Stuk 102 (1981-1982) – Nr. 1

ARCHIEF
VLAAMSE RAAD
TERUGBEZORGEN

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1981-1982 30 APRIL 1982

BELEIDSNOTA

huisvesting

ingediend door
de heer J. Buchmann
Gemeenschapsminister van huisvesting .

INHOUD

Blz.

A. Sociale woningbouw

1. Inleiding

1. Doelstellingen 3
2. Herschikking van het huisvestingsbeleid 3

II. Financiering van het sociale huisvestingsbeleid
1. Openbare sector 4
2. Prefinancieringstechniek 4
3. Actualisering der basisrentevoeten voor de sociale lenigen 4

III. Vooruitzichten voor 1982 in de sociale huisvestingssector 5

1. Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
1.1. Het bouwprogramma : nieuwbouw en renovatie 5
1.2. Verkoopbeleid 6
1.3. Huurbeleid 6
1.4. Verkoop van sociale kavels 6
2. Nationale Landmaatschappij 7
2.1. Bouwbeleid 7
2.2. Financieringsbeleid 7
2.3. Huurbeleid 7
3. Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen
3.1. Sector individuele sociale leningen 7
3.2. Sector huurhulp 7
4. Gemeenten, intercommunales, openbare centra voor maatschappelijk welzijn 7
5. Regionalisering en herstructurering van de nationale huisvestingsmaatschappijen 7

IV. Voorlichting van de burger 7

B. Subsidiëring van de woningbouw in de private sector

1. Inleiding 8
1. Rentetoelagenbeleid 8
2. Huisvestingspremies 8

II Voorstel tot aanpassing van de bestaande reglementering
1. Aanvraag van een premie 8
2. Oppervlaktenormen
2.1. Bouwpremie 9
2.2. Verwervingspremie 9
3. Bedrag van de premies
3.1. Bouwpremie 9
3.2. Saneringspremie 9
3.3. Slooptoelage 9
4. Vereffening 9
5. Verhuis- en installatietoelage – Huurtoelage 10
6. Koopprem ie 10

A. SOCIALE WONINGBOUW

1. Inleiding

1. Doelstellingen

Een goed huisvestingsbeleid impliceert dat elk gezin kan beschikken over een behoorlijke woon- of leefruimte, dat de eigendomsverwerving verder wordt aangemoedigd en dat de vrije keuze van een eigen woonformule maximaal wordt bevorderd.

Het huisvestingsbeleid moet energiek nieuwe gewestelijke maatregelen voorstellen om een trendomkering mogelijk te maken. Naast de sociale taak van de overheid, is het de plicht van de Vlaamse beleidsorganen om een reeks huisvestingsmaatregelen en aldus als neveneffect ook de relance in de bouwsector waar te maken. Want niet alleen worden daardoor arbeidsplaatsen in de bouwnijverheid behouden of geschapen, maar eveneens in de toeleveringsbedrijven.

Het huisvestingsbeleid steunt op volgende elementen :

- zowel de openbare als de private sector moeten aangemoedigd worden, rekening houdend met de verzadigingsgraad in bepaalde gebieden ;
- het accent wordt gelegd op de renovatie van het bestaand woonpatrimonium en op invulbouw met aanvullend nieuwbouw in streken waar ter zake reële behoeften bestaan ;
- alle administratieve procedures moeten vereenvoudigd worden in het belang van de burger als van de administraties ;
- de rechtzoekende burger zal vanwege de overheid ruime informatie krijgen, zodat een proces van nieuwe inzichten en mentaliteitsvorming omtrent het „wonen" gestimuleerd wordt ;
- de voorwaarden strekkende tot subsidiëring (premies) moeten zoveel als mogelijk eenvormig worden ; maar hierbij blijven steeds sociale overwegingen gelden (onder meer een inkomensbegrenzing tot 1.500.000 frank, beperking van de woonoppervlakte, verplichting de woongelegenheid zelf te bewonen en verbod volledig eigenaar te zijn van een andere woongelegenheid).

2. Herschikking van het huisvestingsbeleid

In de optiek van een efficiënt huisvestingsbeleid moet van overheidswege een globale en coherente politiek gevoerd worden, waarbij bij de behandeling van huisvestingsaangelegenheden een gecoördineerde administratieve normering wordt aangelegd (bijvoorbeeld de soorten premies/toelagen, de voorwaarden enzovoort) waardoor aan de burger een overzichtelijk aanbod wordt gegeven van alle steunmaatregelen die inzake huisvesting bestaan.

Een eenvormig Vlaams huisvestingsbeleid, geformuleerd van bovenuit in alle afhandelingen, zal stimulerend werken op de bouwnijverheid.

Het huisvestingsbeleid wil steunen op reële woonbehoeften, op preciese en bindende normen, op eenvoudige en duidelijke criteria (bijvoorbeeld een uniforme refertebasis inzake het toegelaten inkomen) en op een permanente technische, esthetische, functioneel-verantwoorde en administratieve voorlichting van de bevolking, zodat de huisvestingspolitiek operationeel kan worden in de ruimste betekenis.

