

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1993-1994

1 MAART 1994

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer J. De Seranno c.s. —

**houdende wijziging van het decreet van 16 juni 1982
houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Huisvesting, Ruimtelijke Ordening en Landinrichting
uitgebracht door de heer R. Van Rompaey**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer F. Van den Eynde.

Vaste leden : de heren P. Breyne en M. Olivier, mevrouw M. Tyberghien-Vandenbussche en de heren J. Van Eetvelt en R. Van Rompaey ;

de heren J. De Mol, J. Leclercq, J. Timmermans en 1. Verleyen ;

de heren W. Cortois, J. Devolder en F. Vermeiren ;

de heer F. Van den Eynde ;

de heer J. Caudron ;

mevrouw M. Vogels.

Plaatsvervangers :

de heren J. De Seranno, B. Vandendriessche, M. Van der Poorten, G. Vanleenhove en J. Van Looy ;

de heren M. Bourgois en F. Dielens, mevrouw L. Maximus en de heer J. Vande Lanotte ;

de heren G. Anthuenis, V. Vautmans en R. Wierinckx ;

de heer R. Van Wallegghem ;

de heer M. Capoen ;

mevrouw V. Dua.

Zie :

378 (1992-1993)

— Nr. 1 : Voorstel van decreet

— Nr. 2 : Amendement

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Huisvesting, Ruimtelijke Ordening en Landinrichting besprak dit voorstel van decreet tijdens vier vergaderingen, namelijk op 7 december 1993,¹³ en 25 januari 1994 en keurde het tenslotte goed op 22 februari 1994.

Dit voorstel van decreet heeft naar zijn inhoud een lange voorgeschiedenis achter de rug. Het moge volstaan hiervoor te verwijzen naar het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid (BS 5/8/1982) (Stukken 29 (1981-1982) — Nrs. 1 tot 4).

Daarenboven dient opgemerkt dat reeds vijftien jaar geleden door de leden van het Ministerieel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden ieder jaar 200 miljoen frank werd ingeschreven in de gewestelijke begrotingen voor het voeren van een sociaal grondbeleid, via het Grondfonds. In 1982 werd een wettelijke basis gegeven aan dit Grondfonds. De in de begroting opgenomen kredieten werden evenwel niet aangewend.

Ingevolge de toenmalige budgettaire hervormingen werd het aantal begrotingsfondsen drastisch ingeperkt. Ook het Grondfonds werd niet meer in de begroting opgenomen, wat resulteerde in de niet-uitvoering door de Vlaamse regering van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid.

Gelet op de wenselijkheid van de inschrijving van kredieten in de begroting, diende de heer J. De Seranno tijdens het begrotingsdebat 1990 een amendement in waarbij de indiener voorstelde om op een nieuwe sectie 10 miljoen frank te alloceren voor het voeren van een sociaal grondbeleid ter uitvoering van het decreet van 16 juni 1982. Artikel 3 van dit decreet machtigt de Vlaamse regering om tegemoetkomingen te voorzien in de lasten verbonden aan de verrichtingen in het raam van het sociaal grondbeleid (BS 5/8/1982).

Op 14 juli 1990 nam de Vlaamse Raad een amendement aan waarbij in vastleggingskredieten met betrekking tot het sociaal grondbeleid in de begroting 1991 werd voorzien (Stuk 8 (1989-1990) — Nr. 4-H, blz. 22).

De aanneming van dit amendement onder artikel 3 van de uitgavenbegroting 1991 resulteerde in de inschrijving onder Sectie 79 — Grondfonds — van een vastleggingskrediet van 10 miljoen frank voor het voeren van een sociaal grondbeleid. Artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982 voorziet dat de Vlaamse regering de voorwaarden en modaliteiten voor de uitvoering van dit decreet bepaalt. Bij gebrek aan deze uitvoeringsbesluiten, negen jaar later, werd een nieuw voorstel van decreet ingediend door de heer J. De Seranno houdende wijziging van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid (Stukken 437 (1990-1991) — Nrs. 1 tot 6). Dit voorstel van decreet werd goedgekeurd op 23 oktober 1991 (BS 7/12/1991, blz. 27668-27669).

