

VLAAMSE RAAD

D

ZITTING 1988-1989

2 MAART 1989

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heren P. Breyne en J. Buchmann —

houdende wijziging van de Huisvestingscode

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De grootschalige ruimte opslorpende uitbreidingsvisie van de jaren zestig dient in het laatste decennium van de twintigste eeuw effectief verder te worden omgebogen tot kleinschalige inbreidingsprojecten met uitdrukkelijke aandacht voor het bestaande woonpatrimonium, de woonkwaliteit en de nog beschikbare open ruimten. Het accent van het beleid inzake sociale huisvesting moet dan ook liggen op „inbreiding”. Het hoog aantal leegstaande panden — zowel woningen als industriële gebouwen — en braakliggende terreinen tussen bestaande bebouwing moet ons aanzetten meer aandacht te besteden aan sanering en vervangende nieuwbouw. Sociale bouwmaatschappijen, gemeenten, maar ook het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen hebben hier een bijzonder grote opdracht te vervullen.

In dit verband moet dringend worden afgestapt van de zeer hoge minimumnormen die momenteel in artikel 80 van de Huisvestingscode als voorwaarde worden gesteld voor de subsidiëring van infrastructuurwerken ten behoeve van sociale woningen. Tevens zijn artikelen 94 en 95 van diezelfde Huisvestingscode aan herziening toe. Het toepassingsveld van deze artikelen moet worden uitgebreid naar kleinschalige inbreidingsgerichte projecten binnen de bestaande bebouwing, vervanging van niet-residentiële gebouwen en sanering van het verouderde patrimonium van de bouwmaatschappijen.

Dit voorstel van decreet richt de huidige bepalingen van de Huisvestingscode duidelijker op het realiseren van sociale huisvesting in bestaande woonkernen en verruimt tegelijkertijd de mogelijkheden tot subsidiëring van saneringsoperaties

in verkrottende of onoordeelkundig ingeplante wijken. De ervaring sedert 1978, met de toepassing van voormelde artikelen 80, 94 en 95 van de Huisvestingscode, heeft duidelijk gemaakt dat de uitrusting van terreinen voor sociale woningbouw, de sanering van het woningbestand en de herwaardering van achtergebleven wijken tevens moet kaderen in een ruimtelijk beleid dat gericht is op inbreiding. Het is inderdaad niet logisch het slopen van oude, centraal gelegen wijken te subsidiëren en tegelijkertijd de sociale huisvesting, hoofdzakelijk omwille van financiële motieven, te blijven richten op de periferie waar meestal geen enkele infrastructuur aanwezig is.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel bakent het toepassingsgebied af overeenkomstig de bepalingen van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en behoeft geen verdere commentaar.

Artikel 2

Dit artikel vervangt het bestaande artikel 80 van de Huisvestingscode dat betrekking heeft op infrastructuurwerken in sociale woonwijken.

1. Het eerste lid en het tweede lid van de nieuwe § 1 komen in de plaats van de huidige §§ 1, 2, 3 en 5.

De bestaande regeling wordt vereenvoudigd door de Vlaamse Executieve te belasten met het vaststellen van de voorwaarden, zoals onder meer het minimumaantal woningen of percelen waarop de werken betrekking moeten hebben (momenteel door de Huisvestingscode zelf vastgelegd op 25, 15 en 10 naargelang van het geval) en de sancties.

Hierdoor kan veel beter worden ingespeeld op de evoluerende omstandigheden en, wat de huidige omstandigheden betreft, op de noodzaak tot het voeren van een inbreidingsbeleid. Het aantal van de te bouwen woningen of te verkavelen percelen waarvoor infrastructuurwerken moeten worden uitgevoerd, zal inderdaad afhankelijk zijn van de grootte van de reeds bestaande woonkern en van de behoeften inzake sociale huisvesting ter plaatse. Het vastleggen van een absoluut minimum in de Huisvestingscode zelf kan dan ook de realisatie van inbreidingsprojecten inzake huisvesting belemmeren.

