

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1996-1997

15 mei 1997

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren **Herman Suykerbuyk, Etienne Van Vaerenbergh**
en Fred Dielens –

houdende maatregelen om het woonrecht maximaal te verzekeren door, onder bepaalde voorwaarden, voorrangsregels en een voorkooprecht voor huisvesting in te voeren

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel van decreet heeft een lange parlementaire voorgeschiedenis. De voorliggende 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 onderwerpen¹ en het voorstel van decreet betreffende het voorkooprecht van het gemeentebestuur in gemeenten waar zich een speculatieve stijging van de woonprijzen voordoet².

Wonen, werken, recreatie en andere functies scheppen nogal wat problemen in een samenlevingspatroon dat wordt gekenmerkt door toenemende mobiliteit in een dichtbevolkt en geografisch vrij 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 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, een fenomeen 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 de steden, door een snelle terugloop van de bevolking, niet alleen het stedelijke leefpatroon grondig verandert, maar dat de lokale besturen, door het derven van inkomsten, ook voor enorme problemen komen te staan, temeer omdat die steden ondertussen wel hun centrumfunctie behouden.

¹ Voorstel van decreet van de heren Herman Suykerbuyk en Etienne Van Vaerenbergh c.s. (Vlaamse Raad. Stuk 120 (BZ 1992) – Nrs. 1 tot 4)

² Voorstel van decreet van de heren Fred Dielens en Johan Vande Lanotte c.s. (Vlaamse Raad. Stuk 413 (1993-1994) – Nr. 1)

De forse toeloop in de vlak bij die steden gelegen gebieden heeft als gevolg dat zonder beheersingsmaatregelen, de bouwgrond er snel duurder wordt en de sociaal zwakkere bevolking er steeds moeilijker aan haar trekken komt. Ook het gemeenschapsleven verschaalt, door de soms onevenredige groei van het aantal niet-autochtone ingezetenen. Gemeentelijke voorzieningen kunnen niet in hetzelfde tempo worden uitgebouwd, waardoor de woonfunctie ook kwalitatief wordt aangetast.

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 noodzakelijke mobiliteitsbeheersing.

De geschetste problematiek is complex en de middelen om er een oplossing aan te geven, zijn veelvuldig. Stuk voor stuk kunnen die middelen geen oplossing bieden en kunnen ze niet verhinderen dat de toestand nog verslechtert.

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, de nadelige gevolgen van sterk opgedreven prijzen voor koop- en huurwoningen of bouwkavels op te vangen en tegelijk de negatieve ontwikkelingen inzake bewoning binnen de perken te houden.

De bevoegdheid van het Vlaamse Gewest is vastgesteld 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 heden, op grond van artikel 42 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, 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.

In Nederland is er een vergelijkbare regelgeving uitgewerkt met het ontwerp van huisvestingswet van 13 april 1988, dat 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, de gemeentelijke plannen van aanleg (algemeen plan van aanleg en bijzonder plan van aanleg) en de planningsstructuren in het algemeen (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en gemeentelijke structuurplannen) voldoende waarborgen bieden. De feiten tonen vaak het tegendeel aan.

Een stormachtige bevolkingstoename schept niet zelden problemen, waarbij de integratie van de bestaande bevolking en de nieuwe inwoners, omdat de geleidelijkheid niet bestaat, tot spanningen leidt. Dat komt noch de kwaliteit van het wonen, noch de kwaliteit van de samenleving ten goede.

Voor het oplossen van deze problemen zijn vele beleidsmaatregelen nodig. Ons voorstel biedt maar een deeloplossing aan. Het gaat uit van de gemeentelijke autonomie. Principieel beslist de gemeente of ze van deze regeling gebruik zal maken, dan wel of ze kiest voor andere oplossingen zoals het aanleggen van een grondbank of nog andere beleidsdaden.

Maar zo nodig wijzen wij 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 uitgaande van kapitaalcrachten

resulteren in een stijging van de verkoopprijzen zowel door de toenemende schaarste aan huisvestingsmogelijkheden, als ten gevolge van blijvende speculatie.