Het decreet van 23 oktober 1991 strekte ertoe het decreet van 16 juni 1982 aan te vullen, te wijzigen en te voorzien in de onmiddellijke uitvoering ervan, alsmede tegemoet te komen aan het op 14 december 1990 door de Vlaamse Raad goedgekeurde amendement. Nadien kwam de problematiek van het sociaal grondbeleid telkenmale bij het begrotingsdebat in deze Commissie aan bod. Voor de begrotingsjaren 1992 en 1993 werd eveneens een vastleggingskrediet van 10 miljoen frank ingeschreven. Dit krediet werd telkens beschouwd als een startkrediet.

Voor de bespreking van het programma inzake het sociaal grond- en woningbeleid tijdens de diverse begrotingsdebatten

in deze Commissie, kan verwezen worden naar de desbetreffende begrotingsverslagen (Stuk 15 (BZ 1992 — Nr. 6-E, blz. 94) ; Stuk 15-A (BZ 1992) — Nr. 6-E, blz. 94, 97-98) ; Stuk 15 (1992-1993) — Nr. 11-E, blz. 62-63, 70, 84, 85).

In de begroting 1994 werd tenslotte onder b.a.43.01, Programma 62.6, O.A.62 eveneens een bedrag van 10,2 miljoen frank ingeschreven voor tegemoetkomingen aan openbare instellingen en besturen in het kader van het decreet van 16 juni 1982.

1. Toelichting door de indiener

De indiener leidt de bespreking van het voorstel van decreet in. Hij stelt dat in het kader van de verontrustende prijsstijgingen van de bouwkavels en woningen, vooral in Vlaams-Brabant een initiatief inzake het sociaal grond- en woningbeleid zich opdringt. Hij illustreert deze prijsstijgingen aan de hand van twee grafieken. (Bijlagen)

Deze twee grafieken zijn de weergave van de gemiddelde prijsevolutie van de bouwkavels per m², gedurende de laatste 20 jaar, op basis van de openbare verkopen en verkopen uit de hand, in het Vlaamse Gewest. Deze nefaste prijsontwikkeling is het meest uitgesproken in de randstedelijke gebieden rond o.m. Brussel, doch ook in de landelijke dorpen wordt de autochtone bevolking verder verdreven door meer kapitaalkrachtige groepen, waardoor het recht op een eigen woongelegenheid in het gedrang komt, waardoor de vervreemding toeneemt.

Uit de grafieken blijkt dat, in het begin van de tachtiger jaren de prijzenspiraal instortte, ingevolge de hoge rentestand van de hypothecaire leningen, waardoor de immobieliënmarkt in een diepe impasse verzeilde.

Spreker betreurt dat de overheid, op dit gunstige ogenblik, gelet op de lage grondprijs, verzuimd heeft om een degelijke grondvoorraad aan kavels voor sociaal grondbeleid aan te leggen.

De indiener stipt aan dat dit voorstel van decreet ertoe strekt aan het decreet van 23 oktober 1991 een aantal verfiningen te brengen.

Artikel 2 van het voorliggende voorstel van decreet voorziet in een nieuwe bepaling van het begrip „grondkosten”, zoals omschreven onder punt 4 van artikel 4 van het decreet van 16 juni 1992, zoals gewijzigd door het decreet van 23 oktober 1991.

Artikel 3 van het voorliggende voorstel van decreet wenst een nieuwe bepaling in te voeren voor littera b) in artikel 6 van het decreet van 16 juni 1982, zoals toegevoegd door het decreet van 23 oktober 1991.

Inzake artikel 3 van het voorliggende voorstel van decreet dat ertoe strekt in artikel 6 van het decreet van 16 juni 1982, toegevoegd bij het decreet van 23 oktober 1991 te voorzien in een nieuwe bepaling voor littera b) merkt de indiener op dat volgens de in dit artikel gehanteerde formule, de beheerskosten slechts maximaal 15 % kunnen bedragen. De tegemoetkomingen voor infrastructuur dienen hiervan in mindering gebracht.

II. Standpunt van de Vlaamse regering

1. Uiteenzetting

De Vlaamse minister resumeert uit de toelichting van de indiener dat inhoudelijk het voorliggende voorstel van decreet erop neerkomt twee definities uit het decreet van 16 juni 1982 te wijzigen, namelijk de „grondkosten” (art. 4, punt 4) en de „maximale verkoopprijs” (art. 6, b)).