Anderzijds wordt de toepassing van dit artikel ook uitgebreid tot de provincies en tot het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen dat in het kader van zijn bouw- en/of saneringsprojecten in oudere stadswijken ook in staat moet worden gesteld de infrastructuur ter plaatse aan te passen.

Wat de infrastructuurwerken zelf betreft, bepaalt de nieuwe tekst dat ook alle werken die te maken hebben met het bouwrijp maken van het voiedige terrein (zoals ophoging, afgraving, versteviging van de ondergrond, afbraak van gebouwen enzovoort), dus ook van het gedeelte dat niet in het openbaar domein zal worden ingelijfd, onder het begrip infrastructuurwerken vallen.

Het derde lid van de nieuwe § 1 herneemt, in een vereenvoudigde versie, de bepalingen van de huidige § 4.

2. De nieuwe § 2 herneemt de bepalingen van de huidige § 7. Bovendien wordt een nieuwe regeling ingevoerd met

betrekking tot de sociale kavels die niet tijdig (volgens de modaliteiten te bepalen door de Vlaamse Executieve) worden bebouwd. Het verplicht recht van wederinkoop (huidige § 6), dat in het verleden reeds financiële en administratieve problemen heeft teweeggebracht voor sommige betrokken instellingen of besturen, wordt vervangen door de vordering, lastens de particulieren, van de respectieve kosten van de infrastructuurwerken. Door deze regeling wordt, zoals met de wederinkoop, maar op een soepeler manier, elke speculatie in hoofde van de particulier voorkomen.

3. De nieuwe § 3 herneemt, in een aangepaste versie, de bepalingen van de huidige § 8. Om moeilijkheden met de overdracht aan de gemeenten te vermijden wordt die overdracht voortaan geëist vóór de aanvang van de werken.

4. De nieuwe § 4 herneemt, met een aantal wijzigingen, de tekst van de huidige § 9, 1^o, 2^o en 4^o, die werd ingevoegd in artikel 80 door het decreet van 30 oktober 1984 in het kader van de alternatieve financiering van de **huurwoningen**-sector. Door de voorgestelde tekst kan de Vlaamse Executieve de toepassing van die bepalingen in bijzondere omstandigheden ook mogelijk maken buiten het kader van een overeenkomst met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Zo kunnen op een soepele manier initiatieven worden genomen in wat men „woonnoodgebieden” zou kunnen noemen, waar de huisvestingssituatie van bepaalde groepen particulieren door specifieke problemen in het gedrang komt, bijvoorbeeld in de door de herstructurering van de Kempische Steenkolenmijnen getroffen gemeenten en in de verkrottende 19e eeuwse gordels rond de grootsteden Gent en Antwerpen.

5. De nieuwe § 5 herneemt, in een aangepaste versie, de tekst van de huidige § 9, 3^o, dat betrekking heeft op de verkoopverplichting. Teneinde te voorkomen dat er een tegenstrijdigheid ontstaat tussen deze verplichting en het maatschappelijk doel van de door de VHM erkende maatschappijen, met name huurwoningen ter beschikking stellen van particulieren met bescheiden inkomen, wordt ter zake enige beoordelingsmogelijkheid verleend aan de Vlaamse Executieve, die tevens belast wordt met de uitwerking van de modaliteiten ter zake, met inbegrip van de eventuele sancties.

Artikel 3

Dit artikel wijzigt het opschrift van Hoofdstuk IX van de Huisvestingscode teneinde de ruimere mogelijkheden tot het voeren van een „inbreidings”-beleid inzake sociale huisvesting te beklemtonen.

Artikel 4

Dit artikel vervangt de huidige tekst van artikelen 94 en 95. De voorgestelde tekst werkt het onderscheid weg dat nu tussen artikel 94 (bouwmaatschappijen) en artikel 95 (gemeenten en **intercommunales**) bestaat en breidt het toepassingsgebied uit tot de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Bedoeling is eensdeels de gemeenten maar anderdeels ook de **OCMW's** en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen nauwer bij het saneringsbeleid in bestaande woonkernen te betrekken, vooral met het oog op de huisvesting van bejaarden en gehandicapten (OCMW) en van grote gezinnen (Vlaams Woningfonds). Voor het Vlaams Woningfonds bestond wel een dergelijke subsidiemogelijkheid, **gereglemen-**

teerd door een koninklijk besluit van 16 december 1981, dat evenwel een betwistbare wettelijke basis had.