Hierbij zal overwogen worden in hoever, in het kader van de bestuurlijke hervorming op gewestelijk vlak, de oprichting van een coördinatieorgaan met andere besturen (ruimtelijke ordening, leefmilie enzovoort) niet zou aangewezen zijn. Aansluitend wordt onder andere gedacht aan de afhankelijkheid van de gestelde opties ten aanzien van een efficiënt grondbeleid, waarbij, in het kader van een planologisch schema, duidelijke, verantwoorde bestemmingen worden gegeven aan het grondareaal. In deze optiek moet ook de noodzakelijke coördinatie met de stads- en dorpsherwaarderingsoperaties-normen gesteld worden, zodat het beleid éénduidig wordt.

Kortom, aan de rechtzoekende burger moeten gegeven worden

- de ruimste informatie over de mogelijkheden inzake overheidssteun (premiestelsel/sociale woningbouw, sociale leningen, rentetoelagen), waarbij bepaalde remmen (onder andere te lage begrenzende inkomstenplafonds, zware bestuurlijke procedure enzovoort) moeten uitgeschakeld worden ; er kan hierbij gedacht worden aan een decentralisatie naar de provinciale diensten ;
- een overzichtelijk beeld van de technische en administrative voorwaarden, die zoveel mogelijk moeten geüniformiseerd zijn ;
- een vereenvoudigde en ingekorte administratieve procedure bij de behandeling van de aanvraagbundels (bouwpremie, verwervingspremie, saneringspremie enzovoort), waarbij tevens de Vlaamse Gewestbegroting baat zal vinden ;
- een vluggere uitbetaling van de toelagen/premies ;
- de informatie over inspraakmogelijkheden bij huisvestingsbeleid (stuurgroepen, commissies van advies enzovoort), waardoor tevens een besparend effect kan bekomen worden.

Aan de openbare instellingen (provincies, gemeenten, intercommunales, openbare centra voor maatschappelijk welzijn, nationale bouwmaatschappijen ten nutte van het algemeen enzovoort) werkzaam in de huisvestingssektor moeten verstrekt worden :

- duidelijke richtlijnen van de bestaande steunmogelij kheden (onder andere de subsidiëringspolitiek, de stads- en dorpshernieuwingsoperaties enzovoort) ;
- permanente informatie (vademecum, voorlichtingsvergaderingen enzovoort) ter stimulering van een nieuwe aanpak onder andere door stad- en dorpsherwaarderingsoperaties ;
- informatie in verband met het huisvestingsbeleid, die kan meegedeeld worden aan de burger ; (elk gemeentebestuur zou bijvoorbeeld alle adviezen en referenties moeten bezitten inzake sociale woningbouwmaatschappijen, Bestuur van de Huisvesting enzovoort) ; overzichtelijke info-brochures zullen opgesteld worden, zowel voor de gemeenten als voor de burger. Hierbij krijgt de gemeente op de eerste plaats een verwijsfunctie.

II. Financiering van het sociale huisvestingsbeleid

1. Openbare sector

Hier moeten de schaarse gemeenschapsgelden op een optimale manier besteed worden.

In die optiek is selectiviteit geboden en moeten de nationale bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en het Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen van het Vlaamse Gewest oordeelkundig hun – door de Vlaamse regio ter beschikking gestelde – werkmiddelen verdelen.

De – door de artikelen 81 en 82 van de Huisvestingscode – aan de drie genoemde instellingen opgelegde verplichting om minimaal 30 procent van de hun toegestane kredieten te besteden aan de sanering, de verbetering en de aanpassing van ongezonde of onaangepaste woningen moet strikt worden nageleefd. Hierbij moet bijzondere aandacht worden besteed aan energiebesparende maatregelen.

Deze instellingen zullen voorafgaandelijk hun renovatieprogramma en een omstandig meerjarenplan moeten voorleggen, samen met hun vorig jaar verwezenlijkte hernieuwingsactiviteiten, vooraleer een volgende schijf van hun investeringsprogramma in haar totaliteit zal vrijgegeven worden. Dit investeringsprogramma moet opgesplitst worden in een sector renovatie en een sector nieuwbouw ; een gedeelte van de kredieten zal voorbehouden worden voor renovatie.

2. Prefinancieringstechniek

De financiering van de sociale woningbouw en van de premiestelsels wordt in de huidige situatie van hoge interestvoeten en met de methode van de prefinancieringstechniek een ernstig probleem, zowel op het vlak van de lopende uitgaven als op het vlak van de kapitaaluitgaven van de Gewestbegroting.

Volgens deze techniek wordt de kapitaalsverrichting door de financiële instellingen voorgefinancierd voor het Vlaamse Gewest.