De vroegere definities luiden als volgt :

— art. 4, punt 4 grondkosten „de waarde van de onroerende goederen op basis van aankoopakte, verhoogd met de kosten van verwerving en met de rentelasten gedurende een periode van maximaal 5 jaar vanaf de verwerving” ;

— art. 6, b) maximale verkoopprijs : “voor dat goed ten hoogste een bedrag beantwoordend aan de overeenkomstig artikel 4 bepaalde grondkosten in aanmerking nemen, te verhogen met de reële werkingskosten”.

De nieuwe definities zijn vervat in de artikelen 2 en 3 van het voorliggend voorstel van decreet.

De minister stelt vast dat uit het voorliggende voorstel van decreet blijkt dat andere voor de hand liggende wijzigingen o.m. artikel 80 van de Huisvestingscode, i.p.v. verwijzing naar de huisvestingspremies (om aldus ook de bouw van middelgrote woningen mogelijk te maken) en opname van het Vlaams Woningfonds door de indieners vooralsnog niet worden beoogd.

De minister is van oordeel dat een verwijzing naar artikel 80 van de Huisvestingscode om inzake de inkomens- en volumevoorwaarde van de tussenkomst te genieten, een exactere afbakening van de beoogde doelgroep mogelijk maakt.

De minister dringt aan op een mogelijke verfijning in die zin door de indiener van de voorliggende tekst van het voorstel van decreet.

Wat de kredieten voor het „grondfonds” betreft stelt de minister dat nu een budget van 10,2 miljoen frank is voorzien. De tegemoetkoming wordt verleend in de vorm van een premie van maximum 30 % op de totale grondkosten.

De minister formuleert geen bezwaren t.a.v. de voorgestelde wijzigingen, omdat deze aldus zullen bijdragen tot de verbetering van de operationaliteit van het grondfonds en vooral omdat dit een ingreep op de grondprijs meebrengt, waarvan het voordeel vooral aan de particuliere koper ten goede komt.

Vervolgens verduidelijkt de minister dat tevens in de begroting 1994, 100 miljoen frank werd uitgetrokken voor de betaling van de kredietlijn van 1 miljard frank voor VLABIN-VEST (artikel 33 van de uitgavenbegroting 1992).

De minister stipt aan dat bij herhaling door de minister-president is beaamd dat deze 100 miljoen frank ingeschreven zijn voor de financiering van een pilootproject inzake sociaal grondbeleid in de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren.

De overheveling van dit krediet van 100 miljoen frank van b.a. 01.02 — Programma 62.6, O.A. 62 — Dotatie aan het Rollend Sociaal Investeringsfonds voor Vlaams-Brabant — naar b.a. 43.01 Tegemoetkomingen aan openbare instellingen en besturen in het kader van het decreet van 16 juni

1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, kan op het begrotingstechnische vlak, enige problemen doen rijzen, die evenwel hun beslag kunnen krijgen bij de budgetcontrole.

2. Bespreking

De indiener van het voorstel van decreet repliceert als volgt.

Hij merkt op dat het thans in de begroting 1994 op b.a. 43.01, Programma 62.6, O.A. 62, ingeschreven krediet van 10,2 miljoen frank voor het voeren van een sociaal grondbeleid in 1994 normaal toereikend zal zijn voor de betaling van de intresten. Budgettaire problemen zullen evenwel in 1995 rijzen.

III. Algemene bespreking

Verschillende leden formuleren kritische opmerkingen over het voorliggende voorstel van decreet.

Een lid stipt aan dat hij geen fundamentele bezwaren koestert t.a.v. de door dit voorstel van decreet beoogde lovenswaardige doelstellingen ; nl. de uitvoering van het decreet van 16 juni 1982, zoals gewijzigd door het decreet van 23 oktober 1991. Nochtans beschouwt hij het voorstel van decreet eerder als een „Kurieren am Sympton” en geen structurele ingreep in de prijsenspiraal van de bouwkvavels.