Die problemen doen zich in sterke mate voor in bepaalde gebieden aan de grens van het Vlaamse Gewest. Het meest bekend is vanzelfsprekend de situatie in 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 meerdere gemeenten, waaronder deze langs de grens met Nederland, zijn gelijksoortige processen bezig.

De gemeenten 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.

Toch kan de wetgeving 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 Jan 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 afgelijnd en vastgelegd.

Om sociale discriminatie tegen te gaan wordt een instrumentarium uitgebouwd waarmee de overheid aan grond- en pandenbeleid kan doen. De over-

heid 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 door de overheid wordt teruggevorderd en moet een grondfonds voor een sociaal grondbeleid van middelen voorzien. Tenslotte wordt een belasting op leegstand en verkrotting ingesteld.

In dit voorstel van decreet spelen de provincies een belangrijke rol. Wij gaan ervan uit dat een centralistisch beleid niet werkbaar is, maar met een te verregaande decentralisering verdwijnt elke vorm van coördinatie en samenhang in het beleid. De provincie is in deze een goed intermediair 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 de mogelijkheid hebben af te wijken 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 wijzigingsbevoegdheid voor het geval dat bovengemeentelijke belangen in het spel zijn.

Een dergelijke wijziging vraagt de nodige tijd. Zoals gezegd is geen enkele maatregel op zich voldoende om de geschetste problematiek op te lossen. De prangende situatie in een aantal Vlaamse regio's vereist een snel en doortastend optreden. Maar de in dit decreet vermelde maatregelen vormen – partieel jawel – instrumenten om tot oplossingen te komen : zowel voorrangregels als het instellen van een voorkooprecht.

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 pas volledig kan lukken indien ook het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest inspanningen doet om de vlucht uit de stad tegen te gaan. In dit verband is het belangrijk dat er overleg plaatsgrijpt tussen het Vlaamse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Mogen wij in dit verband ook verwijzen naar een soortgelijk initiatief van de Vlaamse regering, namelijk Vlabinvest. Hoewel dit decreet algemeen toepasselijk is voor alle Vlaamse gemeenten, 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 waarvan het 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

In zijn advies van 13 november 1992 (Vlaamse Raad, Stuk 120 (BZ 1992) – Nr. 3) stelt de Raad van State in sub 5, tweede lid dat de met Nederland gemaakte vergelijking niet opgaat, omdat in Nederland de beperking van het woonrecht aan een bepaalde woonruimte zou zijn gekoppeld. In dit artikel stellen we duidelijk dat de gemeenteraad welomschreven woonruimten moet aanduiden, waar de mogelijkheid om te wonen aan beperkingen onderhevig is. 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 (Vlaamse Raad, 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 slechts enkele beperkingen onderworpen mag worden, onder meer beperkingen ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

In meerdere gemeenten is de bevolkingstoename van dien aard dat het woonrecht voor personen die minder bemiddeld zijn en die met een gemeente een bepaalde binding hebben, totaal illusoir wordt. Ongebreidelde toelating om ergens zijn woonplaats te kiezen kan er dus toe leiden – en in de praktijk is dat ook zo – dat daardoor de rechten en vrijheden van anderen in het gedrang komen.

Mits dit uitdrukkelijk op te nemen in de voorwaarden die in de gemeenteraad worden gesteld, kan tegemoet gekomen worden aan de beweerde 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 goedkeurings toezicht uitoefent.

Artikel 3

De voorrangsregels die worden voorgesteld, vergen volgende uitleg.

Economisch zwakkeren die zich willen verzekeren van een woonmogelijkheid, moeten daartoe de kans krijgen, vooral omdat zij nooit verantwoordelijk kunnen zijn voor abnormale stijgingen van de huur- of grondmarktprijzen.

Daardoor kan dit voorstel van decreet een huisvestingsregeling worden genoemd. Het is dan slechts in geringe mate een vestigingsregeling, omdat het voorbeeld dat de Raad van State in zijn advies aanhaalt onder 3.3.3. (Vlaamse Raad, Stuk 302 (1989 - 1990) – Nr. 2) en waarbij diegene die eigenaar is van een bouwperceel, maar niet onder de drie genoemde voorrangsregels valt, niet meer relevant is. 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 bouwmarktprijzen doen stijgen.

