

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1981-1982

23 MAART 1982

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer J. De Seranno —

houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid

VERSLAG

namens de Commissie voor ruimtelijke ordening, landinrichting en
natuurbehoud uitgebracht door de heer E. Desutter

DAMES EN HEREN,

Het thans voorliggende voorstel van decreet heeft naar zijn inhoud een lange voorgeschiedenis achter de rug. Het moge volstaan hiervoor te verwijzen naar de toelichting van de indier bij het voorstel van decreet. Hieruit blijkt dat reeds sinds

Samenstelling van de commissie :

Voonitter : de heer J. De Seranno.

Vaste leden : mevrouw J. De Loore-Raeymaekers, de heren J. De Seranno, E. Desutter, A. Lavens, mevrouw M. Smet, mevrouw M. Tyberghien-Vandenbussche ;

de heren A. Claes, Jan Daems, W. Van Renterghem, F. Verberckmoes ;

de heren O. Carpels, B. Cools, J. Féris ;

de heren J. Belmans, D. Vervaet.

Plaatsvervangers :

de heren G. Beerden, A. Coppieters, R. Van Rompaey ;

de heren O. Van den Broeck, J. Vandermarliere ;

de heren E. Coppens, J. Sleenckx ;

de heer F. Debusséré.

Zie :

29 (1981-1982)

— Nr. 1. : Voorstel van decreet

— Nr. 2 : Amendement

47 (1980-1981)

— Nr. 1 : Voorstel van decreet

— Nr. 2 : Amendementen

— Nr. 3 : Advies van de Raad van State

1968 door de indiener in de Kamer een wetsvoorstel werd ingediend over het probleem van het sociaal grondbeleid en de Kamer en Senaat nadien de ingediende teksten uitvoerig hebben besproken en geamendeerd.

Ingevolge de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen behoort het grondbeleid in Vlaanderen tot de bevoegdheid van de Vlaamse Raad. Derhalve werd de tekst van het nog bij de Senaat aanhangige wetsontwerp geworden wetsvoorstel bij de Vlaamse Raad onder de vorm van een voorstel van decreet ingediend een eerste keer op 5 november 1980 (Stuk 47 (1980-1981) – Nr. 1). Dit voorstel van decreet omvat twee grote luiken, namelijk het recht van voorkoop en het grondfonds.

1. Het instellen van een recht van voorkoop ten behoeve van bepaalde openbare instellingen en besturen in de woonuitbreidingsgebieden en beperkte zones in de woongebieden strekt ertoe door bemiddeling van de overheid niet-kapitaalkrachtige gezinnen de mogelijkheid te geven een bouwperceel te verwerven om er een woning op te richten.

2. Ter financiering van dit grondbeleid wordt een grondfonds opgericht dat de besturen en instellingen in staat moet stellen via leningen gronden in woon- en woonuitbreidingsgebieden te verwerven en ze terug te verkopen nadat zij bouwgeschikt werden gemaakt.

Tijdens de voorbije legislatuur werd het voorliggende voorstel gekoppeld aan de bespreking van het voorstel van de heer B. Cools houdende bevordering van de stadsvernieuwing (Stuk 25 (1980-1981) – Nr. 1) dat eveneens ten dele gebaseerd is op het bestaan van een recht van voorkoop in hoofde van de overheid.

De commissie was van oordeel dat beide voorstellen, naast het reeds vermelde recht van voorkoop, bepaalde beleidsinstrumenten hanteerden die misschien aan de bevoegdheids sfeer van de Vlaamse Raad ontsnapten en wenste dat de Raad van State hierover een advies zou uitbrengen.

Het advies van de Raad van State over het voorstel van decreet van de heer J. De Seranno houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid (Stuk 47 (1980-1981) – Nr. 3) was negatief ten aanzien van het eerste luik, namelijk het recht van voorkoop ten gunste van gemeenten en andere publiekrechtelijke personen.

Het invoeren van een recht van voorkoop zou een beperking van het eigendomsrecht zijn, „een burgerrechtelijk ke aangelegenheid die als zodanig niet kan worden ondergebracht in een van de verscheidene bevoegdheden die uitdrukkelijk aan de Vlaamse Raad werden toegekend”, aldus de Raad van State.

Het recht van voorkoop zou ook niet kunnen aanzien worden als een krachtens artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen „opgelegd onontbeerlijk middel” voor de Raad om zijn bevoegdheden waar te maken, aangezien de Raad krachtens artikel 79 van de bijzondere wet de bevoegdheid heeft om te onteigenen ten algemenen nutte.

Er weze aangestipt dat het wetsvoorstel op het sociaal grondbeleid als ontwerp thans nog in behandeling is in de Senaat.

Het werd door de Senaat een eerste maal goedgekeurd op 20 juli 1978 en gewijzigd in de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 12 juli 1979. Op 2 juli 1980 werd het in een opnieuw gewijzigde versie goedgekeurd in de bevoegde Senaatscommissie.