Spreker refereert naar de door de indiener van het voorstel van decreet ingediende grafieken die dit ten overvloede bewijzen. Uiteindelijk draagt de filosofie, die aan het voorstel van decreet ten gronde ligt, niet bij tot een structurele verbetering, maar tracht het eerder de nefaste gevolgen van deze ontwikkeling op de immobiliënmarkt, enigszins te temperen door een subsidiëringstelsel.

Het lid benadrukt dat de enige efficiënte wijze om de spectaculaire druk op de immobilinmarkt enigszins weg te nemen, erin bestaat te voorzien in een objectieve waardebe-paling van onroerende goederen (bouwkvavels, woningen). In deze context merkt het lid op dat hij reeds jaren geleden poogde aan deze problematiek een oplossing te geven binnen het bredere kader evenwel van de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (Stuk 252 (1983-1984) — Nr. 1, blz. 11). Als element van grondprijbeheersing wordt gedacht aan de invoering van het begrip „gebruikswaarde”.

Spreker dringt aan op het hanteren van het begrip „gebruikswaarde” als element van een ontradingsbeleid t.a.v. de speculatie op de immobiliënmarkt. Het lid overweegt om hiertoe een amendement op artikel 2 in te dienen, teneinde de bepaling van punt 4, in artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982, gewijzigd door het decreet van 23 oktober 1991 aan te passen. In deze context ontspint zich tussen de indiener van het voorstel van decreet en meerdere andere leden een ruime gedachtenwisseling over het recht van voorkoop als instrument van prijsbeheersing.

De heer J. De Seranno refereert naar zijn voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid (Stuk 171 (BZ 1992) — Nr. 1). Spreker verduidelijkt dat de overgelegde grafieken uit dit voorstel van decreet werden gelicht.

De indiener van het voorstel van decreet, hierin bijgetreden door een ander lid, concluderen dat het verlenen van

een recht van voorkoop aan de openbare besturen een garantie is voor een meer exactere prijsbepaling. De indiener van het voorstel van decreet dringt aan op spoed, teneinde aan de gemeenten nu reeds de mogelijkheid te geven om hun grondbeleid af te stemmen op de huidige noden.

Het ander lid verduidelijkt dat er grote nood bestaat aan objectieve criteria inzake de waardebeoordeling van onroerende goederen. Hierbij merkt een ander lid, hierin bijgetreden door de indiener, op dat het begrip „grondkosten” kan verschillen naar gelang het om een verwerving in de minne of een gerechtelijke onteigening gaat.

Bij een verwerving in der minne zal de grondkost, immers berekend worden op basis van de schattingswaarde van de Registratie of van het Comité der Aankopen.

Het lid wijst erop dat bij een gerechtelijke onteigening men evenwel zeer lang in het ongewisse verkeert nopens het bedrag van de onteigeningsvergoeding. De lange duur van de onteigeningsprocedure kan voor de onteigenende overheid leiden tot onaangename verrassingen, vermits deze geen juist inzicht heeft op de uiteindelijke verwervingskosten.

Naar de toekomst toe, meent een lid dat een andere weg op het vlak van de sociale huisvesting dient bewandeld. Het mechanisme van de vrije markteconomie moet bijgestuurd worden. Dit lid stelt voor om aan de Vlaamse regering de bepaling van de criteria over te laten aan de hand waarvan de „gebruikswaarde” dient berekend.

Hetzelfde lid mist ook een overgangsregeling in dit voorstel van decreet.

Vervolgens wijst de indiener erop dat een artificiële schaarste de oorzaak is van de grondspeculatie met betrekking tot de bouwkavels gelegen in woonzones en woonuitbreidingsgebieden. Het onmiddellijk aanspreken door de openbare besturen en intercommunales zou reeds resulteren in een eerste onmiddellijke prijsdaling, die later kan gehandhaafd worden via een toekenning van een recht van voorkoop aan de besturen en de vaststelling op grond van duidelijke criteria van de notie „gebruikswaarde”.

Hierop ontstaat in de commissie een ruime gedachtenwisseling tussen meerdere leden over de waardebeoordeling van het goed bij onteigening.