De Gewestbegroting bepaalt ieder jaar tot welke bedragen de Gemeenschapsminister van huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH), de Nationale Landmaatschappij (NLM) en het Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen (Woningfonds) toelaat verbintenissen aan te gaan. Ten belope van die bedragen worden door die bouwmaatschappijen leningen aangegaan onder Staat / Gewestwaarborg. Door deze methode gaan de financiële lasten (terugbetalingen, interesten enzovoort) die drukken op de begrotingen van de Staat / Gewest, – onder andere de huisvestingsbegroting – in sterk stijgende lijn in de loop van de volgende jaren.

Bovendien heeft deze stijging een onvermijdelijk karakter ; immers de geprefinancierde operaties moeten gehonoreerd worden. Dit impliceert dat de marge om nieuwe initiatieven in de toekomst te nemen uitermate klein zal worden.

Dit systeem lijkt aanlokkelijk op korte termijn, maar in de toekomst moeten de zware lasten gedragen worden, vooral op de vervaldagen van de kapitaalaflossingen (wat de rentevoeten betreft zie punt 3 : Actualisering der basisrentevoeten)

Daarom zal, in samenspraak met de betrokken maatschappijen, naar een andere oplossing – in functie van een lange termijnpolitiek – gezocht worden, waardoor het Vlaamse Gewest gedeeltelijk kan ontlast worden van deze zware hypotheek, rekening houdend met de reële marktrentevoeten. De uit te werken regeling moet in elk geval derwijze zijn, dat het openbare en particuliere woonbestand kwantitatief en kwalitatief op het vereiste niveau blijft.

3. Actualisering der basisrentevoeten voor de sociale leningen

3.1. De basisrentevoeten, aangerekend door de NLM en het Woningfonds aan hun geldontleners zijn zeer uiteenlopend. Aldus vraagt de NLM 6,5 procent en het Woningfonds 5,25 procent (voor de laagste inkomstenbarema's) aan haar/zijn ontleners.

Deze onrealistische basisrentevoeten moeten een sociaal-gerechtvaardige herziening krijgen, waardoor de lasten van de betrokken instellingen en van de Gewestbegroting binnen redelijke perken zouden gebracht worden, steeds rekening houdend met het gezinsinkomen en met de gezinsdimensie.

Hierbij kan tevens overwogen worden om de interestvoeten voor sociale leningen periodiek (bijvoorbeeld 5 jaarlijks) aan te passen voor de ontleners wier netto-belastbaar inkomen de toegelaten inkomensgrenzen gevoelig overschrijdt.

Het aandeel van de rentevoeten aan de Vlaamse Gewestbegroting terugbetaald

– door het NLM bedraagt	6,25 procent
– door het Woningfonds	3,50 procent
– door de NMH (essentieel voor huurwoningen)	2,50 procent

Het verschil tussen de marktrentevoet (bijvoorbeeld 16 procent) en de hierboven vermelde interesttussenkomst van de genoemde maatschappijen beloopt dus in ons voorbeeld :

– voor wat betreft de NMH	13,50 procent
– voor wat betreft de NLM	9,75 procent
– voor wat betreft het Woningfonds	12,50 procent

en komt dus ten laste van het Vlaamse Gewest.

Deze voor de vermelde instellingen onderling ongelijke en bovendien voor het Vlaamse Gewest te zware last, moet in functie van de huidige marktrentevoeten herzien worden in de zin van een uniformisering en van een verhoging van het aandeel van de betrokken maatschappijen in de interestlast. Dit alles in de optiek van de sociale functie die door de genoemde instellingen wordt uitgeoefend.

3.2. Eveneens moeten de huidige rentevoeten van de sociale leningen, toegekend door de erkende kredietinstellingen, onderzocht worden, in samenspraak met de betrokken financiële organismen, ten

einde een – voor de kandidaat-koper of kandidaat-bouwer – zo gunstig mogelijke regeling uit te werken.

III. Vooruitzichten voor 1982 in de sociale huisvestingssector

Zoals reeds hiervoor aangegeven moeten de drie betrokken nationale huisvestingsinstellingen minimaal 30 procent van het door het Vlaamse Gewest ter beschikking gestelde werkkapitaal besteden aan sanering en vernieuwbouw. De erkende bouwmaatschappij en moeten jaarlijks een verantwoorde planning aan de nationale maatschappij voorleggen ; deze laatste moet, in functie van de lokale aanvragen, een selectieve verdeling van de uit te voeren werken aan de ondergeschikte vennootschappen opleggen, zodat de woonbehoeften-verzorging op de vereiste plaatsen gebeurt. Zij moeten inzake energiebesparing de nodige thermisch-isolerende maatregelen nemen en technisch gefundeerde innovaties uitwerken.

Verhouding NMH/NLM – erkende bouwmaatschappij en

Waar de werking van zekere erkende vennootschappen, om welke reden ook, onvoldoende is, of waar een normale werking niet mogelijk blij kt, zal hetzij overgegaan worden tot de samenvoeging ervan met andere erkende vennootschappen hetzij tot hun afschaffing. Een baten-kosten-analysestudie zal moeten uitmaken welke de gepaste orde van grootte is van een goedfunctionerende maatschappij. Bij de aanvragen tot verlenging van de bestaansduur van de erkende vennootschappen mogen de NMH / NLM slechts hun goedkeuring hechten aan een verlenging van maximaal 5 jaar.