In de veronderstelling dat het Parlement het advies van de Raad van State volgt, kan de Senaat dit ontwerp verder behandelen wat de bepalingen aangaande het voorkooprecht betreft.

Over het tweede luik van het voorstel van decreet, namelijk de financiële beleidsmiddelen (grondfonds, intrestlasten, waarborg) heeft de Raad van State geen advies uitgebracht.

Algemene bespreking

Na de ontbinding van de kamers heeft de heer J. De Seranno zijn voorstel opnieuw bij de Vlaamse Raad ingediend (Stuk 29 (1981-1982) – Nr. 1).

Ten einde uit de impasse te geraken waarin het voorstel van decreet ingevolge het advies van de Raad van State was terecht gekomen werd door de heer E. Desutter een amendement ingediend ertoe strekkend het aangevochten luik van het voorstel van decreet inzake recht van voorkoop weg te laten en het te beperken tot de financiële beleidsmiddelen opgenomen in Hoofdstuk II „Financiering”, artikel 8 (Stuk 29 (1981-1982) – Nr. 2). Het is de bedoeling een controverser met de Raad van State over het recht van voorkoop te vermijden en zo vlug mogelijk een wettelijke basis te verschaffen aan het grondfonds.

De indiener van het voorstel van decreet steunt het amendement. Hij acht het wenselijk het voorstel van decreet thans te beperken tot het onmiddellijk haalbare.

Reeds sinds 1975 wordt jaarlijks op de gewestelijke begroting een kredietpost opgenomen van 100 à 200 miljoen frank voor het grondfonds. Bij gebrek aan wettelijke basis konden deze kredieten tot nog toe niet worden gebruikt.

De meeste leden alsook de Gemeenschapsminister steunen dit amendement. Gezien de daling van de grondprijzen wil men de openbare besturen en instellingen nu zo vlug mogelijk financieel in staat stellen om gronden in de woon- en woonuitbreidingsgebieden tegen redelijke prijzen aan te kopen en ter beschikking te stellen. Dit is meteen een middel om de bouwsector te stimuleren.

Sommige leden vragen zich echter af of het oprichten van een grondfonds los van een bepaald beleid wel operationeel zal zijn. Welke plaats krijgt het in het geheel van de bestaande huisvestingsbevorderende maatregelen ?

De Gemeenschapsminister van ruimtelijke ordening, landinrichting en natuurbehoud wijst op de specifieke doelstellingen van het grondfonds die in de toelichting voldoende werden uiteengezet. Het bestaan ervan sluit geen enkele van de bestaande reglementeringen uit (bouwpremies, aankooppremies, werking van de Landmaatschappij en van de Huisvestingsmaatschappij, koninklijk besluit inzake de stadskernvernieuwing enzovoort). Deze situeren zich eveneens op een specifiek domein.

De indiener preciseert nog dat het grondfonds uitsluitend wordt aangewend voor de aankoop uit de hand of openbaar van ongebouwde of gebouwde onroerende goederen. Hij stelt vast dat de intercommunales die aan grondbeleid doen met zware intrestlasten worstelen.

Een ander lid beklemtoont dat de openbare besturen reeds lang grondreserves hadden moeten aanleggen. Het ontbrak hun echter aan de geëigende financiële instrumenten.

Een lid maakt zich bezorgd over de woonuitbreidingsgebie-

den. De wettelijke regeling dienaangaande is zijns inziens onvoldoende.

Men snijdt deze woonuitbreidingsgebieden aan voor privé-verkavelingen daar waar ze in de eerste plaats bedoeld zijn als reservegebieden om te gepasten tijde te worden aangewend voor sociale verkavelingen.

Een onderzoek heeft uitgewezen dat nog ettelijke hectaren gronden onbebouwd zijn in de thans vastgelegde woongebieden. Tienduizenden woningen kunnen hier nog gebouwd worden. Weliswaar zijn de eigenaars niet altijd bereid te verkopen. Desnoods moeten de gemeenten onteigenen.

De Gemeenschapsminister laat opmerken dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden voortaan niet zo gemakkelijk zal verlopen.

Een hele reeks voorwaarden moeten hiertoe vervuld zijn.

Een lid wijst erop dat zijn voorstel van decreet houdende bevordering van de stadsvernieuwing (Stuk 53 (1981-1982) – Nr. 1) in een reeks maatregelen voorziet om in de woonzones de particuliere woningbouw en vernieuwbouw te stimuleren. Het recht van voorkoop dat hij daartoe gebruikt zou sneller en efficiënter verlopen dan de onteigeningsprocedure.

Artikelsgewijze bespreking

Als basis voor de bespreking wordt de door de heer E. Desutter geamendeerde tekst van het voorstel genomen (Stuk 29 (1981-1982) – Nr. 2).