De indiener stelt dat de rechtbanken bepaalde formules hanteren, om na expertise, de waardebeoordeling van het onroerende goed te berekenen. Voor landbouwgronden schommelen de richtwaarden tussen 300.000 frank en 1 miljoen frank per ha. Met betrekking tot de notie „gebruikswaarde” wijst de indiener erop dat ter zake ook fluctuaties kunnen optreden n.g.v. de bestemming (natuurbehoud, bouwgrond, enz). Het recht van de rechtbanken zal, gelet op de grondwettelijke bepaling met betrekking tot de onteigening, die voorziet in een billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling bij onteigening prevaleren. De indiener stelt voor om als richtsnoer voor de waardebeoordeling van de onroerende goederen de geïndexeerde koopprijs te nemen (cf. duinendecreet). Hierover bestond evenwel geen consensus. Blijft evenwel nog de netelige kwestie van de belasting op de meerwaarde of de planwinst.

Een lid, hierin bijgetreden door meerdere andere leden, besluit dat de problematiek van de grondprijsbeheersing kan geïmplementeerd worden in het bredere planologisch referentiekader van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening teneinde de behandeling van dit voorstel van decreet niet te vertragen.

Nog een ander lid merkt op dat artikel 2 van het voorliggende voorstel van decreet dat voorziet in een nieuwe bepaling in artikel 4, punt 4, van het decreet van 16 juni 1982, gewijzigd bij het decreet van 23 oktober 1991, de verenigingen van gemeenten handhaaft. Dit lid wijst erop dat de totale kostprijs van het goed is beperkt. Doch realiseren de intercommunales aanzienlijke winsten met de verkoop van sociale verkavelingen.

De heer J. De Seranno kondigt een amendement aan ten einde beter in te spelen op de gewijzigde regeling met betrekking tot het verlenen van een tegemoetkoming in de sector van de huisvesting. Dit amendement komt aldus beter tegemoet aan de aanbeveling van de Vlaamse regering om op het vlak van de inkomensvoorwaarde te verwijzen naar de in artikel 80 van de huisvestingscode opgenomen criteria, wat leidt tot een exactere aflijning van de beoogde doelgroep.

Een lid stelt vast dat het voorstel van decreet, vooral gericht is op de sociale verkavelingen.

Verschillende leden formuleren kritische bedenkingen met betrekking tot het begrip „intrest” (artikel 3). Dit begrip wordt evenwel verder uitgediept bij de artikelsgewijze bespreking.

Een lid merkt reeds op dat het begrip „intrest” vatbaar is voor diverse interpretaties (o.m. gerechtelijke intresten, mortatoriumintresten, enz.). Hij mist in de tekst van artikel 3 ter zake een exacte omschrijving.

Het lid poneert dat, indien het begrip „intrest” slaat op gerechtelijke intresten, wat het meest wenselijk is, ook hier onduidelijkheid heerst. Gaat het om enkelvoudige intresten of om meervoudige intresten ?

IV. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen.

Er dient evenwel opgemerkt dat, conform de (gecoördineerde) Grondwet van 17 februari 1994 (B.S. 17 februari 1994, tweede uitgave) de formulering van het eerste artikel van een ontwerp of voorstel van decreet voortaan luidt als volgt :

Artikel 1

„Dit decreet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.”

Artikel 2

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen.

Vervolgens dient de heer J. De Seranno een amendement in (Stuk 378 (1992-1993) – Nr. 2) dat ertoe strekt een nieuw artikel 2bis in te voegen dat luidt als volgt :

„Artikel 2bis

„In artikel 6 van voornoemd decreet, toegevoegd bij decreet van 23 oktober 1991, worden in littera a) de woorden „de voorwaarden die gelden voor de” toekenning van een

huisvestingspremie ten laste van het Vlaamse Gewest” vervangen door de woorden „de voorwaarden bepaald in uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode voor wat betreft het toegelaten inkomen en het bouwvolume.”

De indiener verantwoordt dit amendement door erop te wijzen dat deze aanpassing nodig is ingevolge de gewijzigde regeling met betrekking tot het verlenen van een tegemoetkoming in de sector van de huisvesting.

Ter stemming gelegd wordt het amendement als nieuw artikel 3 eenparig aangenomen. De aanneming van dit amendement heeft voor gevolg dat het volgende artikel dient te worden hernummerd.