De bestaande mogelijkheden worden bovendien verruimd tot individuele en kleinschalige operaties, alsmede tot het verbouwen van onder meer industriële gebouwen tot woningen. Dergelijke verrichtingen zijn inderdaad een noodzaak om sociale huisvesting te kunnen realiseren in bestaande woonkernen waarin zich dikwijls verouderde en leegstaande industriële panden bevinden waarvan de structuur zelf nog bruikbaar is.

Ten slotte wordt ook de subsidiëring mogelijk gemaakt van sanering of aanpassing van het eigen woningpatrimonium van de betrokken instellingen. Inzonderheid vele bouwmaatschappijen krijgen stilaan af te rekenen met leegstand in het eigen patrimonium omwille van veroudering. De rechtstreekse subsidiëring van saneringsoperaties in dergelijke woningen vormt dan ook tevens een begin om de huidige prefinancieringsprocedure (via leningen met gewestwaarborg) af te bouwen.

De Vlaamse Executieve moet de noodzakelijke modaliteiten ter uitvoering van deze bepalingen vaststellen. Bij aankoop- en slopingsverrichtingen moet alleszins duidelijk worden verwezen naar de behoeften inzake sociale huisvesting, door een zeker verband vast te stellen tussen subsidiëring van de sloping en de te realiseren sociale huisvesting (sociale woningen, kleine landeigendommen, premiewoningen, sociale kavels.. .), waarvan slechts onder bepaalde omstandigheden kan worden afgeweken.

Artikel 5

Dit artikel vervangt het overbodig geworden artikel 95 en biedt de mogelijkheid tot het verlenen van een bijzondere tegemoetkoming om de bouw van sociale of ermee gelijkgestelde woningen in bestaande woonkernen te stimuleren. Het is immers in die bestaande kernen dat men geconfronteerd wordt met grondprijzen die zoveel hoger liggen dan in uitbreidingsgebieden (waar de meeste sociale woonwijken worden gerealiseerd) dat de betrokken gronden niet meer in aanmerking komen voor sociale huisvesting.

Aangezien in een aantal van dergelijke gevallen minder middelen zullen nodig zijn voor het realiseren van de noodzakelijke infrastructuur, omdat die reeds geheel of gedeeltelijk aanwezig is, kunnen de meerkosten met betrekking tot de verwerving van die terreinen geheel of gedeeltelijk gecompenseerd worden door de mindere uitgaven op het vlak van de infrastructuur. Om die reden wordt vastgesteld dat de eventuele toelage voor infrastructuurwerken in dergelijke gevallen beperkt moet blijven.

De modaliteiten van de beperking moeten worden geconcretiseerd in een besluit van de Vlaamse Executieve. Resultaat moet zijn dat het aandeel van grond en infrastructuur in de uiteindelijke kostprijs van de woningen moet worden geglobaliseerd, zodat de sociale huisvesting in bestaande woonkernen niet benadeeld wordt ten opzichte van de zowel ruimtelijk als sociaal te vermijden projecten in uitbreidingsgebieden.

De bijzondere tegemoetkoming kan op een verschillende wijze worden vastgesteld naargelang de grond bestemd is voor sociale huurwoningen of voor sociale koopwoningen of kavels. Terwijl ze voor de koopwoningen en de kavels strikt beperkt moet blijven tot de mindere uitgaven met betrekking tot de infrastructuur, kan ze in de huursector ruimer zijn,

inzonderheid omwille van het feit dat de kostprijs van die woningen, met inbegrip van de grondwaarde, vooral in deze sector bepalend is voor de beslissing over de oprichting ervan. De uitwerking van een en ander wordt evenwel overgelaten aan de Vlaamse Executieve.

Artikel 6

Dit artikel vloeit voort uit de hierboven hernomen beschikkingen van de Huisvestingscode.