Toepassing van artikel 80 van de Huisvestingscode

Coördinatieproblemen

Bij de uitvoering van de infrastructuurwerken in toepassing van artikel 80 van de Huisvestingscode, stellen zich nog steeds coördinatieproblemen in weerwil van de procedureregeling, uitgevaardigd op 2 februari 1981 door de toenmalige Staatssecretaris voor Streekeconomie en Ruimtelijke Ordening, en bij ministerieel besluit van 16 mei 1981 van toepassing gesteld voor alle sociale woonkernen.

Het is inderdaad maar al te vaak voorgekomen dat de bouw van sociale woningen klaar is vooraleer de infrastructuurwerken in gebruik kunnen gesteld worden. De hoofdoorzaak is dat de bouw van de woningen meestal te vroeg aangevat wordt, dit wil zeggen dat het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening bij de afleveringen van de bouwvergunningen ten overstaan van de bouwmaatschappijen een preferentiële houding aanneemt. De coördinatietaak die in de voormelde procedureregeling wordt toevertrouwd aan de bouwmaatschappijen schijnt voor bepaalde maatschappijen problemen te scheppen, niet zozeer bij de planning (grondaankoop, inplantingsplan), maar wel bij uitvoering van de werken.

Er moet dan ook overwogen worden of bovenvermelde preferentiële handelswijze nog wel aangewezen is en of men de bouwwerken niet beter zou laten aanvangen wanneer reeds een minimum aan infrastructuurwerken (riolering, wegkoffer, boordstenen) is uitgevoerd. Langdurige leegstand van nieuwe woningen is alleszins veel minder te verrechtvaardigen dan mogelijke schade aan de wegenis bij de uitvoering van de bouwwerken, die trouwens door een goede coördinatie dient voorkomen te worden. Heel deze problematiek zal aan een grondige studie onderworpen worden.

Ruimtelijke rationalisatie van het werkingsgebied van de door de NMH en de NLM erkende vennootschappen

De werkingsgebieden van de door deze twee instellingen erkende bouwmaatschappijen moeten geherstructureerd worden, in de zin van een optimale omvang (kwantitatief) en van een geografisch – verantwoorde situering.

1. Nationale Maatschappij voor de Huisvesting

1.1. Het bouwprogramma : nieuwbouw en renovatie

Nieuwbouw

Het bouwprogramma moet gebaseerd zijn op ernstige behoeftenstudies, zodat leegstand vermeden wordt. Het gemiddelde investeringsbedrag per wooneenheid moet teruggebracht worden tot een lager bedrag.

Dit moet bereikt worden door een ernstige rationalisatie, door eventueel een geringere oppervlakte voor de niet-bewoonbare ruimten, door een selectievere grondaankoop en vooral door een soberder bouwafwerking.

In dezelfde zin moeten de lastenboeken van de nationale huisvestingsmaatschappijen strikt gevolgd worden en moet gestreefd worden naar een rationelere aanwending van de bouwmaterialen en naar een eenvoudiger woonfunctie.

Dit alles impliceert geenszins een afstand doen van een degelijke en functionele woonruimte, maar wel het verwijderen van het niet-noodzakelijke, van het overtollige.

De sociale woonsector moet opnieuw haar sociale functie prioritair stellen en de kandidaat-koper de mogelijkheid bieden om een woning-appartement te kopen binnen de grenzen van zijn financiële draagkracht.

Deze werkmethode zal aldus de leegstand van een

aantal sociale woningen vermijden, veroorzaakt door de te hoge interestlast die aan de kandidaat-koper of de te hoge huurprijs die aan de kandidaat-huurder wordt opgelegd.

In die zin zal de kostprijs van een sociale woongelegenheid zo oordeelkundig mogelijk kunnen berekend worden, en zullen de daarop gebaseerde huur- en verkoopprijzen een neerwaartse trend kunnen vertonen.

Wat de nieuwbouw betreft zal de goedkeuring van het voorstel van decreet op het sociaal grondbeleid, waarbij de inrichting van een grondfonds wordt voorzien om het sociaal woonbeleid te stimuleren, een essentiële minkost betekenen (vermijden van de procedure van onteigening die minimaal 20 procent meer kost).

Vernieuwbouw

In het kader van de nieuwe normen, die door de Vlaamse Executieve opgesteld zijn voor de stads- en dorpshernieuwingsoperaties, is aan deNMH een bijzondere taak toevertrouwd.

Zij zal met de ruime subsidiëringsmogelijkheden, aangeboden door het Vlaamse Gewest, haar activiteiten maximaal richten op de renovatie van de verkrotte wijken (aankoop van onbewoonbare woningen enzovoort).

