Stuk **183** (1988-1989) – Nr. 4

ARCHIEF
VLAAMSE RAAD
TERUGBEZORGEN

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1988-1989 16 JUNI 1989

VOORSTEL VAN DECREET

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

houdende wijziging van de Huisvestingscode

VERSLAG

namens de Commissie voor Huisvesting, Ruimtelijke Ordening en Landinrichting uitgebracht door de heer M. Olivier

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie vergaderde op 30, 31 mei en 13 juni over het voorliggende voorstel van decreet dat in ruime mate geïnspireerd werd door een voorontwerp van decreet waarover in de vorige Executieve een consensus werd bereikt op 25 maart 1988.

Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer R. Van Rompaey.

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

de heren A. Beckers, H. De Loor, A. Op 't Eynde, J. Timmermans ;

de heren J. Buchmann, F. Verberckmoes, F. Vreven ;

mevrouw E. Brepoels, de heer P. Vangansbeke.

Plaatsvervangers :

de heren J. De Seranno, C. Marchand, mevrouw M. Panneels-Van Baelen, de heren R. Vankeirsbilck, J. Van Looy, A. Van Nevel ;

de heren G. Bossuyt, E. Coppens, 0. Lefeber, J. Van der Sande ;

de heren P. Berben, G. Sprockeels, W. Taelman ;

mevrouw N. Maes, de heer J.-P. Pillaert.

Zie :

183 (1988-1989)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

– Nrs. 2 en 3 : Amendementen

Het hierover op 8 juni 1988 bij hoogdringendheid aan de Raad van State gevraagde advies bleef uit. Door de heren Breyne en Buchmann, beiden gewezen Gemeenschapsministers van Huisvesting, werd daarom het initiatief genomen om de tekst via een voorstel van decreet bij de Raad in te dienen.

1. TOELICHTING DOOR DE INDIENERS

Een van de indieners leidt de bespreking van het voorstel van decreet in. Het woonbeleid moet primordiaal geöriënteerd worden op het kwalitatief valoriseren van het bestaande woonpatrimonium en leegstaande panden (ook niet-residentiële). Mede door de invulbouw en vervangende nieuwbouw kunnen aldus de nog beschikbare open ruimten maximaal gevrijwaard worden. Deze inbreidingspolitiek behoeft — in tegenstelling met de uitbreidingspolitiek — de specifieke aanmoediging van de sanering en vervangende nieuwbouw. De overheid kan de erkende bouwmaatschappijen, de gemeenten, intercommunales, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen hier zeer actief bij betrekken. Daarom zijn bepaalde wijzigingen aan de Huisvestingscode noodzakelijk.

1. Een eerste wijziging betreft art. 80 dat de normen bevat voor de subsidiëring van de infrastructuurwerken, de zogenaamde wet Brunfaut. Deze zijn typisch gericht op „uitbreiding".. Het voorstel van decreet laat de Executieve de bevoegdheid deze norm te verlagen en te versoepelen om aldus aansluiting te kunnen vinden bij bestaande woongehelen. Aldus kunnen ook bescheiden projecten in landelijke dorpen mogelijk gemaakt worden.

Naast de normen wordt ook aan de aard van de te subsidiëren werken gesleuteld. Bij inbreidingsprojecten is de infrastructuur meestal grotendeels aanwezig en moeten andere werken kunnen worden betoelaagd m.n. bouwrijp maken, verstevigen ondergrond, enz.

2. Een tweede wijziging betreft de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode waar de klemtoon op het inbreidingsbeleid en de sanering tot leefbare woonkernen wordt gelegd. Naast de erkende bouwmaatschappijen, gemeenten en intercommunales worden nu ook de OCMW's en het Vlaams Woningfonds ingeschakeld.

De bedoeling is zowel kleinschalige saneringsoperaties door te voeren als de aanpassing van onaangepaste gebouwen voor woonbehoeften en tenslotte ook de sanering van het eigen patrimonium van de bouwmaatschappijen.

3. Tenslotte wordt nog voorzien in een bijzondere tegemoetkoming in de waarde van de grond, gelegen in woonkernen, wanneer de bovenvermelde instanties hier een of meer volkswoningen of kleine landeigendommen bouwen.

Voor de overige wijzigingen aan de Huisvestingscode verwijst de indiener naar de toelichting bij de artikelen.

De tweede indiener dringt aan op een spoedige aanneming van het voorstel van decreet, waardoor de sociale woningbouw haar traditionele werkdomein m.n. de „goedkopere" periferie rond stads- en dorpskernen kan verleggen naar de stads- en dorpskernen zelf, waar de nood het hoogst is.

II. STANDPUNT VAN DE EXECUTIEVE

De Gemeenschapsminister verklaart dat de vorige Executieve inderdaad op 25 mei 1988 de huidige tekst in de vorm van een ontwerp goedkeurde. De tekst sluit volledig aan bij het regeerprogramma van de huidige Executieve dat prioriteit geeft aan de inbreiding en de verbetering van het bestaande woningenbestand.