Met betrekking tot de opmerkingen van de Raad van State sub 4.1 en 4.2 (Vlaamse Raad, 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 die welke bepaald zijn in het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, 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 het toestaat beperkingen te stellen op het woonrecht. Het arrest Gillon (Europees Hof voor de rechten van de mens, 24 november 1986) heeft als standpunt aangenomen dat een inbreuk op het woonrecht alleen in zeer uitzonderlijke omstandigheden gerechtvaardigd is. Dat betekent dat afwijkingen mogelijk zijn.

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

De voorrangsregel sub 2 voert de maatschappelijke binding met de gemeente als criterium in. In punt 2, a), wordt bepaald dat degene die voor het in werking treden van het decreet een enige woning in eigendom heeft, voorrang geniet.

Het college van burgemeester en schepenen mag erop toezien of de eigendomsverwerving niet gebeurde om het decreet te ontwijken.

In punt 2, b), c) en d) worden de volgende criteria vastgesteld 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 gewoond hebben.

Met andere woorden, de voorgestelde criteria om een maatschappelijke binding te bewijzen zijn pertinent, objectief vaststelbaar en bij decreet vastgelegd. Ze zijn nodig ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen, in casu sociaal zwakkeren onder de (maar niet uitsluitend) autochtone bevolking.

De Raad van State erkent in zijn advies dat het Vlaamse Gewest bevoegd is om een huisvestingsregeling en een vestigingsregeling in te voeren waarbij aan de autochtone bevolking een voorrecht of een bevoorrechte behandeling wordt gegund voorzover dat steunt op pertinente en in een decreet vastgelegde criteria. Het criterium van de maatschappelijke binding voldoet aan alle eisen terzake.

Trouwens, is het hanteren van een territorialiteitsbeginsel – in casu de gemeente – niet in strijd met het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (zie Europees Hof voor 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 (punt 3) betreft, wordt het volgende pertinente criterium vastgesteld : de aanvrager of zijn echtgenote moet in de gemeente of in de onmiddellijke omgeving, dat is 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 en bij decreet vastgesteld. Het is nodig ter bescherming van de rechten en vrijheden van de inwoners van de gemeente.

Het voorliggende voorstel van decreet verhindert daarenboven 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 alleen niet zelf gaan wonen.

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

Door bestemmingswijzigingen aan een voorafgaande toelating te onderwerpen, kan gesteld worden dat men de strikte ruimtelijke ordening, die haast uitsluitend met het al dan niet toelaten van vaste constructies te maken heeft, overschrijdt.

Daarenboven zijn er precedents waarbij een te rechtvaardigen onderscheid wordt gemaakt tussen eigen inwoners en inwoners van buiten de gemeente, bijvoorbeeld voor het gebruik van sport- en culturele infrastructuur, of bij het toewijzen van bejaardenflats en sociale woningen. Ook voor grafconcessies kunnen alleen de eigen inwoners in aanmerking komen of de prijs kan verschillen naarge-

lang het eigen inwoners of buitenstaanders betreft.

Ook het eigendomsrecht is in Vlaanderen niet absoluut. Wanneer bijvoorbeeld een historisch pand wordt beschermd, dar heeft de eigenaar niet meer het recht om het af te breken. Het bosdecreet van 13 juni 1990 legt aan de eigenaar aanzienlijke en te verdedigen beperkingen op met het oog op goed rentmeesterschap. Dat bosdecreet vormt een volwaardig precedent voor het instellen van een woonruimtedecreet zoals hier voorgesteld.

Door dit woonruimtedecreet wordt het eigendomsrecht van woningen weliswaar lichtjes ingeperkt maar dat gebeurt in het algemeen belang.