Hiertoe worden haar vele mogelijkheden geboden, onder andere via de artikelen 80 (Wet Brunfaut), 93 en 94 van de Huisvestingscode.

Hierbij zal zij haar medewerking verlenen aan renovatie- en inbreidingsproj ecten (op vraag van particulieren, gemeenten of intercommunalen), waarbij haar technologische kennis nuttig kan gebruikt worden.

Bovendien moet zij de termijnen voor goedkeuring van de haar – door haar erkende vennootschappen – voorgelegde renovatieprojecten inkorten, zodat vlug met de bouw van de vervangingswoningen kan worden begonnen.

De NMH zal haar bouwmaatschappijen sensibiliseren over deze ombuiging naar vernieuwbouw en inbreiding.

Naast de verbetering van de bestaande woningvoorraad blijft uiteraard de uitbreidingsstedebouw mogelijk, waar er behoefte bestaat.

De NMH zal haar activiteiten ook richten op het verkopen van woningen, zodat wederbeleggingskapitalen kunnen vrijgemaakt worden.

Hierbij zal zij, rekening houdend met de beschikbare grondreserve (namelijk 2.343 hectare), de aankoop van grote gehelen bouwgronden uitstellen (zie bestaande circulaires ter zake) en de beschikbare fondsen bij voorrang gebruiken voor vernieuwbouw, terugbetaling van leningen en voor opdrachten van werken.

Verder zal zij zich vooral oriënteren op verwerving van kleine aanvullingen bij reeds goedgekeurde gehelen van bouwgronden en op de nieuwe voorstellen tot aankoop, die ingediend worden door vennootschappen die over onvoldoende reserves van bouwgronden beschikken.

1.2. Verkoopbeleid

De NMH en haar erkende vennootschappen moeten een actiever verkoopsbeleid voeren voor hun Belofte/Aankoop – (BA_2) éengezinswoningen en zelfs voor hun huurwoningen, waar de omstandigheden zich daartoe lenen. Deze mogelijkheid moet meer kenbaar gemaakt worden aan het publiek.

Deze nieuwe beleidslijn is gesteund op overwegingen van financiële aard (herbesteding van de verkoopgelden), en is gericht op een meer zelf-supporting-situatie van de erkende bouwmaatschappijen, die vaak om niet-gefundeerde motieven het huursysteem willen beklemtonen.

Ten slotte moeten de infrastructuurwerken ten minste gelijktijdig beëindigd zijn als de woongelegenheden, zodat geen maanden leegstand ontstaat, wat een financiële last betekent voor de vennootschappen en de Gewestbegroting.

1.3. Huurbeleid

De nieuwe huurregeling, vastgelegd in het koninklijk besluit van 18 december 1979 moet nauwkeurig toegepast worden, zodat enerzijds de erkende vennootschappen een evenwichtig financieel resultaat zouden kennen, en anderzijds misbruiken vanwege sociaal bevoorrechten ten nadele van de minstbegoeden zouden vermeden worden.

De stijging van de huurachterstallen (op 31 december 1980 ten belope van 55 miljoen frank) is momenteel geen bedreiging voor de financiële toestand van de vennootschappen, maar niettemin zullen de nodige maatregelen getroffen worden om een verergering van de toestand te voorkomen.

Na een inloopperiode zal op 1 juli 1982 de eerste tweejaarlijkse herziening van de huurprijzen gebeuren, op basis van de geactualiseerde kostprijs van de woning en rekening houdend met de inkomsten van de huurders over 1980 en met hun gezinssituatie.

Uit de eerste vaststellingen blijkt dat bepaalde huurverminderingen aan zekere categorieën van sociale huurders toegestaan, een voor hen te voordelige gunst uitmaken. Ook dit zal, in samenspraak, worden aangepast.

Hier moet uitdrukkelijk geponeerd worden dat een intermediaire herziening van de huurprijs tijdens die tweejaarlijkse periode moet uitgesloten worden.

1.4. Verkoop van sociale kavels

De verkoop van sociale kavels aan particulieren, hoewel nog een betrekkelijk nieuwe activiteit van de

NMH en haar erkende vennootschappen, moet meer gestimuleerd worden als middel tegen grondspeculatie ; deze kavels moeten aan redelijke prijzen verkocht worden. Aansluitend moet hierbij een grondbeleid gevoerd worden, waardoor de erkende vennootschappen zelf kavels goedkoop kunnen aankopen.

Een deel van de beschikbare bouwgrondreserves van de nationale huisvestingsmaatschappijen en hun erkende vennootschappen, bestemd voor sociale groepsbouw, moeten eveneens in dit kader te koop aangeboden worden. De formulëvan erfpacht zal nader bestudeerd worden.

2. Nationale Landmaatschappij

Zeer vele beleidsopties in verband met de NMH kunnen zonder wijziging toepasselijk verklaard worden op de NLM. Enkele accenten liggen uiteraard anders zoals hierna omschreven.