De Gemeenschapsminister wijst op de consequenties van deze nieuwe regeling voor de begroting 1990. Het voorstel van decreet bevat een aantal uitbreidingen ten opzichte van de bestaande tekst van de Huisvestingscode, waardoor meer overheidsmiddelen zullen moeten worden aangesproken.

a) Er is een uitbreiding naar de initiatiefnemers : provincies en Vlaams Woningfonds.

b) Er is een uitbreiding in het toepassingsgebied van artikel 80 waarvoor de Vlaamse Executieve soepeler normen kan hanteren.

c) Er is een uitbreiding in de aard van de infrastructuurwerken die geheel of gedeeltelijk door het Vlaamse Gewest kunnen worden ten laste genomen.

Er is ten slotte de nieuwe maatregel opgenomen in het nieuwe artikel 95 waardoor een tegemoetkoming kan worden verleend in de bouwprijs van bouwpercelen in de dorpskernen.

De Gemeenschapsminister verklaart tot slot dat hij het voorstel van decreet volkomen steunt. Dit neemt niet weg dat er vanwege de Executieve nog enkele amendementen zijn die hij bij de artikelsgewijze bespreking zal toelichten.

III. ALGEMENE BESPREKING

Een lid wil wel aannemen dat de verruiming van het toepassingsgebied van de artikelen 80, 94 en 95 van de Huisvestingscode budgettaire gevolgen zal hebben. Hij wijst er echter op dat deze eerder zullen gaan in de richting van een accentverschuiving in het vooropgestelde budget. Het is precies de bedoeling de inbreiding en kleinschaligheid te doen prevaleren op uitbreidingsgerichte initiatieven.

Tevens doet dit lid opmerken dat het koninklijk besluit houdende overdracht van onder meer de bevoegdheden en de opdrachten van de Nationale Huisvestingsmaatschappij en de Nationale Landmaatschappij naar de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij nog niet is getroffen. De vermelding van de VHM in de tekst is dus juridisch niet correct. Indien deze overdracht nog geen feit is op het ogenblik van de behandeling van het voorstel moet bij amendement de NMH ingevoegd worden in plaats van de VHM, of in een overgangsbepaling worden voorzien (zie artikelsgewijze bespreking).

Een algemene kritiek betreft het feit dat te veel uitvoeringsmodaliteiten aan de Executieve worden overgelaten. Dit kan voor gevolg hebben dat de tenuitvoerlegging van dit dringende decreet al dan niet om budgettaire redenen wordt vertraagd.

Inbreiding en uitbreiding : criteria en normen

Een lid vraagt waarom in de tekst zelf niet een lager minimum werd ingeschreven voor de subsidiëring van de infrastructuur en dergelijke. Hij vraagt zich af of de subsidiëring

krachtens artikel 80 mogelijk is voor projecten die één enkele woning omvatten.

Een ander lid deelt deze visie en dringt aan om de ruime beslissingsvrijheid van de Vlaamse Executieve inzake het stellen van voorwaarden toch enigszins te beperken door criteria in te schrijven. Voor inbreidingsprojecten zou bijvoorbeeld geen minimum inzake het aantal woningen gesteld worden. Wel zou men criteria kunnen stellen met betrekking tot ligging ten opzichte van de woonkern, de bebouwingsdichtheid enzovoort.

Voor de uitbreidingsprojecten moet men zeer selectieve criteria invoeren. Slechts als een woonbehoeftenstudie uitwijst dat de uitbreiding in de regio noodzakelijk is kan men uitbreidingsprojecten subsidiëren. Het moet hier dan wel om minstens 15 woningen gaan.

Hierop repliceert een lid dat het onderscheid tussen in- en uitbreiding theoretisch wel te maken is doch moeilijk in criteria te vatten is. Het gaat hier om een zeer technische afweging, die beter in een uitvoeringsbesluit wordt opgenomen. Met een opgelegd minimum van 15 woningen voor uitbreidingsprojecten kan hij zeker niet instemmen. Zodoende verplicht men open ruimte in te nemen, daar waar dit wellicht niet nodig is.

Een lid pleit er sterk voor om ook bij uitbreiding geen minima vast te stellen. Hij wijst erop dat het voorstel van decreet een unieke kans is om in kleine dorpen en oude woonkernen aan sociale woningbouw te doen en ze aldus leefbaar te houden.

Een ander lid pleit ervoor toch een minimum van 5 woningen in te schrijven, zoniet zal men van dit kleine aantal misbruik maken in de verstedelijkte gebieden, wat budgettaire problemen zal meebrengen.

Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding kan, aldus de Gemeenschapsminister, in praktijk wel worden gemaakt. Alles wat sanering en renovatie, vernieuwbouw of invulbouw op verlaten panden betreft is duidelijk inbreiding. De Executieve zal zeker onderscheiden criteria hanteren. Bij het afbakenen van de te betoelagen werken zal een vorm van kosten-baten analyse van het project dienen te gebeuren.

Dit neemt niet weg dat men de projecten genuanceerd zal moeten beoordelen. In bepaalde provincies is er nog behoefte aan uitbreiding. In andere streken en vooral de grote steden is de sanering de eerste prioriteit.

