissing wordt dan aan het gemeentebestuur bezorgd waar ze gedurende 30 dagen ter inzage zal liggen. Iedere belanghebbende kan hiertegen bezwaar indienen.

Artikel 8

Dit artikel regelt de praktische werking van het voorkooprecht. In de gemeente waar het voorkooprecht van toepassing is, moet iedere voorgenomen verkoop door de verkoper aan het gemeentebestuur worden gemeld. Vanaf dat ogenblik heeft het college van burgemeester en schepenen of de VHM 10 dagen de tijd om een optie te nemen op het te verkopen goed. Tijdens die termijn mag er geen verkoop plaatsvinden. Als het college een optie neemt, dan moet de gemeenteraad die optie bevestigen binnen een maand. Gedurende die termijn kan er geen verkoop plaatsvinden.

Artikel 9

Om de woning of bouwgrond waarop het voorkooprecht wordt toegepast, voor de huidige inwoners van de gemeenten betaalbaar te houden als die wordt doorverkocht, moeten speculatieve prijsverhogingen onmogelijk gemaakt worden. De gemeente of de VHM heeft daarom het recht het betrokken goed te kopen tegen de intrinsieke waarde. Die intrinsieke waarde of gebruikswaarde is de waarde, vastgesteld bij de vorige vervreemding, verhoogd met de gemiddelde stijging van de bouwgrond- of woningprijzen, vastgesteld door de dienst van de Vlaamse Gemeenschap.

Het aldus verworven goed kan door het gemeentebestuur of de VHM opnieuw vervreemd worden. Het spreekt vanzelf dat de prijs op dat ogenblik opnieuw op dezelfde wijze als hierboven omschreven, bepaald moet worden. Het gemeente-

bestuur of de VHM kan de verworven gronden verkopen of in erfpacht geven. Erfpacht heeft het voordeel dat de grond in eigendom blijft. De woningen kunnen verkocht of verhuurd worden.

Artikel 10

De bij voorkoop verworven goederen worden toegewezen volgens de reglementering die door de VHML wordt toegepast. De Vlaamse regering kan ook voor woningen of bouwgronden, gelegen in één of meer bepaalde woonruimten van de gemeente, voorrangscriteria opleggen of machtigen zoals bepaald in artikel 3, om de woonmogelijkheid voor de sociaal zwakkere, in eerste instantie autochtone, bevolking te verzekeren. Voor de zogenaamde middengroepen kan de Vlaamse regering specifieke toewijzingsregels vastleggen.

Artikel 11

Het is niet ondenkbaar dat het voorkooprecht van het gemeentebestuur of de VHM aanleiding geeft tot een stilleggen van de markt. Daarom wordt in dit artikel voorzien in een verplichte tekoopstelling van braakliggende gronden of leegstaande woningen en bedrijfsruimten.

Artikel 12

De normale regelen in verband met het in werking treden van decreten kunnen niet gelden. De Vlaamse regering moet de in artikel 3, sub 1 bepaalde inkomensgrens vastleggen. Bovendien is het noodzakelijk dat de Vlaamse regering een speciale dienst opricht, zoals gesuggereerd in artikel 4 en 7, opdat de bepalingen van dit voorstel van decreet correct en coherent kunnen worden uitgevoerd.

Fred DIELENS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

De Vlaamse regering kan op eigen initiatief of op verzoek van de provincie of de gemeente, een gemeente opleggen of machtigen in een of meer welbepaalde woonruimten van de gemeente de woonmogelijkheid te verzekeren op basis van de voorrangscriteria zoals bepaald in artikel 3.

Dat kan slechts gebeuren indien een abnormale verhoging van de koopprijs van woningen en/of bouwpercelen of een abnormaal grote stijging van de huurprijzen van woningen wordt vastgesteld. Tevens moet worden vastgesteld dat het recht en de vrijheid om op een betaalbare wijze te wonen in het gedrang komt.

Om na te gaan of de in het vorige lid bepaalde voorwaarden vervuld zijn, moet er gecontroleerd worden en moet er overleg plaatsvinden zoals in artikel 4 is bepaald.

Artikel 3

Als in de gevallen en voor de woonruimten, zoals bepaald in artikel 2, wordt gekozen voor het garanderen van de woonmogelijkheid, zijn er voorrangsregels van toepassing, waarbij de volgende criteria, in volgorde van opsomming, worden gehanteerd :

1. het inkomen, hetzij uit beroepswerkzaamheden, hetzij als vervangingsinkomen, waarbij alle andere inkomens moeten worden gerekend ; de aanvrager heeft een recht op voorrang als de gezamenlijke inkomsten, zoals hierboven omschreven, onder een bepaald maximum blijven dat, samen met de referentieperiode, bij besluit van de Vlaamse regering wordt vastgesteld ;

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

a) de aanvrager is eigenaar van een enige woning sinds datum, voorafgaand aan het in werking treden van dit decreet ; het college van burgemeester en schepenen heeft het recht na te gaan of het eigendom precies verworven werd om de toepassing van dit decreet te ontwijken ;

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

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

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

3. de economische binding met de gemeente : de aanvrager of zijn echtgenote moet in de gemeente of in de onmiddellijke omgeving, dat wil zeggen op maximaal drie kilometer vanaf

de gemeentegrens, werkzaamheden verrichten, waaruit het hoofdzakelijk beroepsinkomen voortspruit.

Voor personen die geen beroepsinkomen hebben, en voor personen die ingevolge een echtscheidingprocedure niet onder het toepassingsgebied van punt 1 tot 3 vallen, kan in een afwijking worden voorzien.