2.1. Bouwbeleid

De prefab-methode voor het bouwen van kleine landeigendommen moet grondig doorgelicht worden.

Hierbij moet gestreefd worden naar toepassing van de economisch meest rendabele bouwtechnieken.

2.2. Financieringsbeleid

De kandidaat-kopers moeten te gepasten tijde over hun fondsen, in leen, kunnen beschikken, zodat vermeden wordt dat zij door laattijdige uitbetaling dezer bij andere financieringsinstellingen zware supplementaire tijdelijke leningen moeten aangaan.

2.3. Huurbeleid

Ten einde de leegstand te vermijden, moet kunnen omgeschakeld worden naar de huursector, telkens wanneer kleine landeigendommen niet onmiddellij k verkoopbaar blij ken.

Dergelijke situatie moet evenwel vermeden worden door een degelijke voorafgaande prospectie naar de woonbehoeften in die bepaalde regio.

3. Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen

3.1. Sector individuele sociale leningen

Het Woningfonds moet een meer selectief beleid voeren bij het toekennen van sociale leningen.

Deze mogen slechts toegestaan worden in functie van de beschikbare middelen en aan aangepaste rentevoeten (c.f. supra).

Prioriteiten moeten toegekend worden aan de grootste gezinnen met een laag inkomen.

3.2. Sector huurhulp

Deze nieuwe activiteit (koninklijk besluit januari 1982) moet als een belangrijk instrument aangewend worden in het kader van de stads- en dorpsher-nieuwingsoperaties.

Ook in deze materie wordt, dank zij de nieuwe subsidiëringspolitiek, meer ruimte geschapen, maar ook deze moet bij prioriteit gebruikt worden voor de meest kinderrijke gezinnen met een laag inkomen.

4. Gemeenten, intercommunales en openbare centra voor maatschappelijk welzijn

In het kader van de ruime mogelijkheden, geboden door de Huisvestingscode (onder andere artikelen 90 en 95) zal aan de gemeenten, intercommunales en openbare centra voor maatschapelijk welzijn (OCMW) gevraagd worden om op alle vlakken het voorgelegde huisvestingsbeleid te helpen verwezenlij ken.

Waar nodig zal de Vlaamse Executieve de OCMW's en de verenigingen van die centra aanmanen, eventueel dwingen, om hun beschikbare middelen, geheel of gedeeltelijk, te besteden aan het saneren van volkswoningen.

5. Regionalisering en herstructurering van de nationale huisvestingsmaatschappijen (NMH, NLM, Woningfonds, NIH)

De bijzondere en de gewone wet van 8 en 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen betekenen een definitieve stap in de regionalisering van de Belgische staatsstructuur.

Het Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen van België heeft reeds, sinds 1975, verschillende structuurwijzigingen doorgevoerd in de zin van de gewestelijke opdeling van zekere materies.

Op 17 oktober 1980 werd een nieuwe coöperatieve vennootschap opgericht namelijk het Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen van Vlaanderen.

Dit Woningfonds van de Bond der Grote Gezinnen van Vlaanderen moet de taken van het bestaande nationale Woningfonds in het Vlaamse Gewest volledig overnemen.

In dezelfde wettelijke context moeten de twee huisvestingsmaatschappijen en het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (NIH) geheroriënteerd worden naar één Vlaamse huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse Executieve zal deze zaak aanhangig maken in het Overlegcomité van de nationale regering – Executieven van de Gewesten.

De oprichting van deze Vlaamse Huisvestingsmaatschappij mag geen verstoring meebrengen bij de uitvoering van de opdracht die op een doorlopende wijze moet voortgezet worden.

IV Voorlichting van de burger

In het kader van een behoorlijk huisvestingsbeleid en een succesvol relancebeleid moet een informatiecampagne voor de bevolking ingericht worden, waarbij zo vlug mogelijk aansluiting moet gevonden wor-

den bij de lokale (gemeentelijke) overheden.

Op de eerste plaats moeten de bestaande secretarissen van de gewestelijke comité's voor huisvesting van het NIH nog meer gericht worden naar informatieve taken ten aanzien van de gemeentebesturen en van de burger. Deze voorlichting moet de ganse huisvestingsproblematiek omvatten, en onder andere ook verwijzen naar eventuele provinciale en/of gemeentelijke initiatieven in het woonbeleid.

In elke middelgrote gemeente, zou een gemeentelijke ambtenaar van de urbanisatie-afdeling grondig de huisvestingshulp op alle niveaus moeten beheersen en tevens over de nodige aanvraagformulieren moeten beschikken.

B. SUBSIDIERING VAN DE WONINGBOUW IN DE PRIVATE SECTOR

1. Inleiding

De problematiek gesteld door het imperatief om de meest oordeelkundige aanwending van de huisvestingsbeleidsmiddelen te verzoenen met de sociaal meest verantwoorde steunformule, zal het voorwerp uitmaken van een diepgaande studie. Deze sociaal-economische benadering zal de financiële impact en de respectieve kwalificatie afwegen enerzijds van het premiesysteem, anderzijds van het rentetoelagen-stelsel.