Uitbreiding van de initiatiefnemers : Provincies en Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen (VWGG)

De Gemeenschapsminister pleit ervoor om de toepassing van artikel 80 niet uit te breiden tot de provincies. Hij zal hiertoe een amendement indienen. Het behoort immers 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 verkaveling van IML. Men kan echter dit uitzonderlijk geval oplossen door aan IML een opstalrecht te verlenen.

Een lid treedt de Gemeenschapsminister bij. De sociale huisvesting is geen provinciale taak. Men kan geen decreet maken op maat van een uitzonderlijke situatie die niet voor veralgemening vatbaar is.

Een ander lid verklaart moeite te hebben met de nieuwe opdrachten die aan het VWGG in dit voorstel van decreet

worden verleend. Het nieuwe artikel 80 zou dit fonds de bevoegdheid geven om woningen te bouwen en te saneren. Het nieuwe artikel 94 verleent dit fonds de bevoegdheid gebouwen aan te kopen, te onteigenen, te slopen. Het betreft bevoegdheden die deze instelling tot nog toe niet had. Hij meent dat men een privé-instelling als het VWGG waarvan 95 procent van de werking gericht is op het verstrekken van individuele bouwleningen geen andere opdrachten moet geven. Het Vlaams Woningfonds levert goed werk in zijn sector. Men moet dit fonds niet in concurrentie laten treden met de erkende maatschappijen die, bij gebrek aan toegekende middelen, reeds zeer moeilijk hun programma's kunnen doen realiseren. Hij zal een amendement in die zin indienen.

Verschillende leden wijzen erop dat het Woningfonds reeds bezig is met een zeer waardevol project in de mijnstreek, waarvoor de inschakeling in artikel 80 nodig is. In Limburg kocht het Woningfonds verouderde duplexwoningen van de NV KS, op die verbouwd worden tot ruimere aantrekkelijke woningen. Een deel van de bevolking moet hierdoor in nieuwe wijken een onderkomen vinden. Voor deze nieuwe wijken wordt eveneens grond ter beschikking gesteld van het Vlaams Woningfonds.

Zij zijn van mening dat de sanering van het woonbestand een zo belangrijke opdracht is dat men zoveel mogelijk instellingen, die betrokken zijn bij het woonbeleid, in deze beleidsoriëntering moet inschakelen.

De nieuwe projecten van het Vlaams Woningfonds zijn bovendien essentieel gekoppeld aan saneringsprojecten.

Uitbreiding van de te betoelagen infrastructuur

Een ander lid heeft vragen omtrent de subsidiëring krachtens artikel 80 van „het bouwrijp maken van percelen". Hierin zou begrepen zijn de ophoging, de afgraving, de versteviging van de ondergrond. Deze werken betreffen toch niet het openbaar domein doch het privé-domein. Valt dit onderscheid voor de subsidiëring dan weg ?

De Gemeenschapsminister beaamt dit. De nieuwe regeling is breed en subsidieert ook werken die normaliter ten laste van de eigenaar-initiatiefnemer vallen.

Een lid werpt op dat bij waterzieke gronden de versteviging van de ondergrond een dure aangelegenheid is. Men moet hier omzichtig te werk gaan.

Een ander lid meent dat men toch een onderscheid zou kunnen maken naargelang het om infrastructuur gaat bij verkavelingen of om infrastructuur bij het bouwen of saneren van woningen. Hierop wordt gerepliceerd dat deze differentiatie in het uitvoeringsbesluit moet worden geregeld.

Een lid wijst erop dat sub littera c staat vermeld de . . . „aanpassing voor huisvestingsdoeleinden". Hij vraagt zich af of het hier ook om huisvesting moet gaan die in de sociale sfeer ligt zoals duidelijk aangegeven sub a) „volks"woningen en sub b) „sociale" verkavelingen.

Hierop wordt door de indieners bevestigend geantwoord; Alle bepalingen van de Huisvestingscode betreffen de sociale huisvesting.

Middelgrote woningen

In deze context maakt een lid de opmerking dat niet duidelijk is wat precies de middelgrote woningen zijn die in

afwijking van artikel 80 § 1, eerste lid a) en b) in een bepaalde verkaveling kunnen worden toegelaten. De tekst zelf refereert naar artikel 54 HVC waar de Koning de voorwaarden bepaalt waaraan een middelgrote woning moet voldoen. De Gemeenschapsminister verwijst naar. de bestaande uitvoeringsbesluiten. Zij werden gewijzigd door het besluit van de Executieve van 30 maart 1988. Als middelgrote woning wordt beschouwd het woongebouw of het gedeelte van het woongebouw waarvan de verkoopwaarde niet hoger is dan : 3.400.000 frank wanneer het een aankoop betreft ; 3.600.000 frank wanneer het gaat om een bouw of om verbouwingen of om een aankoop met verbouwingen.

Een tweede vraag is welke de verhouding middelgrote en sociale woningen zal zijn bij projecten van 3 à 4 woningen.

De Gemeenschapsminister stelt dat men bij inbreidingsprojecten inderdaad geen uniforme regeling kan stellen. Er is soepelheid nodig. Verder verklaart hij wars te zijn van eentonigheid. Mengvormen in grootte en volume zijn aan te bevelen. Daarom apprecieert hij dat de bepaling die het aantal te bouwen middelgrote woningen beperkt tot maximum een derde, in de voorliggende tekst werd weggelaten.

