

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1992-1993

13 MEI 1993

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer P. Breyne C.S. —

houdende aanvulling van artikel 80, § 5 van de Huisvestingscode

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 80, § 5 van de Huisvestingscode bepaalt dat onder meer de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) erkende vennootschappen verplicht zijn de huurwoningen waarvan de bijhorende infrastructuur door de overheid werd gesubsidieerd, te verkopen aan de bewoners die erom verzoeken en die aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Artikel 14 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 maart 1990 houdende de uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode stelt dat de volledige opbrengst van die verkopen binnen een termijn van twee jaar na het verlijden van de verkoopakte geherinvesteerd moet worden.

De interpretatie die door de terzake bevoegde minister aan deze clausule gegeven werd, maakt de toepassing ervan onmogelijk. Met name zou de betaling van de projecten binnen twee jaar gebeurd moeten zijn.

Het is ook de wens en zorg van de auteur van het voorstel om de voorbereiding en de realisatie van de projecten van sociale woningbouw sneller te laten verlopen, wat ook de financieringsbron is.

Daarbij moeten de erkende vennootschappen wel effectief gebruik kunnen maken van de door het decreet bedoelde mogelijkheden van herinvestering.

Om hieraan te voldoen moet „herinvesteren” dan ook geïnterpreteerd worden als „beslissen tot herinvesteren in een bepaald project” en niet zoals gesteld werd „de uitgaven voor dit project betalen”.

Een onderzoek van de Vereniging van Vlaamse **Huisvestings**maatschappijen, uitgaande van de huidige situatie en gebaseerd op de ervaring van vele erkende vennootschappen, op de door de VHM opgelegde verplichtingen en de wettelijke voorschriften heeft belangrijke bevindingen opgeleverd :

„1. a. De erkende vennootschappen kregen vroeger om de 2 à 3 jaar van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting (NMH) een contingent woningen toegewezen. Op basis daarvan konden ze hun bouwprogramma plannen en zo nodig bouwgronden verwerven en voor reeds beschikbare bouwgronden een architect-ontwerper aanstellen.

b. Dit systeem bestaat niet meer. De erkende vennootschap moet van de ene op de andere dag leven, zonder concreet te weten hoe ze haar bouwactiviteit kan programmeren.

2. De erkende vennootschappen kochten destijds gronden aan naargelang van al dan niet toegezegde contingenten. Sedert 1982 zijn die contingenten bij omzendbrief van de NMH afgeschaft, en die omzendbrief is nog niet ingetrokken.

3. a. Het is best mogelijk dat een erkende vennootschap thans over geen bouwgrond beschikt. Een erkende vennootschap met een werkgebied over verschillende gemeenten, beschikt wel eens over een stuk bouwgrond in de ene gemeente maar daarom niet in de andere, waar de nood aan sociale woningen net het grootst is en waar ze dus haar eerstvolgend project moet realiseren.

b. Het gebeurt ook meer en meer dat beschikbare bouwgronden niet meer in aanmerking komen omdat ze te ver van de stadskern liggen en omdat nu alles gezet moet worden op inbreiding.

c. Zelfs in spoedeisende gevallen die in het rijke **subsi-diëringsregelarsenaal** omschreven zijn, is er al minstens één jaar nodig om een subsidiëringsbelofte te krijgen.

4. a. Vervolgens is er gemiddeld een termijn van 2 jaar nodig om over voldoende middelen te beschikken om van de VHM de goedkeuring te krijgen voor een contract met een architect-ontwerper en eventueel voor een dossier van grondverwerving. Want als men een huis verkoopt, dan kan men met de opbrengst hiervan onmogelijk een bouwproject op stapel zetten en zelfs geen plans laten opstellen, noch grond aankopen.

b. Men heeft namelijk niet de minste zekerheid wanneer er voldoende huizen verkocht zullen zijn om een toereikend grondverwervings- en bouwkapitaal in handen te hebben. Een architect-ontwerper mag pas aangesteld worden als de VHM daar haar goedkeuring voor gegeven heeft.

De VHM geeft geen akkoord voor een dergelijke aanstelling als de erkende vennootschap niet kan aantonen dat ze over voldoende financiële middelen beschikt om de plans waarvoor opdracht zou gegeven worden, daadwerkelijk uit te voeren.

c. Daardoor kan het in de praktijk meer dan één jaar en soms meer dan twee jaar duren, alvorens er voldoende huizen verkocht worden en er ernstige vooruitzichten zijn op nog andere verkopen om een architect-ontwerper te kunnen aanstellen en eventueel de nodige bouwgrond te kunnen aankopen.

d. De erkende vennootschap zelf heeft geen vat op de verkoopactiviteit. Verkoop gebeurt uitsluitend op verzoek van de zittende huurders en die kunnen niet verplicht worden

noch gestimuleerd worden om te kopen. Gesteld nu dat een erkende vennootschap dankzij verkopen een startkapitaal opgebouwd heeft en redelijke vooruitzichten heeft dat er nog wel verkopen gerealiseerd zullen worden, dan pas kan ze echt aan bouwen gaan denken en de voorbereiding ervan aanvangen.

5. Gemiddeld duren de activiteiten voor de aanvang der bouwwerken dan nog eens 32 maanden. Indien er een bouwvergunning is, kunnen de werken besteld worden maar er moet aan de aannemer een voorbereidingstermijn gegund worden. Deze kan minstens 2 maanden in beslag nemen. De uitvoeringstermijn is door de VHM vastgelegd in verhouding tot het bestelbedrag. Gemiddeld duren de bouwwerken 18 maanden.”

Derhalve lijkt het voor de toepassing van het decreet **Breyne-Buchmann** volstrekt noodzakelijk dat een correcte interpretatie gegeven wordt aan de term „herinvesteren binnen 2 jaar”, **zoniet** blijft het decreet met de huidige regelingen op dat stuk dode letter.

Vermits deze interpretatie klaarblijkelijk niet gedeeld wordt door de terzake bevoegde autoriteiten lijkt het aangegeven in het decreet zelf de nodige verduidelijking in te schrijven.

P. BREYNE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

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

Artikel 2

In Titel III van de Huisvestingscode, vastgesteld bij koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 en gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978 en de decreten van 16 november 1983, 30 oktober 1984, 30 november 1988, 5 juli 1989, 4 april 1990 en 23 oktober 1991, wordt aan artikel 80, § 5, tweede lid de volgende zin toegevoegd :

„Hiertoe moeten zij binnen een termijn van twee jaar na het verlijden van de verkoopakte op geldige wijze de beslissing nemen tot deze herinvestering te zullen overgaan.“.

Artikel 3

Dit decreet treedt in werking de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

P. BREYNE

M. OLIVIER
