

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1988-1989

30 MEI 1989

VOORSTEL VAN DECREET

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

houdende wijziging van de Huisvestingscode

AMENDEMENTEN

1. AMENDEMENTEN

voorgesteld door de Vlaamse Executieve

Artikel 2

A. In de voorgestelde tekst van artikel 80, § 1, eerste lid op de zesde en zevende regel de woorden „een provincie,” weglaten.

VERANTWOORDING

Het behoort niet tot de taak van een provinciebestuur om aan sociale huisvesting te doen. Klaarblijkelijk wordt hier een uitzonderlijk geval bedoeld namelijk de overname door de provincie Limburg van een erfenis, namelijk een verkaveling van I.M.L. Men kan echter dit uitzonderlijk geval oplossen op een andere manier.

B. In de voorgestelde tekst van artikel 80 paragraaf 3 vervangen door de volgende bepaling :

„§ 3. De in § 1 bedoelde infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen, alsmede de grond waarop ze worden uitgevoerd, worden kosteloos aan de gemeente overgedragen en ingelijfd in het openbaar domein, overeenkomstig een door de Vlaamse Executieve vastgestelde procedure, die de nodige waarborgen biedt voor de gemeente.”

Zie :

183 (1988-1989)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

VERANTWOORDING

Teneinde problemen te vermijden bij de voorafgaande inlijving van de grond wordt de Executieve belast met het uitwerken van de volledige procedure, waarin ook de nodige garanties moeten worden opgenomen ten gunste van de gemeenten, zoals inbreng in het toezicht en vorderingsrecht t.o.v. de aannemer met betrekking tot de uitvoering der werken.

C. In de voorgestelde tekst van artikel 80 paragraaf 4 vervangen door de volgende bepaling :

„§ 4. De bepalingen van § 1, eerste lid, en § 3 kunnen door de Vlaamse Executieve van toepassing worden verklaard op andere dan de in § 1, eerste lid, vermelde initiatiefnemers.

Dit geldt evenwel slechts voor zover de door de Vlaamse Executieve aangeduide initiatiefnemers :

a) — de in § 1, eerste lid, a) of c) bedoelde operaties uitvoeren om woningen te verhuren aan particulieren met een bescheiden inkomen ;

— de voorwaarden naleven gedurende de hele duur van de overeenkomst afgesloten met :

- het Vlaamse Gewest indien het een door de Vlaamse Executieve aangeduid woonnoodgebied betreft ; .

- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij overeenkomstig artikel 10, tweede lid, 9° ;

b) — de in § 1, eerste lid, a) of c) bedoelde operaties uitvoeren om woningen te verkopen aan :

- de in § 1 vermelde initiatiefnemers ;

- particulieren met bescheiden inkomen ;

— de wettelijke, decretale en reglementaire voorschriften terzake naleven op straffe van schadeloosstelling, zoals in de in a) vermelde overeenkomst bepaald, aan het Vlaamse Gewest ;

— vooraf de toestemming tot verkoop vanwege de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de betrokken erkende maatschappij bekomen hebben, indien de overeenkomst met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werd afgesloten.

Als waarborg voor de uitvoering van de prestaties waartoe de bouwheer zich in de in a) 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 b). ”

VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst geeft integraal de gedachte weer van de indieners van het voorstel van decreet, maar is eenvoudiger en duidelijker gesteld.

Artikel 4

In de voorgestelde tekst van artikel 94 op de zevende regel na het woord „die” de volgende woorden invoegen :

„ , teneinde gezonde woonkernen te realiseren en rekening houdend met de behoeften inzake sociale huisvesting,“.

VERANTWOORDING

In de memorie van toelichting wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van het noodzakelijk verband tussen betoelaging van de slopingsverrichtingen en de te realiseren sociale huisvesting in functie van de plaatselijke woonbehoeften.

Ten einde meer rechtszekerheid te scheppen wordt voorgesteld deze band op een niet te strakke wijze in het artikel in te lassen.

**De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting,**

L. WALTNIEL

II. AMENDEMENTEN

voorgesteld door de heer H. De Loor c.s.

Artikel 2

A. In de voorgestelde tekst van artikel 80, § 1 het eerste lid vervangen door de volgende bepaling :

„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 gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn Of een vereniging van die centra, 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. ”

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt het weglaten van de provincie en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen. Gezien de huidige budgettaire beperkingen van de Vlaamse begroting lijkt het ons niet opportuun om bijkomende organisaties zoals de provincies en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen een beroep te laten doen op de kredieten voorzien in uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode. Zelfs als de budgettaire weerslag in de aanvang beperkt is, creëert men hierdoor een toekomstige stroom van uitgaven.

