

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1993-1994

25 OKTOBER 1993

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heren **F. Dielens** en **J. Vande Lanotte c.s.** —

**betreffende het voorkooprecht van het gemeentebestuur in gemeenten
waar zich een speculatieve stijging van de woonprijzen voordoet**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN.

Sinds de Tweede Wereldoorlog is er een proces aan de gang van ontstedelijking. Hierdoor verhoogt de druk op de voorstadse gebieden. Plattelandsgemeenten ondervinden een druk op de prijzen van woningen en bouwgronden door de grotere vraag vanwege, uitwijkelingen uit de steden. Het is dan ook dringend nodig de spanningen tussen de stedelijke agglomeraties en de omliggende gebieden af te zwakken.

Voor wat de steden betreft, zijn de laatste jaren al een aantal stappen gezet. Zo is er het beleid inzake **stadskernvernieuwing**. Verder zijn er de investeringen in de **huisvestings**-sector die steeds sterker gericht worden op de stedelijke kernen en werd de nadruk gelegd op de vernieuwing van het woningbestand.

Nochtans blijft de vraag uitgaande van kapitaalkrachten resulteren in een stijging van de verkoopprijzen zowel door de toenemende schaarste aan huisvestingsmogelijkheden, ten **gevolge** van blijvende speculatie.

Dit fenomeen is in sterke mate aanwezig 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 be-

paalde gemeenten 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. Men hoeft niet altijd te zoeken naar nieuwe constructies.

Zo zijn er de plannen van aanleg.

Het gewestplan voorziet in woon- en woonuitbreidingsgebieden. Het gewest en de gemeenten moeten ervoor zorgen dat die gebieden voor het wonen gevrijwaard blijven. In sommige gebieden, waaronder de Brusselse rand, tekent zich de tendens af om woon- of uitbreidingsgebieden om te vormen tot ambachtelijke of industriezones. Hieraan toegeven creëert schaarste en dus hogere prijzen.

De gemeentelijke plannen van aanleg worden te weinig op een creatieve manier gebruikt ondanks de inspanningen van het bestuur Ruimtelijke Ordening van AROHM om de gemeenten warm te maken voor die beleidsinstrumenten. Met een algemeen plan van aanleg (APA) of een bijzonder plan van aanleg (BPA) kan men op een algemene of gedetailleerde wijze bepalen hoe men het grondgebied van de gemeente wenst in te richten. Er kunnen normen opgelegd worden inzake kavelbreedte, maximaal te bebouwen oppervlakte, aantal bouwlagen enzovoort. Het is de gemeente zelf die kan kiezen voor riant villawijken of voor gezinswoningen. Door een hogere bebouwingsdichtheid toe te staan kan ze bovendien de gemiddelde kostprijs per kavel of woning drukken.

BPA's laten ook toe bepaalde woongebieden te reserveren voor sociale woningbouw en dus te vrijwaren voor privé-verkaveling.

Maar ook bouw- en verkavelingsverordeningen kunnen gehanteerd worden als instrumenten in een creatief huisvestingsbeleid.

Met gemeentelijke bouwverordeningen kan men ingrijpen in de opstelling, het volume en het uiterlijk van de bouwwerken. De woonomgeving kan dus op de maat van minder kapitaalkrachtige bouwers ingericht worden. Met de gemeentelijke verkavelingsverordeningen kan men het verkavelingsbeleid richten naar een sociaal huisvestingsbeleid.

De gemeenten hebben bovendien de mogelijkheid om leegstand en verkrotting te bestrijden. De bestaande reglementering, bijvoorbeeld in Antwerpen, kan als voorbeeld dienen.

Uit dit korte overzicht mag blijken dat de gemeenten en regionale besturen niet machteloos hoeven toe te kijken op de ontwikkelingen op de woonmarkt. Ze kunnen wel degelijk optreden ten voordele van de minder gegoede inwoners.

Nochtans kan de wetgeving op vele plaatsen aangevuld en verfijnd worden. 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 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 door de overheid wordt teruggevorderd en moet een grondfonds voor een sociaal grondbeleid van middelen voorzien. Ten slotte wordt een belasting op leegstand en verkrotting ingesteld.

In dit voorstel van decreet spelen 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 dus 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 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 aanwijzigingsbevoegdheid indien blijkt dat 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 het wonen dus betaalbaar te maken. Dat instrument behelst het instellen van een voorkooprecht van de gemeenten in de regio's waar een dergelijke prijsstijging plaatsvindt. Braakliggende gronden of leegstaande woningen kunnen verplicht te koop gesteld worden.

De ontwikkelingen op de grond- en de 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 slechts volledig kan lukken indien ook het Brussels Hoofdstedelijk 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 Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel maakt het de Vlaamse regering mogelijk bepaalde gemeentebesturen of de Vlaamse **Huisvestingsmaatschappij** (VHM) te machtigen hun recht op voorkoop te gebruiken. 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 stijging van de grond- en de woningprijzen hoger is dan in de rest van Vlaanderen. Voorgesteld wordt dat deze stijging 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 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 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 3

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 deze termijn mag er geen verkoop plaatsvinden. Als het college een optie neemt, dan moet de gemeenteraad die optie bevestigen binnen de maand. Ook binnen die termijn kan de verkoop niet plaatsvinden.

Artikel 4

Om de woning of bouwgrond waarop het voorkooprecht wordt toegepast, voor de huidige inwoners van de gemeenten betaalbaar te houden als ze worden doorverkocht, moeten speculatieve prijsverhogingen onmogelijk gemaakt worden. De gemeente of de VHM heeft daarin 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 VI-IM kunnen de verworven gronden verkopen of in erfpacht geven. Die erfpacht heeft het voordeel dat ze de grond in eigendom kunnen houden. De woningen kunnen verkocht of verhuurd worden.

Artikel 5

De bij voorkoop verworven goederen worden toegewezen volgens de reglementering die door de Vlaamse **Huisvestings-**maatschappij wordt toegepast.

Voor de zogenaamde middengroepen kan de Vlaamse regering specifieke toewijzingsregels vastleggen.

Artikel 6

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.

F. DIELENS

J. VANDE LANOTTE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

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

Artikel 2

§ 1. Indien in een gemeente de prijzen bij verkoop van woningen of bouwgronden uitzonderlijk vlug stijgen, 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. De beslissing tot machtiging is enkel mogelijk indien de stijging van de woning of bouwgrondprijzen gedurende de voorbije twee jaar minstens één 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 3

§ 1. In een gemeente waarvoor de machtiging werd gegeven om van het voorkooprecht gebruik te maken, is iedere verkoper 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 deze 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 4

§ 1. Het in bovenstaande artikelen 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 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 5

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.

Artikel 6

§ 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.

F. DIELENS

J. VANDE LANOTTE

L. PEETERS

J. DE MOL