Artikel 7

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen die, met het oog op een soepele overgang tussen de toepassing van de huidige uitvoeringsbepalingen en de nieuwe nog uit te werken uitvoeringsbesluiten, door de Vlaamse Executieve moet worden vastgesteld op grond van de totstandkoming van die nieuwe uitvoeringsbesluiten.

P. BREYNE

J. BUCHMANN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

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

Artikel 2

In Titel III van de Huisvestingscode, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 en gewijzigd wat het Vlaamse Gewest betreft bij de wet van 1 augustus 1978 en de decreten van 16 november 1983, 30 oktober 1984 en 30 november 1988, wordt artikel 80 vervangen door de volgende bepaling :

„Artikel 80

§ 1. Onder de door de Vlaamse Executieve vastgestelde voorwaarden, kan het Vlaamse Gewest geheel of gedeeltelijk de kosten ten laste nemen voor het uitvoeren van infrastructuurwerken, voor het bouwrijp maken van de percelen en voor het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen, wanneer een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, een provincie, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van die centra of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, hetzij afzonderlijk, hetzij in onderlinge samenwerking :

a) volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen bouwt ;

b) een sociale verkaveling realiseert waarop particulieren met volkswoningen of kleine landeigendommen gelijkgestelde woningen kunnen bouwen ;

c) gebouwen waarvoor de infrastructuur onbestaande of onvoldoende is, saneert, verbetert of aanpast voor huisvestingsdoeleinden.

In afwijking van de bepalingen van het eerste lid kunnen, samen met de overeenkomstig littera's a) en b) van hetzelfde lid te bouwen woningen, ook middelgrote woningen zoals bepaald in artikel 54 worden gebouwd, in een verhouding die niet meer mag bedragen dan een door de Vlaamse Executieve vast te stellen percentage van het totaal aantal woningen.

De in het eerste lid vermelde instellingen of besturen kunnen door de Vlaamse Executieve worden gemachtigd zelf de werken uit te voeren. In dit geval bekomen zij een door de Vlaamse Executieve vast te stellen forfaitaire tegemoetkoming.

§ 2. De in § 1, eerste lid, b) vermelde particulieren moeten hun woning bouwen of laten bouwen binnen de termijn en overeenkomstig de voorwaarden vastgesteld door de Vlaamse Executieve, op straffe van terugbetaling aan het Vlaamse Gewest en aan de betrokken instellingen of besturen, van het respectieve gedeelte van de infrastructuurwerken met betrekking tot hun perceel.

§ 3. De in § 1 bedoelde infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen mogen slechts worden uitgevoerd op of in gronden die vrij zijn van gelijk welke last en die tot het openbaar domein van de gemeente behoren. De overdracht aan de gemeente gebeurt kosteloos, overeenkomstig een door de Vlaamse Executieve vastgestelde procedure.

§ 4. De bepalingen van § 1, eerste lid en § 3 kunnen door de Vlaamse Executieve van toepassing worden verklaard op andere personen die in § 1, eerste lid, a) vermelde woningen bouwen of onaangepaste gebouwen verbouwen tot woningen, voor zover die woningen bestemd zijn om in huur te worden genomen door particulieren met bescheiden inkomen en de bouwheer voormelde bepalingen naleeft gedurende de gehele duur van de overeenkomst die hij daartoe heeft gesloten, hetzij met het Vlaamse Gewest, met betrekking tot een woonnoodgebied, hetzij met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, overeenkomstig artikel 10, tweede lid, 9°.

In afwijking van het eerste lid mogen die woningen ook worden verkocht, doch enkel aan de in § 1 vermelde instellingen of besturen of aan particulieren met bescheiden inkomen en overeenkomstig de wettelijke, decretale en reglementaire voorschriften ter zake, op straffe van schadeloosstelling aan het Vlaamse Gewest, zoals geregeld in de in het eerste lid vermelde overeenkomst. Indien de overeenkomst wordt gesloten met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, moet vooraf haar toestemming en deze van de betrokken erkende maatschappij met de verkoop worden bekomen.