B. In de voorgestelde tekst van artikel 80, § 1 na het eerste lid een nieuw lid invoegen dat luidt als volgt :

„ Om in aanmerking te komen voor de voordelen omschreven in het eerste lid, moet het project voor wat betreft de

activiteiten omschreven in de littera's a) en b) in het bijzonder — naast alle andere voorwaarden die in dit artikel worden aangeduid — aan de volgende voorwaarden voldoen :

a) als het om een inbreidingsproject gaat dan wordt er geen minimum aantal woningen vastgelegd ; de Vlaamse Executieve bepaalt wat een inbreidingsproject is, hierbij wordt o.a. uitgegaan van volgende criteria : de ligging van het project ten opzichte van de huidige woonkern, de schaal van het project, de loopafstand tot allerhande voorzieningen en de bebouwingsdichtheid.

b) in alle andere gevallen gaat het om een uitbreidingsproject ; dat is alleen toegelaten wanneer er door middel van een woonbehoeftenstudie, waarvan de modaliteiten door de Vlaamse Executieve worden vastgesteld, bewezen is dat er behoefte is aan uitbreiding in de bewuste regio ; het moet dan tevens gaan om een groep van minstens 15 woningen. ”

VERANTWOORDING

In de toelichting bij dit decreet wordt duidelijk gesteld dat het de bedoeling is om meer inbreidingsgerichte projecten mogelijk te maken. Ons inziens is er voor een meer inbreidingsgerichte politiek die de open ruimte beschermt meer nodig dan het mogelijk maken van meer kleinschalige projecten.

Er moet volgens ons een veel striktere regeling komen met het oog op het starten van uitbreidingsgerichte projecten. Vandaar ons amendement.

Het is daarbij onze bedoeling om met het van kracht worden van dit decreet de infrastructuurwerken nog alleen op strikte voorwaarden te financieren. Als het om een inbreidingsproject gaat, zoals die op basis van duidelijke criteria door de Executieve wordt aangeduid, is er altijd betoelaging mogelijk.

In alle andere gevallen is er alleen steun mogelijk als een woonbehoeftenonderzoek bewijst dat er behoefte is aan uitbreiding. In dat geval mogen 15 woningen geen beletsel zijn. Omdat de criteria, op basis waarvan de Executieve de inbreidingsprojecten omschrijft, zo belangrijk zijn hebben we er in ons amendement enkele aangehaald.

We hebben ons daarvoor ruim geïnspireerd aan de brochure „Woonbeleid, planning sociale huisvesting” van de Administratie voor de Huisvesting. Belangrijk om te beoordelen of het project inbreidingsgericht is, is de ligging ervan binnen de huidige woonkern. De buurten met een aaneengesloten bebouwing komen prioritair in aanmerking voor inbreiding. De schaal van het project is ook belangrijk, het bijkomend aantal woningen zou niet meer dan 10 % van het bestaande woningbestand van de buurt mogen bedragen. Ook de loopafstand tot allerhande voorzieningen is een beoordelingselement. Aangenomen wordt dat deze voorzieningen zich maximum op 400 meter zouden mogen bevinden. Tenslotte is de bebouwingsdichtheid een beslissende faktor.

C. In fine van de voorgestelde tekst van artikel 80, § 1, tweede lid de volgende zin toevoegen :

„Het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan een derde van het totaal aantal woningen.

VERANTWOORDING

Het voorstel dat voorligt laat te veel over aan de Vlaamse Executieve. De huidige tekst van de Huisvestingscode bepaalt ook dat maximaal één derde van de woningen middelgrote woningen zijn. Dit amendement laat wel toe dat de Executieve de voorwaarden verscherpt. De leden van de Vlaamse Raad kunnen echter toch niet dulden dat aan de Executieve de mogelijkheid geboden wordt meer dan één derde middelgrote woningen te laten bouwen op kosten van gemeenschapsgeld.

D. Aan de voorgestelde tekst van artikel 80, § 1 een vierde lid toevoegen dat luidt als volgt :

„De in het eerste lid vermelde instellingen of besturen kunnen alleen dan aanspraak maken op het genot van de vorige bepalingen wanneer de gebouwde, gesaneerde, verbeterde Of aangepaste woningen alsook de verkrijgers en de huurders aan de door de Vlaamse Executieve bepaalde voorwaarden beantwoorden.”

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de voordelen die met het artikel 80 worden verleend te koppelen aan voorwaarden. Het ligt in de lijn van de vroeger bestaande regeling. Het is zeer logisch dat de Vlaamse Gemeenschap niet zomaar de kosten van infrastructuurwerken op zich kan nemen met alle kosten vanden zonder dat hier voorwaarden tegenover staan wat betreft de latere eigenaars en huurders.

E. Aan de voorgestelde tekst van artikel 80, § 1 een vijfde lid toevoegen dat luidt als volgt :

„De tegemoetkoming wordt vastgesteld op basis van het bedrag, inclusief belasting op toegevoegde waarde, van de laagste regelmatige inschrijving voor de diverse werken in kwestie.”