1. Rentetoelagenbeleid

Als bijkomende steun voor de relance van de bouwsector zal de aangevatte politiek van rentetoelagen verder gezet worden rekening houdend met de financiële marktvoorwaarden. Voor het verstrij ken van het huidige stelsel (besluit van de Vlaamse Executieve van 17 februari 1982) zal het in zijn globale context aan een nader onderzoek worden onderworpen rekening houdend met de gewijzigde omstandigheden ten gevolge van het realiseren van de voorgenomen maatregelen in de huisvestingssector.

Hierbij zal vooral de aandacht gaan naar het eventueel verlengen van de periode van tussenkomst in de rentelast voor aanvragers die een nader te bepalen inkomensverlies lijden, door omstandigheden onafhankelijk van hun wil. Daarenboven zal overwogen worden de aanvraagperiode te verlengen en het stelsel bij te sturen op die punten waar het noodzakelijk blij kt.

2. Huisvestingspremies

De subsidiëring van de eigendomsverwerving door het uitkeren van bouwpremies, verwervingspremies, verhoogde verwervingspremies en saneringspremies vindt haar oorsprong voornamelijk in de sociale bekommernis iedere burger de mogelijkheid te geven over een eigen woning te beschikken. Het was dan ook vanzelfsprekend dat men grenzen stelde zowel aan het inkomen van de rechthebbenden als aan de oppervlakte van de te bouwen woning.

Om echter een reële stimulans te zijn dient de subsidiëring een belangrijk deel van de kandidaat-bouwers te motiveren.

Daarom is het in de eerste plaats aangewezen de inkomensdrempel te verhogen tot 1.500.000 frank.

Het is evident dat met een maximaal belastbaar inkomen van 767.000 frank + 37.000 frank per kind ten laste (toestand op 1 januari 1982) een groot gedeelte van de kandidaat-bouwers van het recht op een volledige premie wordt uitgesloten. Bovendien worden de premies degressief uitbetaald en wordt de maximale premie van 100.000 frank slechts toegekend aan personen met een belastbaar inkomen beneden 567.000 frank + 37.000 frank per kind ten laste. In dit verband dient er op gewezen te worden dat de inkomensgrens voor het bekomen van een rentesubsidie eveneens vastgesteld werd op 1.500.000 frank.

Een verruiming van de oppervlaktenormen zowel voor woningen als voor appartementen is wenselijk. Vele bouwers hebben vlug behoefte aan uitbreiding van hun premiewoning.

Een verhoging van de drempel met 10 vierkante meter werd voorgesteld. Zulke verhoging zal bovendien zowel economisch als op het vlak van de tewerkstelling een gunstige weerslag hebben. In de eenvoudige veronderstelling dat dank zij deze maatregel 20.000 premiegerechtigden hun te bouwen oppervlakte met 10 vierkante meter uitbreiden, zou men tot een totale meeruitgave (25.000 frank per gebouwde vierkante meter) in de bouwsector komen van 5.000.000.000 frank. Wanneer men weet dat 60 procent daarvan wordt besteed aan lonen (rekening houdend met het feit dat voor elke bouwvakker gemiddeld drie arbeiders worden tewerkgesteld in de toeleveringsbedrijven), kan men besluiten dat aldus 3.000 arbeidsplaatsen kunnen verzekerd worden.

Onafgezien van bovenstaande voorstellen is er dringend behoefte aan een vereenvoudiging en uniformisering van de modaliteiten en normen bij het toekennen van premies. Het gehele stelsel is voor de burgers onoverzichtelijk en maakt een doeltreffende voorlichting onmogelijk.

II. Voorstel tot aanpassing van de bestaande reglementering

1. Aanvraag van een premie

1.1. Het komt regelmatig voor dat aanvragen tot het bekomen van formulieren, gericht aan het Bestuur voor de Huisvesting, met vertraging beantwoord worden, met het gevolg dat betrokkenen het recht op een premie verliezen door overschrijding van termijnen. Daarom is het aangewezen dat de aanvraagformulieren ook ter beschikking liggen op de gemeentebesturen (secretariaat of technische dienst).

1.2. De bouwpremie kan voortaan aangevraagd

worden tot ten laatste zes maanden na het betrekken van een woning. Op deze bepaling zullen geen afwijkingen meer toegestaan worden. Deze maatregel beoogt tijd- en geldrovende onderzoeken door de administratie te vermijden.

2. Oppervlaktenormen

2.1. Bouwpremie

De maximale totale oppervlakte voor een éengezinswoning wordt gebracht op 130 vierkante meter. Per bij komend kind of ascendent mag een bij komende oppervlakte van 20 vierkante meter worden voorzien. Bij een appartement moet gerekend worden met respectievelijk 95 vierkante meter en 15 vierkante meter supplementair. De bijkomende 30 vierkante meter voor gezinnen die minder dan tien jaar gehuwd zijn wordt behouden.