Artikel 4

Om te voorkomen dat gemeentebesturen te lichtvaardig zouden handelen, wordt de Vlaamse regering ingeschakeld, aan wie de ontwerpen van gemeentelijke besluiten voor nazicht en overleg worden toegezonden. Het is aangewezen dat de Vlaamse regering een speciale dienst zou oprichten om met de nodige deskundigheid deze inderdaad delicate problematiek af te handelen.

Artikel 5

Dit artikel stelt een beroepsmogelijkheid in. Binnen dertig dagen na kennisneming van de beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering.

Artikel 6

Dit artikel maakt het de Vlaamse regering mogelijk bepaalde gemeentebesturen of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) te machtigen van het recht op voorkoop gebruik te maken. Het voorziet ook in de mogelijkheid dat de provincie de Vlaamse regering hierom verzoekt. Vooreerst moet er natuurlijk een objectieve basis zijn om te kunnen besluiten dat de grond- en de woningprijzen hoger liggen dan in de rest van Vlaanderen. Voorgesteld wordt dat die stijging gedurende ten minste 2 jaar 10% hoger moet zijn.

Om dat te kunnen vaststellen is het nodig dat de Vlaamse regering een dienst opricht die de ontwikkeling van de prijzen van woningen en bouwgronden volgt over heel Vlaanderen. 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 VHM de machtiging worden verleend om van het voorkeepsrecht gebruik te maken. De machtigingsbeslissing wordt dan aan het gemeentebestuur bezorgd waar ze gedurende 30 dagen ter inzage ligt. Iedere belanghebbende kan hiertegen bezwaar indienen.

Artikel 7

Dit artikel regelt de praktische werking van het voorkeepsrecht. In de gemeente waar het voorkeepsrecht 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. Ook binnen die termijn kan de verkoop niet plaatsvinden.

Artikel 8

Om de woning of bouwgrond waarop het voorkeepsrecht wordt toegepast, voor de huidige inwoners van de gemeenten betaalbaar te houden, 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 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 gemeentebestuur of de VHM kunnen de verworven gronden verkopen of in erfpacht geven. Die erfpacht heeft het voor-

deel dat ze de grond in eigendom kunnen houden. De woningen kunnen verkocht of verhuurd worden.

Artikel 9

De bij voorkoop verworven goederen worden toegewezen volgens de reglementering die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij wordt toegepast. Voor woningen of bouwgronden, gelegen in een of meer bepaalde woonruimten van de gemeente, kunnen voorrangsregels worden opgelegd zoals bepaald in artikel 3. Voor de zogenaamde middengroepen kan de Vlaamse regering specifieke toewijzingsregels vastleggen.

Artikel 10

Het is niet ondenkbaar dat het voorkeepsrecht 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 11

De normale regelen in verband met het in werking treden van decreten kunnen voor dit decreet niet gelden. De Vlaamse regering moet de in artikel 3, eerste lid, 1 bepaalde inkomensgrens vastleggen. Bovendien is het noodzakelijk dat de Vlaamse regering een speciale dienst opricht, zoals gesuggered in de artikelen 4 en 6, opdat de bepalingen van dit voorstel van decreet correct en coherent zouden worden uitgevoerd.

Herman SUYKERBUYK

Etienne VAN VAERENBERGH

Fred DIELENS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

De gemeenteraad kan beslissen in een of meer welbepaalde woonruimten van de gemeente voor de bewoning voorrangsregels in te stellen.

Dit kan alleen maar gebeuren indien een abnormale verhoging van de koopprijs van woningen en 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 komen.

De in het vorige lid bepaalde voorwaarden zijn voorwerp van nazicht en overleg zoals bepaald in artikel 4.

Bij besluit van de Vlaamse regering worden de modaliteiten in verband met de bekendmaking van voorrangsgerechtigden en de wijze waarop die hun voorrangrecht kunnen uitoefenen, vastgesteld.