Sommige leden staan erop dat deze beperking van het aantal middelgrote woningen behouden blijft en zullen in die zin een amendement indienen.

Verkoopsverplichting erkende vennootschappen aan huurders-kandidaat-kopers

De bestaande verplichting voor de erkende maatschappij om woningen te verkopen aan kandidaat-kopers wordt in de tekst van het voorstel van decreet versoepeld. De maatschappij kan eraan ontsnappen indien deze verkoop haar leefbaarheid in het gedrang brengt. Een lid vraagt uitleg bij deze notie leefbaarheid.

Verschillende leden wijzen erop dat de huidige tekst, die een eenvoudige verkoopsverplichting bevatte indien de huurder erom verzocht, te stringent is. Deze bepaling zou voor gevolg kunnen hebben dat de maatschappijen een groot deel van hun patrimonium van de hand moeten doen, aldus hun beste huurders verliezen en financieel onbeheerbaar worden.

Een lid repliceert dat een onwillige maatschappij in de nieuwe tekst altijd een reden zal vinden om niet te moeten verkopen. Overigens wie bepaalt of de leefbaarheid al dan niet in het gedrang komt ?

De Gemeenschapsminister verklaart dat bepaalde maatschappijen weigeren te verkopen aan kandidaat-kopers ondanks de in 1984 doorgevoerde wijziging van HVC die de verkoopsverplichting invoerde. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat deze verplichting zodanig uitwerkt dat de maatschappijen de meest waardevolle delen van hun patrimonium stelselmatig van de hand moeten doen.

Een lid repliceert daarop dat het voor de maatschappijen helaas niet interessant is hun patrimonium te verkopen. Zij moeten de NMH vragen om de opbrengst van de verkoop te mogen behouden. Indien zij deze opbrengst — weliswaar na aftrek van de nog uitstaande lasten — automatisch verwerven en opnieuw investeren wordt hun leefbaarheid niet in het gedrang gebracht door de verkoop van hun patrimonium.

Kosteloze overdracht van de infrastructuur aan de gemeenten vóór de aanvang van de werken

Om de moeilijkheden die soms wel eens rezen met betrekking tot de overdracht van de infrastructuur aan de gemeenten wordt in het voorstel van decreet gesteld dat deze vóór de aanvang van de werken dient te gebeuren.

Deze problemen stelden zich als volgt. De gemeenten weigerden soms de infrastructuur van de bouwheer „in de staat waarin zij zich bevindt" over te nemen omdat zij bijvoorbeeld niet voldeed aan bepaalde normen wat een zware hypotheek legde op hun latere onderhoudsverplichting. De bedoeling van de nieuwe tekst is de gemeenten, van bij het begin, bij de uitvoering van de infrastructuur te betrekken zodat geen discussies kunnen ontstaan. Verschillende leden geraken er niet van overtuigd dat de nieuw voorgestelde regeling beter is. De gemeenten worden nu bij voorbaat verplicht infrastructuurwerken over te nemen waarvan ze de kwaliteit niet kunnen beoordelen. Zij tekenen als het ware een blanco check. Hierop repliceert een lid dat de gemeente toch via de verkavelingsvergunning en bouwvergunning bepaalde voorwaarden kan opleggen.

De Gemeenschapsminister is eveneens van oordeel dat het voor de gemeenten gunstiger is een voorafgaande overdracht van de infrastructuur bij te sturen dan een overdracht post factum „in de staat waarin ze zich bevindt" te moeten ondergaan.

Het is uiteraard de bedoeling dat, eens de infrastructuur in het openbaar domein is opgenomen, de gemeenten mede toezicht houden op de werken. Aldus vermijdt men conflicten.

Verschillende leden repliceren dat de huidige tekst van artikel 80, § 8 de gemeente in een sterkere positie stelt tegenover de bouwheer dan de nieuw voorgestelde tekst, waarbij de overdracht verplicht is. De nieuwe tekst tendeert naar een quasi automatische overdracht van de infrastructuur naar de gemeenten. Wil men discussies over de uitvoering ervan vermijden, dan is er slechts een oplossing met name de samenwerking tussen de bouwheer, de aannemer en de gemeenten. Misschien zou het een oplossing zijn bepaalde procedures af te spreken met betrekking tot de samenwerking, de controle en de vorderingen van gemeenten, bouwheren en aannemers. Immers, de huidige procedure maakt het niet mogelijk dat de gemeenten tussenkomen in de relatie tussen de ontwerper en de diensten van het Fonds Brunfaut. De gemeente is geen bouwheer doch wel eigenaar van de infrastructuur. Zij kan echter niet controleren wat er op haar (publiek) domein wordt gebouwd terwijl zij ervoor aansprakelijk is.

Een lid doet terloops opmerken dat de controle op de uitvoering van de werken, door het Fonds Brunfaut, streng is. Zijns inziens zijn de te verwachten problemen miniem.

De commissieleden zijn het erover eens dat de tekst zou moeten voorzien in een relatie tussen de bouwheer en de gemeenten met betrekking tot toezicht op en eventuele vorderingen inzake de uitvoering van de werken.