Artikel 3 (vernummerd naar 4)

Verskillende leden wensen verduidelijking over het gehanteerde maximumpercentage aan beheerskosten van 15 %.

Een lid verklaart zich volledig te kunnen inschrijven in de formulering van artikel 3, doch wenst nader te preciseren dat het gehanteerde maximumpercentage van 15 % vrijblijvend moet zijn, en niet noodzakelijkerwijze moet worden toegepast.

De indiener verwijst naar de algemene bespreking, waar ook reeds aangedrongen werd door meerdere leden op een exacte omschrijving van het begrip „intrest”. Hij preciseert dat met de notie „intrest” bedoeld wordt de intrest op de leningen waaraan de Vlaamse Regering haar waarborg kan verlenen.

Inzake de 15 % preciseert de heer J. De Seranno dat het percentage van 15 % overeenstemt met het aangenomen bedrag van de beheerskosten. Hij merkt op dat vele gemeenten verlies lijden bij het voeren van een sociaal grondbeleid, wat tot uiting kwam in een intrestverlies van geïnvesteerd kapitaal. Hierop dringt een ander lid aan op een exacte omschrijving van het begrip „intrest”. Slaat dit op de rentelast van een sociale lening voor de verwerving van kavels ten behoeve van de sociale woningbouw ?

De indiener van het voorstel van decreet verklaart zich geen voorstander van de inschrijving in een voorstel van decreet van een intrestvoet, gelet op de mogelijke rentefluctuaties (van 13 % naar 6 %). Hij geeft de voorkeur aan de inschrijving van het bedrag van de rentetussenkomst van 30 % (bijvoorbeeld 6 % per jaar, over een periode van 5 jaar). De rentetussenkomst slaat op de totale prijs van de verwerving en niet op de intresten.

Vervolgens stelt een lid vast dat „de kosten voor de uitrustingswerken van het goed” te vaag omschreven zijn. Gaat het om nettokosten (brutokosten, waarvan de subsidie in mindering is gebracht) ?

Hij refereert naar artikel 8 van het decreet van 16 juni 1982, zoals toegevoegd door het decreet van 23 oktober 1991. De in artikel 3 van het decreet van 16 juni 1982 voorziene tegemoetkoming wordt verleend in de vorm van een premie van maximum 30 ten honderd in de totale grondkosten.

Hierop stipt een lid aan dat dit tarief zou kunnen gehanteerd worden voor de sociale leningen. Hij pleit voor een begrenzing van het percentage van de tussenkomst. Daarenboven mist hij een overgangsregeling voor de reeds verworven kavels. De bestaande fondsen zullen immers onmiddellijk aangeboord worden voor de realisatie van de bestaande

grondvoorraden. Hij betwijfelt het onmiddellijke prijsregulerend effect van dit voorstel van decreet.

De minister stipt aan dat de tussenkomst slechts verleend wordt voor de nog te verwerven gronden en niet voor de reeds verworven kavels met het oog op het voeren van een sociaal grondbeleid.

Ook hier stellen meerdere leden vragen over de juiste draagwijdte van het begrip „intrest”. Wel kan de door het Gemeentekrediet gehanteerde intrestvoet voor leningen aan gemeenten en *intercommunales*, als richtsnoer worden genomen. Inzake de kwalificatie van de intrest als enkelvoudige of meervoudige intrest, wijst de indiener van het voorstel van decreet erop dat uit de annuïteitstabellen duidelijk blijkt dat de intrestvoet vast ligt bij het afsluiten van de lening. Daarenboven kan uit de aflossingstabellen duidelijk de samenstelling van het afgeloste bedrag worden afgeleid. De intresten vertonen een degressief karakter, terwijl de aflossingen progressief zijn.

Vervolgens stelt een lid voor om in de tekst van artikel 6 van het decreet van 16 juni 1982, toegevoegd bij het decreet van 23 oktober 1991, in de in littera b) gehanteerde formule in het punt c) de woorden „gedragen intrest” te vervangen, bij wijze van tekstcorrectie door de woorden „te dragen intrest”. De commissie stemt eenparig in met deze tekstcorrectie.

Ter stemming gelegd wordt het artikel aangenomen met 10 stemmen.