Er kan bovendien op gewezen worden dat de bouwpremie slechts kan worden toegekend bij bouw of aánkoop van een eerste woning en dat de verplichting bestaat deze gedurende een vastgestelde termijn zelf te bewonen, wat speculatieve operaties verhindert.

2.2. Verwervingspremie

De verwervingspremie die werd toegekend bij de aankoop van éengezinswoningen wordt uitgebreid tot appartementen en wordt geïncorporeerd in de saneringspremie.

Voortaan wordt deze premie uitsluitend uitgekeerd wanneer de te verwerven woning of het appartement gesaneerd of aangepast moet worden en zij erkend is als ongezond uiteraard maar vatbaar voor verbetering of als ongezond wegens overbevolking.

3. Bedrag van de premies

3.1. Bouwpremie

De uit te keren premie wordt algemeen vastgesteld op 120.000 frank, wat neerkomt op het bedrag van de volledige premie in de huidige regeling, aangevuld met de volledige premies voor dubbele beglazing en regenwaterput. Er gebeurt geen degressieve uitbetaling meer.

De lage premie wordt afgeschaft.

Ook kleine gezinnen en alleenstaanden dienen aanspraak te kunnen maken op een premie. Bovendien zal de woning steeds dienen te voldoen aan de minimumnormen qua oppervlakte en voorzieningen ter zake.

De aanvullende premie van 5.000 frank voor het installeren van een regenwaterput wordt afgeschaft, net als de premie van 15.000 frank voor dubbele beglazing.

Na de substantiële verhoging van de premies in het algemeen is het onverantwoord een uitgebreide administratie in stand te houden voor dergelijke geringe hulp.

Voor mijnwerkers en vissers dient geen speciale clausule meer voorzien te worden, gezien de volledige premie algemeen wordt uitbetaald.

3.2. Saneringspremie

Voor de aanvragers van wie het gezamenlijke belastbaar inkomen minder bedraagt dan 400.000 frank + 30.000 frank per kind ten laste wordt het bedrag van de saneringspremie vastgesteld op 50 procent van de geraamde kostprijs van de saneringswerken. Indien het inkomen meer bedraagt dan 400.000 frank wordt het bedrag van de saneringspremie vastgesteld op 30 procent van de geraamde kostprijs van de saneringswerken. Het bedrag van de premie kan nooit meer bedragen dan 120.000 frank. Het premiebedrag wordt verhoogd met 25 procent per kind ten laste (naar analogie met de bouwpremie waar de verhoging van de premie per kind ten laste ook 25 procent van de initiële premie bedraagt).

Bij het verwerven van een woning die erkend is als ongezond maar vatbaar voor verbetering en voor de woningen die als ongezond worden beschouwd wegens overbevolking, wordt het bovengenoemd bedrag verhoogd met 20 procent en dit met een maximum van 40.000 frank. De aanvraag moet binnen de vijf jaar na het verwerven van de woning geschieden.

3.3. Slooptoelage

Het uitkeren van slooptoelagen vereist een uitgebreide administratie. Anderzijds bedraagt het aantal aanvragen jaarlijks slechts een 1.200-tal, waarvan 20 à 30 procent worden afgewezen. Het is aangewezen de slooptoelage als dusdanig af te schaffen, doch de bouwpremie met 50.000 frank (huidig maximumbedrag) te vermeerderen wanneer de woning wordt gebouwd op de plaats van een krotwoning die gesloopt is (in plaats van 20.000 frank).
Het is evident dat het toekennen van een slooptoelage zonder dat daarmee nieuwbouw gepaard gaat, noch de huisvesting, noch de bouwsector ten goede komt.

4. Vereffening

De uitbetaling van de toegezegde premies moet versneld worden. In principe dient de bouwpremie uitbetaald te worden onmiddellijk na de voorlegging van het attest dat de woning onder dak is, zodat de uitgekeerde gelden door de rechthebbenden kunnen aangewend worden voor de laatste fasen van de bouwwerken.

Ook zal de mogelijkheid onderzocht worden om de particulier de keuze te laten betreffende de uitbetalingsmodaliteiten : uitbetaling via een erkende kredietinstelling, per postassignatie of overschrijving op post- of bankrekening.

5. Verhuis- en installatietoelage – Huurtoelage

Maatregelen zullen genomen worden ten einde tot een vluggere uitbetaling over te gaan. Er zal onderzocht worden of de huurtoelagen per maand kunnen uitbetaald worden, en of de halvering na drie jaar niet dient afgeschaft te worden.

6. Kooppremie

Het al of niet in stand houden van deze premie zal onderzocht worden, rekening houdend met het feit dat aan de koper van een sociale woning in de openbare sector reeds een ganse reeks voordelen worden toegekend zoals gratis openbare uitrusting, vermindering van het registratierecht, vermindering van het ereloon van de notaris enzovoort.

De Gemeenschapsminister van huisvesting,

J. BUCHMANN