De Gemeenschapsminister stelt bij amendement volgende tekst voor : „De in § 1 bedoelde infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen, alsmede de grond waarop ze worden doorgevoerd, worden kosteloos aan de gemeente overgedragen en ingelijfd in het openbaar domein, overeenkomstig een door de Vlaamse Executieve vastgelegde procedure, die de nodige waarborgen biedt voor de gemeente". De commissie stemt hiermee in.

Artikel 80, § 1, laatste lid

Een lid vraagt waarom in fine van § 1 van artikel 80 staat vermeld dat de instellingen of besturen die gemachtigd worden om zelf de werken uit te voeren hiervoor een door de Vlaamse Executieve vast te stellen forfaitaire tegemoetkoming bekomen. Waarom dit forfaitaire karakter ?

De indieners wijzen erop dat de bestaande tekst van de HVC ook in dit forfaitair stelsel voorziet.

Artikel 80, § 2 : Sancties bij het niet bouwen volgens de normen en binnen een bepaalde termijn door de particulier in een sociale verkaveling

Een lid doet opmerken dat overeenkomstig de huidige tekst van de HVC de bouwmaatschappijen, gemeenten en OCMW's een recht van wederinkoop moeten uitoefenen indien door de verkrijgers van een onroerend goed niet wordt gebouwd binnen een bepaalde termijn, dit op straffe van terugbetaling aan het Vlaamse Gewest van de kostprijs van de infrastructuur. Deze sanctie is niet overgenomen in het voorstel van decreet.

Er blijft enkel de sanctie voor de particulier die niet volgens de normen of binnen de gestelde termijn bouwt. Hij moet namelijk het deel van de kosten voor de infrastructuur met betrekking tot zijn perceel terugbetalen aan de initiatiefnemer.

De indiener van het voorstel van decreet verklaart dat de verplichte wederinkoop bijkomende financiële lasten legt op de maatschappij. De terugvordering van de particulier is een doeltreffende sanctie omdat hij eigenaar blijft en verplicht wordt zijn deel in de infrastructuur te betalen.

Enkele leden zijn van mening dat de nieuwe regeling van terugvordering van de kosten zonder mogelijkheid van wederinkoop onredelijk is ingeval van sterfgeval, zware ziekte of echtscheiding. Bij deze gevallen van „overmacht" is wederinkoop door de maatschappij of gemeente de meest voor de hand liggende oplossing. Hier kan geen sprake zijn van een sanctie. De tekst zou op dit stuk best worden aangepast. De maatschappij zal vanzelf gegadigden vinden die aan de voorwaarden voldoen.

Verschillende leden zijn van mening dat precies de wederinkoop door de maatschappij of gemeenten van de kavel verhindert dat er speculatie is op de bouwprijs. Het is al te gemakkelijk om bij wijze van „sanctie" zijn deel in de infrastructuurwerken te betalen voor een uitgeruste bouwgrond die inmiddels in waarde sterk is gestegen.

Een lid doet opmerken dat de wederinkoop door de initiatiefnemende maatschappij of gemeenten contractueel kan vastgelegd worden in de verkoopsovereenkomst. Deze mogelijkheid moet niet noodzakelijk in de Huisvestingscode opgenomen worden en kan ook in het uitvoeringsbesluit geregeld worden, bij voorbeeld door te verwijzen naar de mogelijkheid van wederinkoop bij het vaststellen van de termijn binnen dewelke moet worden gebouwd.

Artikel 94

Op het stuk van het verbouwen van niet-residentiële gebouwen tot woningen vraagt een lid enige verduidelijking.

Kan men om het even welk gebouw verbouwen ? Moet er een band zijn met bestaande woonkernen ?

De Executieve heeft ook hier een ruim appreciatierecht.

Artikel 95

In de tekst van het nieuw artikel 95 wordt voor de initiatiefnemende instanties een bijzondere tegemoetkoming voorzien in de waarde van de grond gelegen in bestaande woonkernen. Een lid vraagt op welke wijze deze bijzondere tegemoetkoming zal worden berekend. Is dit per vierkante meter ?

De Gemeenschapsminister verduidelijkt dat deze berekening per woning zal gebeuren.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

De amendementen waarnaar verwezen wordt, zijn opgenomen in de stukken 183 (1988-1989) — Nrs. 2 en 3.

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen eenparig aangenomen.

Artikel 2

Artikel 80 § 1

Op het eerste lid van deze paragraaf liggen verschillende amendementen voor. Een amendement van de Executieve strekt ertoe de provincies weg te laten als initiatiefnemer. Een amendement van de heer De Loor C.S. beoogt bovendien de weglating van het Vlaams Woningfonds.

Om de redenen uiteengezet in de algemene bespreking is in de Commissie een ruime meerderheid voor de weglating van de provincies. Het amendement wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1.

Wat echter de weglating van het Vlaams Woningfonds betreft, verklaart de Gemeenschapsminister dat dit een waardevolle component is en kan zijn in de herwaarderingspolitiek die de Vlaamse Executieve wil voeren. Het zou jammer zijn dit instrument niet in te schakelen.