V. Eindstemming

Het gehele voorstel van decreet wordt aangenomen met 10 stemmen.

De verslaggever,

R. VAN ROMPAEY

De voorzitter,

F. VAN DEN EYNDE

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**Artikel 1**

Dit decreet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 4 van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, gewijzigd bij het decreet van 23 oktober 1991, wordt punt 4 vervangen door de volgende bepaling :

„4. grondkosten : de waarde van de onroerende goederen op basis van de aankoopakte of van het vonnis van onteigening, verhoogd met de kosten van verwerving ;”.

Artikel 3

In artikel 6 van voornoemd decreet, toegevoegd bij het decreet van 23 oktober 1991, worden in littera a) de woorden „de voorwaarden die gelden voor de toekenning van een huisvestingspremie ten laste van het Vlaamse Gewest” vervangen door de woorden „de voorwaarden bepaald in uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode voor wat betreft het toegelaten inkomen en het bouwvolume.”.

Artikel 4

In artikel 6 van voornoemd decreet, toegevoegd bij het decreet van 23 oktober 1991, wordt littera b) vervangen door de volgende bepaling :

„b) voor dat goed en verhoudingsgewijs tot zijn oppervlakte ten hoogste een bedrag in aanmerking nemen bij toepassing van de volgende formule :

$$(a + b + c - d) \times 1,15$$

waarin

a de grondkosten zijn als bedoeld in artikel 2 ;

b de kosten voor de uitrustingswerken van het goed zijn ;

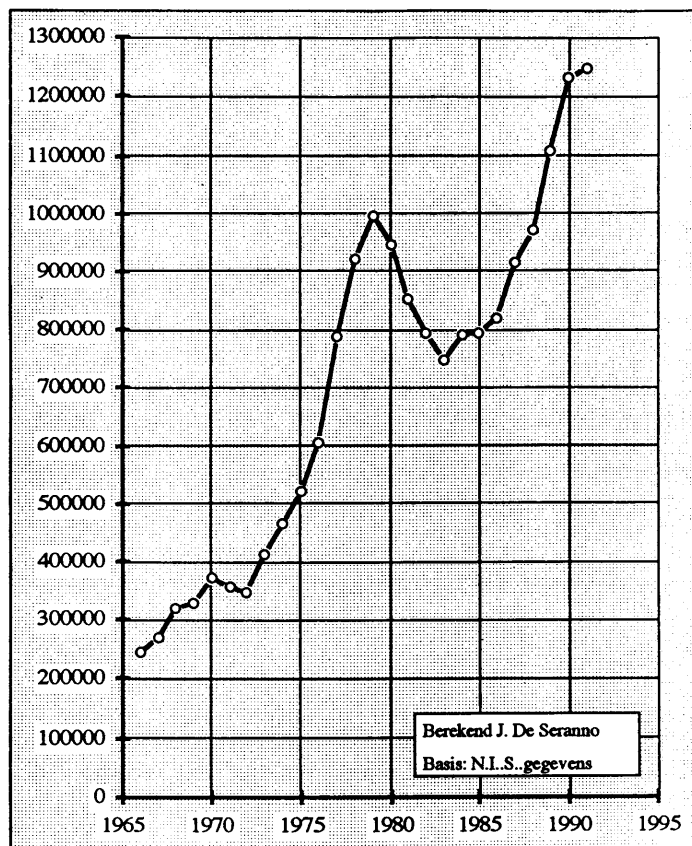
c de tot de datum van de wederverkoop en gedurende een periode van maximaal vijf jaar vanaf de verwerving te dragen intrest is van de lening(en) of kredietopening(opgenomen voor de verwerving of de uitrusting van de gronden ;

d het bedrag is van de te verkrijgen overheidssubsidies, de in artikel 3 bedoelde tegemoetkoming inbegrepen ;”.

BIJLAGEN

Evolutie van de prijzen in de vastgoedsector

Vlaams Gewest : Bouwgronden
verkoop uit de hand en openbare verkoop
gemiddelde prijs per bouwkaavel



Arrondissement Halle-Vilvoorde : Woningbouwgronden
Kavelprijzen
(verkoop uit de hand –
driejaarlijks voortschrijdende gemiddelden)