VERANTWOORDING

Ook hier beoogt het amendement de nu bestaande regeling te verlengen. Gezien de precare situatie van de Vlaamse begroting kan het Gewest zich niet veroorloven een te grote nalatigheid te bekomen, zeker niet als ook privé-instellingen gebruik mogen maken van deze voordelen. Ook vinden we dat de Vlaamse Raad niet te veel bepalingen door de Executieve moet laten vastleggen.

F. In de voorgestelde tekst van artikel 80, § 4, eerste lid op de negende en tiende regel de woorden „, , hetzij met het Vlaamse Gewest, met betrekking tot een woonnoodgebied, hetzij” weglaten.

VERANTWOORDING

De zogenaamde alternatieve financiering is fel omstrede. Tot nu toe is er nog geen enkel project van start gegaan. Dit amendement beoogt niet het afschaffen van de alternatieve financiering. Wel willen we de uitbreiding van het toepassingsgebied, die door deze nieuwe formulering mogelijk wordt, teniet doen.

Het komt o.i. niet toe aan het Vlaams Gewest om zelf overeenkomsten af te sluiten. Ze laat dit desgevallend best over aan de V.H.M. Het lijkt ons onverantwoord om bijkomende mogelijkheden voor alternatieve financiering te openen terwijl de bestaande mogelijkheden hun nut helemaal nog niet hebben bewezen.

G. In de voorgestelde tekst van artikel 80 paragraaf 5 vervangen door de volgende bepaling :

„§ 5. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de door haar erkende maatschappijen en de in § 4, eerste lid vermelde personen kunnen hun woningen, gebouwd met toepassing van de bepalingen van § 1, verkopen aan de kandidaat-koper die de woning bewoont en beantwoordt aan de wettelijke, decretale en reglementaire voorschriften geldend in de sociale huisvestingssector. In het bijzonder wordt de kandidaat-koper de verplichting opgelegd de door hem gekochte woning zelf te bewonen gedurende minimum vijf jaar. ”

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt het afschaffen van de verkoopverplichting. De mogelijkheid om woningen te verkopen blijft natuurlijk wel

bestaan. We willen de beoordeling om al dan niet te verkopen aan de betrokken maatschappij zelf overlaten. Zij kunnen het best oordelen of de verkoop van de woning in kwestie past in hun beleid. Het verplicht verkopen van huurwoningen vermindert trouwens het aantal sociale huurwoningen zonder dat er voldoende middelen binnen komen om nieuwe huurwoningen te betalen. Tevens voegen we de verplichting toe dat de eventuele koper minimum vijf jaar blijft wonen in de door hem gekochte woning. Deze voorwaarde wordt ook geëist van iemand die een huisvestingspremie krijgt. Des te meer moet dit gelden voor iemand die een huurwoning koopt.

Artikel 4

In de voorgestelde tekst van artikel 94 op de zesde en zevende regel de woorden „en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen” weglaten.

VERANTWOORDING

Het lijkt ons onverantwoord om het Vlaams Woningfonds, zijnde een privé-instelling, ook hierbij te betrekken. De vraag is zelfs of het Vlaams Woningfonds wel het recht kan krijgen om te onteigenen. We zouden hieromtrent eens graag het advies van de Raad van State willen bekijken.

Artikel 7

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

„ Artikel 7

Overgangsbepaling .

De projecten die hun aanvraag op basis van artikel 80 hebben ingediend vóór het van kracht worden van dit decreet, blijven gesubsidieerd op basis van de voorheen bestaande regelingen. Voor de door de instellingen of besturen verworven gronden die niet meer voor een woonfunctie in aanmerking komen, moet de Vlaamse Executieve een oplossing gezocht worden. ”

VERANTWOORDING

Vermits de door ons voorgestelde amendementen de bestaande regeling ernstig wijzigen vonden we het nodig een overgangsbepaling in te schrijven in het decreet. Deze overgangsregeling komt erop neer dat de reeds ingediende projecten nog volgens het oude systeem betaald kunnen worden.

Voor de gronden die verworven zijn met het oog op het bouwen van woningen of het verkavelen, maar die na het van kracht worden van dit decreet hiervoor niet meer bruikbaar zijn, moet de Vlaamse Executieve een andere oplossing zoeken. Als het beleid echt een inbreidingsbeleid wil, moet het mogelijk zijn voor deze gronden die beter niet worden uitgebouwd een andere, meer gepaste, bestemming vinden.

Artikel 8 (nieuw)

Een nieuw artikel 8 toevoegen dat luidt als volgt :

„ Artikel 8

Dit decreet wordt van kracht op de datum dat de nodige uitvoeringsbesluiten in het Belgisch Staatsblad verschijnen. ”

VERANTWOORDING

Er staan in dit decreet veel bepalingen die door de Vlaamse Exe-cutieve door middel van uitvoeringsbesluiten moeten worden verdui-delijkt. Dit decreet kan dan ook pas op dat moment van kracht worden.

H. DE LOOR

J. TIMMERMANS

A. BECKERS