De indieners van het voorstel van decreet verwijzen naar de hoger beschreven lopende projecten inzake sanering en nieuwbouw van het VWGG. Aangezien de Executieve de voorwaarden vaststelt en de programma's en subsidies goedkeurt is er geen gevaar dat het VWGG de traditionele huisvestingssector zou overvleugelen. Het is niet de bedoeling dat het VWGG aan nieuwbouw doet zonder dat dit verband houdt met een saneringsoperatie.

Ter stemming gelegd wordt de weglating van het Vlaams Woningfonds verworpen met 8 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Een tweede amendement van de heer De Loor C.S. strekt ertoe in de tekst extra voorwaarden in te schrijven waaraan inbreidingsprojecten enerzijds en uitbreidingsprojecten anderzijds moeten beantwoorden.

De Gemeenschapsminister verklaart dat de Executieve van oordeel is dat de inhoud van dit amendement thuishoort in het uitvoeringsbesluit. Er wordt ook verwezen naar de algemene bespreking, waaruit gebleken is dat het vaststellen van exacte criteria in het decreet zelf een hachelijke onderneming is.

De Commissie verwerpt het amendement met 8 stemmen tegen 2.

Een derde amendement van de heer De Loor C.S. beoogt in fine van het tweede lid van § 1 met betrekking tot het aantal middelgrote woningen toe te voegen „Het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan een derde van het totaal aantal woningen".

De indiener ervan verwijst naar de thans vigerende tekst van de Huisvestingscode waar eenzelfde bepaling is opgenomen.

De Commissie stemt eenparig met dit amendement in.

Een vierde amendement van de heer De Loor C.S. op § 1 beoogt de invoeging van een lid luidend als volgt : „De in het eerste lid vermelde instellingen 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."

Verschillende leden alsook de Gemeenschapsminister wijzen erop dat de aanhef van § 1 luidt : Onder de door de Vlaamse Executieve vastgestelde voorwaarden.. .". Hierin zijn uiteraard ook begrepen de voorwaarden die de heer De Loor beoogt.

Het amendement van de heer De Loor C.S. is eigenlijk overbodig. Ter stemming gelegd wordt het verworpen met 9 stemmen tegen 2.

Een laatste amendement van de heer De Loor op § 1 strekt tot toevoeging van een lid

„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".

Deze tekst is de letterlijke weergave van de thans vigeren de. De Gemeenschapsminister pleit ervoor dit amendemen t niet aan te nemen. Immers, deze aangelegenheid wordt best geregeld in het uitvoeringsbesluit gezien de techniciteit van de materie.

De heer De Loor trekt dit amendement in.

Artikel 80, § 2

Deze paragraaf wordt eenparig aangenomen.

Artikel 80 § 3

Tijdens de algemene bespreking werd uitvoerig van gedachten gewisseld over de modaliteiten van de overdracht van de infrastructuurwerken aan de gemeenten.

Teneinde problemen te vermijden bij de voorafgaande inlijving van de grond zou de Executieve worden belast met het uitwerken van de volledige procedure waarin ook de nodige garanties moeten worden opgenomen ten gunste van de gemeenten, zoals de betrokkenheid bij het toezicht en het uitstellen van een vorderingsrecht ten opzichte van de aannemer met betrekking tot de uitvoering der werken.

Tot slot van deze discussie werd door de Gemeenschapsminister een nieuwe tekst geformuleerd voor dit artikel. Hij luidt :

,,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".

Dit amendement wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 80, § 4

Door de heer De Loor C.S. wordt een amendement ingediend ertoe strekkend de woorden „hetzij met het Vlaamse Gewest, met betrekking tot een woonnoodgebied," weg te laten in het eerste lid.

De indiener van het amendement wil hiermee de fel omstreden en niet succesrijke alternatieve financiering beperkt houden door het sluiten van overeenkomsten enkel toe te staan aan de VHM zoals dit thans het geval is. Het Vlaamse Gewest moet best zelf geen overeenkomsten afsluiten, aldus de indiener.

Een van de indieners van het voorstel van decreet is van mening dat het initiatiefrecht van het Vlaamse Gewest om via alternatieve financiering aan renovatie te doen ten zeerste gewenst is in de woonnoodgebieden. Het is de logische doortrekking van de aanpassing van het Besluit van de Vlaamse Executieve van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie (Besluit van 14 september 1988 — B.S. 10.11.1988). Deze aanpassing beoogde de mogelijkheid voor het Vlaamse Gewest om in de woonnoodgebieden specifieke overeenkomsten te sluiten met de belanghebbende huisvestingsmaatschappij, waarbij een huurcompensatie wordt verleend ook in geval van aankoop en sanering van oude woningen.

Het amendement van de heer De Loor wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2 bij 2 onthoudingen.

Een amendement van de Executieve dat enkel strekt tot een herschrijving van de tekst van § 4 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 80, § 5

Ingevolge de herschrijving van § 4 dient op de derde lijn van het eerste lid het woord ,,personen" te worden gelezen als ,,initiatiefnemers".

Een amendement van de heer De Loor C.S. beoogt de vervanging van de verkoopverplichting door de facultatieve verkoop van woningen aan kandidaat-kopers.

De erkende maatschappijen moeten zelf beoordelen of de verkoop van de woning in kwestie in hun beleid in te passen is.