Artikel 4

De gemeenteraad neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse regering, een ontwerp van beslissing in de zin van artikel 3. Hij zendt dit ontwerp over aan de Vlaamse regering, voor controle en overleg. Ten vroegste hondertwintig dagen na toezending van het ontwerp van beslissing dient de gemeenteraad een definitieve beslissing te nemen op basis van een machtiging van de Vlaamse regering, die tot stand komt zoals bepaald in artikel 7, §§ 2 en 3.

Artikel 5

Het college van burgemeester en schepenen bepaalt de wijze van aanvragen, beslist over de in artikel 3, laatste lid, bedoelde afwijkingen en voert de beslissing van de gemeenteraad uit, nadat die door de Vlaamse regering is goedgekeurd.

Artikel 6

Binnen dertig dagen na kennisneming van de beslissing, die het college van burgemeester en schepenen inzake de aanvraag genomen heeft op basis van dit decreet, kan beroep tegen die beslissing worden ingesteld bij de Vlaamse regering.

Artikel 7

§ 1. In de gevallen, zoals bepaald in artikel 2, kan de Vlaamse regering op eigen initiatief of op verzoek van de provincie of de gemeente het betrokken gemeentebestuur of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij opleggen of machtigen van het recht op voorkoop gebruik te maken, zoals bepaald in de volgende artikelen.

§ 2. Voordat aan een gemeentebestuur of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de in § 1 bedoelde machtiging kan worden verleend, wordt in opdracht van de Vlaamse regering een verslag van de ontwikkeling van de prijzen opgesteld door de in § 4 vermelde dienst.

§ 3. Samen met het in § 2 bedoelde verslag, wordt het gemotiveerde ontwerp van machtigingsbeslissing door de Vlaamse regering aan het gemeentebestuur en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij bezorgd. Die machtigingsbeslissing wordt gedurende dertig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis, waar iedere belanghebbende bezwaar kan indienen.

§ 4. In afwijking van hetgeen is bepaald in artikel 2, is de machtigingsbeslissing alleen mogelijk indien de stijging van de woning- of bouwgrondprijzen gedurende de afgelopen twee jaar minstens een tiende hoger was dan de gemiddelde stijging in de rest van Vlaanderen. Om dit te kunnen bepalen wordt door de Vlaamse regering een dienst opgericht om de ontwikkeling van de prijzen van woningen en bouwgronden te registreren.

Artikel 8

§ 1. In een gemeente waarvoor de machtiging werd gegeven om van het voorkooprecht gebruik te maken, is iedere verkoper verplicht het gemeentebestuur vooraf op de hoogte te stellen van de mogelijke transactie.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij heeft tien dagen de tijd om een optie te nemen. Binnen die termijn kan er geen verkoop plaatsvinden.

§ 3. Wanneer het college van burgemeester en schepenen of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij binnen de gestelde termijn een optie op het te verkopen goed neemt, moet de gemeenteraad of de raad van bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij die optie binnen een maand na de beslissing bevestigen. Binnen die termijn kan er geen verkoop plaatsvinden.

Artikel 9

§ 1. Het in artikelen 7 en 8 geregelde voorkooprecht houdt in dat het gemeentebestuur of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij het recht heeft het goed te verwerven tegen de gebruikswaarde.

§ 2. Om de gebruikswaarde te bepalen wordt de waarde of verkoopprijs van de vorige vervreemding verhoogd met de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van respectievelijk bouwgrond of woonhuizen in het Vlaamse Gewest.

§ 3. De gemeente en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij mogen het verworven goed alleen verkopen tegen een prijs die niet hoger is dan de prijs die overeenkomstig § 2 werd berekend.

Artikel 10

De goederen, verworven bij voorkooprecht, kunnen verkocht, verhuurd of in erfpacht gegeven worden. Daarbij worden de toewijzingsregels van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij gehanteerd voor de woningen of bouwgronden waarvan de maximale gebruikswaarde voor de Vlaamse regering wordt vastgesteld. De Vlaamse regering kan toewijzingsregels vastleggen voor woningen of bouwgronden die een hogere gebruikswaarde hebben.

De Vlaamse regering kan voor goederen, verworven bij voorkooprecht en gelegen in één of meer welbepaalde woonruimten van de gemeente, de voorrangscriteria opleggen of machtigen, zoals bepaald in artikel 3.

Artikel 11

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen kan een lijst bijhouden van woningen en gebouwen die meer dan twee jaar leeg staan en van bouwgronden die meer dan twee jaar braak liggen, met het oog op hun openbare verkoping.

§ 2. De betrokken eigenaars worden ervan op de hoogte gebracht dat hun eigendom op die lijst geplaatst wordt indien na verloop van een jaar het pand nog onbewoond, verlaten of braakliggend blijft. Het verwerven van een bouwvergunning schort die termijn op voor een periode van twee jaar vanaf de datum van de bouwvergunning.

§ 3. Een eigendom blijft maximaal twee jaar op de lijst ingeschreven. Binnen die termijn beslist het college van burgemeester en schepenen tot openbare verkoping.

§ 4. Als een eigendom bewoond of gebruikt wordt voordat het college van burgemeester en schepenen tot openbare verkoping beslist, wordt dat eigendom van de lijst geschrapt. Als de eigenaar het eigendom verkoopt, wordt de termijn van twee jaar voor een jaar opgeschort.

Artikel 12

Dit decreet treedt in werking zeven maanden na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van artikel 3, eerste lid, dat in werking treedt op de dag van de bekendmaking van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse regering neemt het in artikel 3, eerste lid, bedoelde besluit ten laatste zes maanden na de bekendmaking van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

Fred DIELENS