Als waarborg voor de uitvoering van de prestaties waartoe de bouwheer zich in de in het eerste lid vermelde overeenkomst verbonden heeft, worden de door hem gerealiseerde bouwwerken ten voordele van het Vlaamse Gewest bezwaard met een hypotheek van de eerste rang, ten belope van de overeenkomstig § 1 door het Vlaamse Gewest ten laste genomen kosten, vermeerderd met de wettelijke intresten. Deze hypotheek wordt doorgehaald op de door de Vlaamse Executieve bepaalde wijze bij de vervreemding van de woningen overeenkomstig het tweede lid.

§ 5. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de door haar erkende maatschappijen en de in § 4, eerste lid vermelde personen zijn verplicht hun woningen, gebouwd met toepassing van de bepalingen van § 1, te verkopen aan de kandidaat-koper die de woning bewoont en voldoet aan de door de Vlaamse Executieve vastgestelde voorwaarden.

De verkoopverplichting is niet van toepassing op woningen die door de verkoop een recht van medeëigendom, zoals bepaald in artikel 577bis, § 11 van het Burgerlijk Wetboek, doen ontstaan, behalve voor deze gelegen in een gebouw met maximum zes appartementen, verdeeld over ten hoogste drie woonlagen. Ze is evenmin van toepassing op woningen die toebehoren aan een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende maatschappij, wanneer de verkoop ervan, gelet op het aantal kandidaat-kopers, de leefbaarheid of de statutaire doelstellingen van de erkende maatschappij in het gedrang brengt.

De modaliteiten van de verkoopverplichting, de sancties bij niet-naleving ervan en de regeling van de gedwongen medeëigendom van appartementsgebouwen waarvan de verkoper oorspronkelijk volledig eigenaar was, worden vastgesteld door de Vlaamse Executieve. Deze zal daartoe onder meer de elementen omschrijven die moeten worden ingeschreven in de splitsingsakte en in het reglement van medeëigendom.”

Artikel 3

In Titel III van voornoemde Huisvestingscode wordt het opschrift van Hoofdstuk IX „Ongezonde en functioneel onaangepaste woningen” vervangen door de woorden „De strijd voor aangepaste woonkernen”.

Artikel 4

Artikel 94 van voornoemde Huisvestingscode wordt vervangen door de volgende bepaling :

„Artikel 94

Het Vlaamse Gewest verleent een toelage, waarvan de Vlaamse Executieve het bedrag en de toekenningsvoorwaarden bepaalt, aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de verenigingen van die centra en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen die overgaan tot één van de volgende verrichtingen :

a) de aankoop of de onteigening en de gehele of gedeeltelijke sloping van

1° een of meer ongezonde, niet verbeterbare gebouwen ;

2° een of meer andere gebouwen, voor zover ze, een complex vormend met de in 1° vermelde gebouwen, ongezond zijn door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening ;

3° een complex van gebouwen die ongezond zijn door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening ;

b) de aankoop of de onteigening van een of meer ongezonde of functioneel onaangepaste gebouwen met het oog op de sanering, de verbetering of de aanpassing ervan voor huisvestingsdoeleinden ;

c) de sanering, de verbetering of de aanpassing van een of meer hen toebehorende ongezonde of functioneel onaangepaste woningen.”

Artikel 5

Artikel 95 van voornoemde Huisvestingscode wordt vervangen door de volgende bepaling :

„Artikel 95

Aan de in artikel 94 vermelde instellingen en besturen kan een bijzondere tegemoetkoming worden verleend in de waarde van de grond, gelegen in een bestaande woonkern en bestemd voor het bouwen van een of meer volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, wanneer die waarde het normaal voor de bouw van volkswoningen aan de grond verbonden quotum overtreft. In dit geval mogen de eventueel overeenkomstig artikel 80 door het Vlaamse Gewest ten laste genomen kosten een door de Vlaamse Executieve vastgesteld bedrag per woning niet overschrijden.

De Vlaamse Executieve stelt de voorwaarden vast voor de toepassing van deze bepaling, eensdeels voor huurwoningen en anderdeels voor koopwoningen en sociale verkavelingen.”

Artikel 6

Artikel 96bis, § 6 van voornoemde Huisvestingscode wordt opgeheven.

Artikel 7

De Vlaamse Executieve bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt.

P. BREYNE

J. BUCHMANN