Tevens legt het amendement de kandidaat-koper de verplichting op om gedurende minstens vijf jaar de woning zelf te bewonen. Dit naar analogie met de voorwaarden gesteld voor de huisvestingspremies en zoals thans opgelegd in de Huisvestingscode art. 80, § 9, 3°.

De Gemeenschapsminister verklaart dat de Executieve het niet eens is met het amendement. Er zijn voldoende uitzonderingen op de verkoopverplichting in het belang van de erkende maatschappij.

Het eerste deel van het amendement van de heer De Loor wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Op het tweede deel van het amendement, met betrekking tot de verplichte bewoning gedurende vijf jaar, wenst de Commissie niet in te gaan. In de praktijk is het overbodig, precies omdat deze vereiste reeds wordt gesteld voor de vermindering van het registratierecht en in de premiereglementeringen. Overigens wijzen sommige leden op het feit dat gegronde afwijkingen van deze termijn met het aannemen van het amendement niet meer mogelijk zouden zijn.

De heer De Loor trekt het tweede deel van zijn amendement in.

Op § 5 liggen twee amendementen voor die ertoe strekken de opbrengst van de verkoop aan de verkopende maatschappij ten goede te laten komen. Het amendement van de heer Olivier dat, na het eerste lid, een lid toevoegt, luidt :

„De eventueel bekomen meerwaarde, dat wil zeggen het verschil tussen de verkoopprijs en de kostprijs, wordt geboekt op een rekening van de verkopende vennootschap. Deze zal die meerwaarde wederbeleggen in nieuwe gebouwen, in de verwerving van gronden of in de uitvoering van verbeteringswerken aan bestaande woningen."

Dit amendement schaft de machtiging af die de verkopende maatschappij moet krijgen van de NMH om de opbrengst te mogen herbeleggen. Derwijze is een vlotter beheer en aanwending van de meerwaarden uit verkoop mogelijk.

Het amendement van de heer Van Rompaey luidt :

„De door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende vennootschappen moeten de volledige opbrengst van de verkoop kunnen investeren in projecten die beantwoorden aan hun maatschappelijk doel, zoals dat in hun statuten werd omschreven".

Dit amendement duidt meteen aan dat de verkoopopbrengst moet geïnvesteerd worden in nieuwe projecten overeenkomstig hun maatschappelijk doel.

De Commissie geeft de voorkeur aan het amendement van de heer Van Rompaey dat het meest verstrekkend is. Zij is het ermee eens dat de dynamiek van de maatschappijen hierdoor wordt vergroot.

De indieners van het voorstel van decreet wijzen er echter op dat onder opbrengst moet worden verstaan de opbrengst verminderd met de financiële lasten die aan het verkochte goed kleven.

De indiener van het amendement verduidelijkt dat het de bedoeling is dat de lening die (of het leningsgedeelte dat) heeft gediend voor de realisering van het goed gehandhaafd blijft, met inbegrip van het afbetalingsschema.

Enkele leden zijn van mening dat „moeten kunnen" moet vervangen worden door „moeten" omdat het evident is dat de erkende vennootschappen de verkoopopbrengst investeren conform hun maatschappelijk doel. De heer Van Rompaey beaamt dit en verduidelijkt. dat dit betekent dat de opbrengst door de VHM zal worden beheerd (rekening courant, zoals momenteel) indien de opbrengst niet wordt geherinvesteerd overeenkomstig de door de Vlaamse Executieve vast te stellen uitvoeringsmodaliteiten, onder meer betreffende de termijn.

Het amendement van de heer Van Rompaey wordt door de Commissie gesubamendeerd als volgt :

„Met behoud van de leningslasten verbonden aan het verkochte goed moeten de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende maatschappijen de volledige opbrengst van

de verkoop investeren in projecten die beantwoorden aan hun maatschappelijk doel, zoals dat in hun statuten werd omschreven. ”

Het wordt unaniem aangenomen met 13 stemmen.

Het amendement van de heer Olivier vervalt.

Een tweede amendement van de heer Van Rompaey strekt ertoe in de tweede alinea van § 5, in de eerste zin, volgende toevoeging te doen : „bejaardenwoningen en huurwoningen die werden aangepast ten behoeve van minder-validen en”

De indiener stelt, dat gezien de bestemming van de woningen, het niet logisch is dat men voor bejaardenwoningen een verkoopverplichting oplegt. Bij het afsterven van de kopers worden bedoelde woningen immers vererfd en zullen ze in de meeste gevallen in het bezit komen van niet-bejaarden, wat niet overeenkomt met de oorspronkelijke bedoeling van de bouwheer. Ook wat de woningen betreft, die door de bouwheer werden aangepast ten behoeve van de minder-validen, is het niet logisch dat deze ooit zouden kunnen worden overgedragen aan personen die niet gehandicapt zijn. Logischer is dat de bouwheer, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, over de vrijheid beschikt om deze woning al dan niet te verkopen.

De leden wijzen de indiener erop dat men de minder-validen die een woning wensen te kopen niet kan discrimineren. Wat de bejaardenwoningen betreft, dit zijn woningen door de erkende maatschappijen bestemd voor een bepaalde doelgroep, namelijk de bejaarden. Het verkopen van deze woningen zou strijdig zijn met de statutaire doelstelling van de erkende vennootschap en valt derhalve onder de uitzonderingen voorzien in fine van het tweede lid van § 5.