Hierop wordt een subamendement ingediend door de heren B. Cools en D. Vervaeke ertoe strekkend de tekst van het voorstel van decreet in zijn oorspronkelijke vorm te herstellen en in zijn geheel te behouden.

De Voorzitter legt een subamendement ter stemming. Het wordt met 8 stemmen tegen 2 verworpen,

Vervolgens worden de artikelen van het amendement van de heer E. Desutter ter stemming gelegd.

Artikel 1

Geen opmerkingen. Dit artikel wordt met eenparigheid van stemmen aangenomen.

Artikel 2

Een lid wijst erop dat een aantal gemeentebesturen aan het plafond van hun leningscapaciteiten zijn gekomen. Hier wordt de Vlaamse Executieve gemachtigd waarborg te verlenen.

Een ander lid vraagt wat deze waarborg precies inhoudt. Omvat dit de 1,5 procent tussenkomst in de intrestlasten samen met de waarborg of nog meer ?

De indiener antwoordt dat onder waarborg de gewestwaarborg wordt verstaan. Daarnaast kan er eventueel een rentesubsidie worden verleend (zie artikel 3 : „tegemoetkoming in de lasten”).

Een lid vraagt of men na het woord „grondbeleid” niet moet toevoegen” ten behoeve van de sociale woningbouw” dit om de hele operatie binnen de „sociale sfeer” te houden.

Daarop repliceren verschillende leden dat er een evolutie is in de ideeën rond „sociale” woningbouw. Men wil zoveel mogelijk de segregatie tussen de bevolkingsgroepen uitsluiten en een gemengd verkavelingsbestand realiseren.

Sociaal grondbeleid en sociale woningbouw mag men niet verwarren. Onder sociaal grondbeleid wordt door de indiener het beleid bedoeld dat ertoe strekt bouwpercelen beschikbaar te stellen tegen sociaal aanvaardbare prijzen, ook en vooral aan minder begoede gezinnen. Sociale woningbouw veronderstelt meestal groepsbouw. Sommige personen verkiezen privé-bouw zonder dat dit noodzakelijk duurder uitvalt. Overigens de hele woningbouw moet gestimuleerd worden.

Verschillende leden pleiten ervoor de woorden „ten behoeve van de sociale woningbouw” niet op te nemen om geen verwarring te zaaien. Overigens worden in de maatregelen gefinancierd door het Fonds-Brunfaut ook middelgrote woningen opgenomen.

Wat het sociale karakter betreft merkt een lid op dat het vrijwaren hiervan kan gebeuren via de modaliteiten in artikel 4 (inkomensgrens, eerste woning enzovoort).

De Gemeenschapsminister wenst volledigheidshalve op de voorlaatste regel van dit artikel tussen de woorden „van” en „ongebouwde” de woorden „een of meerdere” tussen te voegen. Deze tekstcorrectie is noodzakelijk om de opmerkingen van het Rekenhof te ondervangen. De commissie gaat hiermee akkoord.

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Artikel 3

De indiener van het amendement wijst erop dat men onder het woord „tegemoetkoming” niet alleen een rentesubsidie dient te verstaan. Men zou ook een premie kunnen toekennen. Dit is een verruiming die de tekst van het amendement aanbrengt aan de oorspronkelijke tekst van het voorstel van decreet.

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Artikel 4

Er wordt aan herinnerd dat de modaliteiten zo zouden moeten worden opgesteld dat zij aan de sociale bekommernis die aan de grondslag ligt van het voorstel tegemoet komen.

Aan dit artikel wordt nog een tekstcorrectie aangebracht. Men leze : „De Executieve bepaalt de voorwaarden en modaliteiten voor de uitvoering van dit decreet”, zoals dit trouwens in het voorstel was geformuleerd.

Dit artikel wordt met 10 stemmen eenparig aangenomen.

Eindstemming

Het gehele voorstel van decreet wordt in zijn geamendeerde vorm met 8 stemmen bij 2 onthoudingen aangenomen.

De Verslaggever,

E. DESUTTER

De Voorzitter,

J. DE SERANNO

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangel egenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

Met het oog op het voeren van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw, kan de Vlaamse Executieve, hierna te noemen de Executieve, zijn waarborg verlenen voor de goede afloop aan de leningen die door de gemeenten, de verenigingen van gemeenten en de door de Executieve aangeduide openbare besturen en instellingen worden aangegaan voor de verwerving van een of meerdere ongebouwde en gebouwde onroerende goederen en voor het bouwklaar maken ervan.

Artikel 3

De Executieve is ertoe gemachtigd aan de besturen en de instellingen bedoeld in artikel 2 een tegemoetkoming te verlenen in de lasten verbonden aan de verrichtingen in het raam van het sociaal grondbeleid.

Deze tegemoetkomingen worden ten laste gelegd van de begroting van het Vlaamse Gewest.

Artikel 4

De Executieve bepaalt de voorwaarden en modaliteiten voor de uitvoering van dit decreet.