Artikel 3

De voorrangsregels zoals bepaald in artikel 2 zijn de volgende. Zij worden gehanteerd in volgorde van de opsomming :

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 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 ter plaatse van een woonmogelijkheid te kunnen verzekeren. Dit redelijk belang blijkt uit een van de volgende omstandigheden :

a) de aanvrager is al eigenaar van een enige woning voor de datum van het in werking treden van dit decreet. Het college van burgemeester en schepenen heeft het recht na te gaan of de eigendom verworven is om de toepassing van dit decreet te ontwijken ;

b) de aanvrager woont sinds twee jaar onafgebroken 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 te hebben gewoond.

3. de economische binding met de gemeente : de aanvrager of zijn echtgenote moet in de gemeente of in de onmiddellijke omgeving, dat is op maximaal drie kilometer vanaf de gemeentegrens, werkzaamheden verrichten, waaruit het hoofdzakelijk beroepsinkomen voortspuit.

Voor personen die voor hun inkomsten niet op beroepswerkzaamheden kunnen steunen, en voor personen die ingevolge een echtscheidingsprocedure niet onder het toepassingsgebied van de punten 1 tot en met 3 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 regering, voor nazicht en overleg. Niet vroeger dan honderdtwintig dagen na inzending van het ontwerp van beslissing kan de gemeenteraad een definitieve beslissing nemen.

Iedere belanghebbende kan de Vlaamse regering vragen nazicht te doen van hetgeen in artikel 2, tweede lid is bepaald. In voorkomend geval maant de regering de betrokken gemeente aan te beslissen, zoals in artikel 2 is bepaald. Bij stilzitten van de gemeente, kan de regering zelf het initiatief nemen.

Artikel 5

Binnen dertig dagen na kennisneming van de beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering tegen de beslissingen die door

het college van burgemeester en schepenen op basis van het decreet inzake de aanvragen genomen werden.

Artikel 6

§ 1. Indien de in artikel 2, § 2 bepaalde toestand is aangetoond, kan de Vlaamse regering, op eigen initiatief of op verzoek van de provincie of de gemeente, het betrokken gemeentebestuur of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij machtigen van het recht op voorkoop gebruik te maken, zoals bepaald in de navolgende artikelen.

§ 2. Vooraleer 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 ontwerp-beslissing 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 voorbije twee jaar ten minste één tiende hoger was dan de gemiddelde stijging in de rest van Vlaanderen. Om dat te kunnen bepalen, wordt door de Vlaamse regering een dienst opgericht om de ontwikkeling van de prijzen van woningen en bouwgronden te registreren.

§ 5. Zowel om te bepalen wat is voorzien in § 4, als om de in artikel 4 bedoelde beslissingen te onderzoeken, wordt binnen de Vlaamse administratie een dienst opgericht.

Artikel 7

§ 1. In een gemeente waarvoor de machtiging werd gegeven om van het voorkooprecht gebruik te maken, is iedere verkoper ertoe verplicht het gemeentebestuur voorafgaandelijk 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 de verkoop niet 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 de verkoop niet plaatsvinden.

Artikel 8

§ 1. Het in de artikelen 6 en 7 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 bouwgrond of woonhuizen in Vlaanderen.

§ 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 9

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 door de Vlaamse regering wordt vastgesteld. De Vlaamse regering kan toewijzingsregels vastleggen voor woningen of bouwgronden die een hogere gebruikswaarde hebben. Voor goederen verworven bij voorkooprecht en gelegen in één of meer welbepaalde woonruimten van de gemeente zoals bepaald in artikel 2, kunnen de voorrangsregels worden opgelegd zoals voorzien in artikel 3.

Artikel 10

§ 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 braakliggen, met het oog op hun openbare verkoop.

§ 2. De betrokken eigenaars worden ervan verwittigd 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 maximum twee jaar op de lijst ingeschreven. Binnen die termijn beslist het college van burgemeester en schepenen tot openbare verkoop.

§ 4. Als een eigendom bewoond of gebruikt wordt voordat het college van burgemeester en schepenen tot openbare verkoop 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 11

Dit decreet treedt in werking zeven maanden na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse regering neemt de in dit decreet bedoelde besluiten ten laatste zes maanden na de bekendmaking van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

Herman SUYKERBUYK

Etienne VAN VAERENBERGH

Fred DIELENS