De heer Van Rompaey trekt zijn amendement in.

Een derde amendement van de heer Van Rompaey beoogt de weglating in fine van het tweede lid van de woorden „gelet op het aantal kandidaat-kopers”.

Deze schrapping, aldus de indiener, belet dat vennootschappen die zich niet kunnen veroorloven woningen te verkopen, dit toch zouden moeten doen omdat er veel kandidaat-kopers zijn.

Een van de indieners van het voorstel van decreet is van oordeel dat deze schrapping de erkende maatschappijen de mogelijkheid geeft om al te gemakkelijk de leefbaarheid voor te wenden om te ontsnappen aan de verkoopverplichting.

De heer Van Rompaey trekt zijn amendement in.

Ter stemming gelegd wordt artikel 2 aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 3

Dit artikel wordt eenparig aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 4

Artikel 94

Op dit artikel ligt een amendement voor van de Executieve om de aanhef aan te vullen met de woorden „teneinde gezonde woonkernen te realiseren en rekening houdend met de behoeften inzake sociale huisvesting”.

Omwille van de rechtszekerheid wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van het noodzakelijk verband tussen betoela-

ging van de slopingsverrichtingen en de te realiseren sociale huisvesting in functie van de plaatselijke woonbehoeften, dit conform de memorie van toelichting.

De Commissie stemt eenparig in met dit amendement.

Een tweede reeks amendementen betreft het Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen.

De heer De Loor wenst het VWGG uit dit arrtikel te schrappen. Het amendement van de Executieve strekt ertoe het VWGG wel de aankoopbevoegdheid doch niet de onteigeningsbevoegdheid toe te kennen.

Het amendement van de heer De Loor dat het meest verstrekkend is, wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3.

Het amendement van de Executieve wordt aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 4 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

Artikel 5

Artikel 95

Dit artikel wordt met 13 stemmen eenparig aangenomen.

Artikel 6

Dit artikel beoogt de afschaffing van artikel 96bis, § 6. Hierop zijn geen opmerkingen.

Een lid werpt de vraag op die ook in de algemene bespreking te berde kwam inzake de nog niet gerealiseerde rechtsopvolging van NMH en NLM door de VHM. Door de Executieve wordt daarom volgende tekstaanvulling voorgesteld.

„Zolang de taken, de rechten en de verplichtingen inzake huisvesting van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Nationale Landmaatschappij niet zijn overgedragen aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij in uitvoering van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut, zijn de bepalingen van artikel 2, met betrekking tot artikel 80, § 4 en § 5 van de Huisvestingscode, van toepassing op de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting."

Dit amendement wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 7

Twee amendementen, een van de heer De Loor C.S. en een van de heer Van Rompaey, strekken ertoe dit artikel aan te vullen met een overgangsbepaling voor de lopende projecten. Zij zouden gesubsidieerd blijven op basis van de voorheen bestaande regelingen.

De Gemeenschapsminister verklaart hiertegen geen bezwaar te hebben. Hij wijst er echter op dat de nieuwe regeling gunstiger zou kunnen zijn.

Een lid vraagt wanneer dit decreet in werking treedt. Aangezien de Executieve nog veel uitvoeringsbesluiten moet nemen zou de inwerkingtreding nog een hele poos op zich kunnen laten wachten. Daarom zijn de amendementen die in overgangsbepalingen voorzien wel zinnig.

De Gemeenschapsminister verklaart dat alles in het werk wordt gesteld om dit voorstel van decreet, waarvan de aanneming al veel te lang op zich liet wachten, zo snel mogelijk operationeel te maken.

Gezien deze formele verklaring van de Gemeenschapsminister trekken de heren De Loor en Van Rompaey hun respectieve amendementen in.

Artikel 7 wordt met 13 stemmen eenparig aangenomen.

V. EINDSTEMMING

Het gehele voorstel van decreet wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

De Verslaggever, *De Voorzitter,*

M. OLIVIER R. VAN ROMPAEY

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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 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. Het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan een derde 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, 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.

§ 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 ter zake 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 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).

§ 5. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de door haar erkende maatschappijen en de in § 4, eerste lid vermelde initiatiefnemers 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.

Met behoud van de leningslasten verbonden aan het verkochte goed moeten de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende maatschappijen de volledige opbrengst van de verkoop investeren in projecten die beantwoorden aan hun maatschappelijk doel, zoals dat in hun statuten werd omschreven.

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, teneinde gezonde woonkernen te realiseren en rekening houdend met de behoeften inzake sociale huisvesting, overgaan tot één van de volgende verrichtingen :

a) de aankoop of, behoudens wat het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen betreft, 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, behoudens wat het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen betreft, 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.

Zolang de taken, de rechten en de verplichtingen inzake huisvesting van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Nationale Landmaatschappij niet zijn overgedragen aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, in uitvoering van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut, zijn de bepalingen van artikel 2, met betrekking tot artikel 80, § 4 en § 5 van de Huisvestingscode, van toepassing op de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Artikel 7

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