

VLAAMSE RAAD

BUITENGEWONE ZITTING 1992

9 JULI 1992

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heren M. Olivier en P. Breyne C.S. —

**houdende wijziging van artikel 84 van de Huisvestingscode
en houdende instelling van een rentesubsidie voor het bouwen,
kopen of verwerven van een woning**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 84 van de Huisvestingscode, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978, machtigt de Staat (lees het Vlaamse Gewest) ertoe een financiële tegemoetkoming te verlenen om het bouwen, het aankopen, het saneren, het verbeteren en het aanpassen van een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmee gelijkgestelde woning aan te moedigen.

Van deze mogelijkheid werd in het verleden meermaals gebruik gemaakt. Een stelsel van huisvestingspremies werd uitgewerkt en in de loop van de voorbije jaren verfijnd. Voor de sociale woningen werd een kooppremie voorzien ; gedurende bepaalde jaren werd aan het bestaande systeem een verwervingspremie toegevoegd. De saneringspremie werd aangevuld met isolatiepremies, e.a., waardoor heel wat minder-begoeden in staat werden gesteld om een eigen woning te verwerven.

Het bestaande systeem van de diverse premiestelsels is evenwel ook vaak het voorwerp van kritiek, die als volgt kan samengevat worden :

- de premie komt niet altijd terecht bij diegenen die ze echt kunnen gebruiken ;
- de premie is niet meer de doorslaggevende factor om al dan niet te bouwen, te kopen of te verwerven ;
- de premies worden vaak te laat uitbetaald ;

— de ter zake geldende reglementering wordt vaak als te ingewikkeld ervaren.

De aanpassingen die het premiestelsel in het verleden onderging om deze tekortkomingen te verhelpen, dienen dan ook verder te worden gezet, teneinde tot een efficiënte werking ervan te komen.

Verskillende keren werd al de vraag gesteld of het niet aangewezen is om, als een alternatief systeem naast het bestaande premiestelsel, een rentesubsidie in te voeren. Dergelijk systeem houdt in dat de potentiële leenkracht van de kandidaat-eigenaar verhoogt en dat zijn startmogelijkheden worden vergroot. Dit zou voor de kandidaat-eigenaar gedurende de eerste jaren, die vaak financieel het moeilijkst zijn, een belangrijke steun zijn.

Dit voorstel heeft dan ook tot doel te voorzien in de mogelijkheid om degenen die een woning willen bouwen, kopen of verwerven de keuze te laten tussen een rentesubsidie of een premie, waarbij de principes om dergelijke tegemoetkoming te kunnen genieten nader worden omschreven.

Daarbij wordt er van uitgegaan dat wanneer de rentesubsidie vervalt, de inkomenssituatie van het gezin zodanig is geëvolueerd dat de kandidaat-eigenaar zelf de rentesubsidie verder kan betalen. Indien, onder bepaalde omstandigheden, gezinnen de rentesubsidie niet kunnen overnemen, zou er hiervoor een stelsel kunnen worden uitgewerkt dat vergelijkbaar is met het vroegere systeem van verzekering tegen inkomensverlies. Dergelijk systeem zou opnieuw kunnen worden ingevoerd.

Wij zijn van mening dat, om een rentesubsidie te kunnen genieten, het totaal volume van de woning niet meer mag bedragen dan 450 m³, te verhogen met 25 m³ :

— voor iedere persoon ten laste en iedere andere inwonende descendent van de aanvrager ;

- voor iedere ascendent van de aanvrager die samen met hem de woning zal betrekken.

Is de woning een appartement, dan verdient het aanbeveling om de volumes te herleiden tot respectievelijk 250 m³ en 20 m³.

Wij zouden tevens willen suggereren dat het netto-belastbaar inkomen van de aanvrager het bedrag van 1.000.000 frank niet mag overschrijden. Dit bedrag kan worden verhoogd voor gehuwden en naargelang het aantal kinderen ten laste.

Is het inkomen nihil en kan de aanvrager het bewijs niet voorleggen dat hij andere inkomsten genoot, dan zou het eerstvolgend werkelijk genoten inkomen in aanmerking dienen genomen te worden.

Wat de intrestsubsidie betreft, suggereren wij dat het ontleende bedrag ten minste 1.500.000 frank en de rentesubsidie 2 procentpunt per jaar zou bedragen. Deze laatste zou kunnen verhoogd worden met 0,50 procentpunt voor twee of meer personen ten laste, zonder dat de toegekende rentesubsidie meer zou mogen bedragen dan 2,50 procentpunt.

Wij zijn tevens van oordeel dat, daar de kandidaat-eigenaar bij het afsluiten van zijn lening uitgaat van zijn huidig inkomen, het systeem van een rentesubsidie toestaat om minstens twee evaluatiemomenten in te bouwen in de looptijd van de rentesubsidie. Aldus kunnen de toelagen rechtvaardig verdeeld en onregelmatigheden uitgesloten worden.

M. OLIVIER

P. BREYNE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 84 van de Huisvestingscode, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978, wordt vervangen door de volgende bepaling :

„Artikel 84

De Vlaamse Executieve kan, onder de door haar te stellen voorwaarden en met inachtnaam van de economische omstandigheden en de gezinslasten, premies toekennen aan particulieren met bescheiden inkomsten ter aanmoediging van het bouwen, het aankopen, het saneren, het verbeteren en het aanpassen van een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmee gelijkgestelde woning.

Wanneer de in het eerste lid vermelde verrichtingen betrekking hebben op :

— hetzij het voor eigen rekening en eigen gebruik kopen van een woning die toebehoort aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van die centra ;

— hetzij het voor eigen rekening en eigen gebruik bouwen of laten bouwen van een woning of het tot woning verbouwen van een bestaand gebouw indien die verrichting met de bouw van een nieuwe woning kan worden gelijkgesteld, of het verwerven van de eigendom van een voorheen nooit bewoonde woning krachtens een koopovereenkomst in de privé-sector ;

— hetzij het voor eigen rekening en eigen gebruik verwerven van een woning van ten minste vijftig jaar oud of waaraan grondige saneringswerken worden uitgevoerd ;

dan kan de Vlaamse Executieve aan de betrokken particulieren bovendien rentesubsidies of tegemoetkomingen in de aflossingen en de intresten van hypothecaire leningen toestaan, met dien verstande dat de betrokkene moet opteren voor ofwel de premie ofwel de rentesubsidie of tegemoetkoming.

De begunstigde van de in het eerste lid bedoelde premie of van de in het tweede lid bedoelde rentesubsidie of tegemoetkoming dient er zich toe te verbinden :

1° de woning te betrekken van zodra de bouw- of saneringswerken voltooid zijn of, indien dit later valt, de koopakte werd verleden ;

2° de woning zelf te bewonen en ze niet te vervreemden, noch ze geheel noch gedeeltelijk te verhuren gedurende een ononderbroken periode van tien jaar die ingaat op de datum van het betrekken van de woning.“.

Artikel 3

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 1993.

M. OLIVIER

P. BREYNE

B. VANDENDRIESSCHE

M. VAN DER POORTEN

J. VAN EETVELT
