

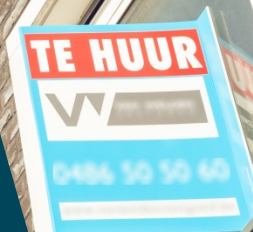
WONEN IN EIGEN STREEK

STANDPUNT VLAAMSE WOONRAAD

Commissie Wonen Vlaams Parlement 11
januari 2018



Vlaanderen
is wonen



VLAAMSE
WOONRAAD

- 1) Vooraf
- 2) Legitieme doelstellingen
- 3) Differentiërend beleid
- 4) Pijnpunten
 - × Druk op woonmarkt
 - × Weinig selectieve doelgroep
 - × Lokale binding
 - × Relatie bestaand instrumentarium
 - × Last
 - × Neveneffecten
- 5) Besluit

1) Vooraf

- ▶ Raad apprecieert werken met conceptnota's

→ Werkt uitdiepend

→ Verrijkend voor debat

2) Legitieme doelstellingen

- ▶ WIES beoogt twee doelstellingen
 - ondersteuning minder kapitaalkrachtige huishoudens in gemeenten die kampen met verhoogde druk op woonmarkt
 - WIES wenst sociale verdringing tegen te gaan
- ▶ De Raad meent dat beide doelstellingen op zich legitiem zijn en het nemen van beleidsmaatregelen verrechtvaardigt

3) Differentiërend beleid

- ▶ Territoriale verschillen kunnen redenen inhouden om een differentiërend beleid te voeren
 - Verschillende druk op woningmarkten, of druk op prijzen rechtvaardigen differentiërend beleid
 - Cf Vlabinvest sociale leningen die inspelen op territoriale verschillen
- ▶ Territoriale verschillen kunnen extra drempel zijn in de realisatie van recht op wonen en differentiatie strekt ertoe deze weg te werken

4) Pijnpunt – druk op vastgoedmarkt

► Druk op vastgoedmarkt

- Toepassingsgebied is beperkt tot nieuwbouwmarkt terwijl verhoogde druk voelbaar is op nieuwbouwmarkt, koopmarkt en huurmarkt
- Nieuwbouwmarkt is beperkt tot 1%
- Bijgevolg zeer beperkt toepassingsgebied

4) **Pijnpunt – druk op vastgoedmarkt**

▶ Druk op verwerving

- Starters richten zich niet tot nieuwbouwmarkt
- Minder kapitaalkrachtige huishoudens richten zich tot koopmarkt
- Wie zal verwerven?

▶ Druk op huurmarkt

- Betaalbaarheidsproblematiek grootst op private huurmarkt
- Nieuwbouw voor huur resulteert in hogere huurprijs
- Regeling komt niet tegemoet aan betaalbaarheidsproblematiek

4) **Pijnpunt – weinig selectieve doelgroep**

Vernietigingsgrond vorige WIES-regeling mede gebaseerd op gebrek koppeling sociale doelstelling (ondersteuning minder kapitaalkrachtigen)

=> Huidige WIES-regeling: inkomens- en bezitsvoorwaarden

- ▶ Vraag is of deze voldoende selectief zijn?
 - Obv GWO 2013 valt 87,7% potentiële kopers onder maximuminkomensgrens
 - Obv GWO 2013 valt 82,3 % van de huurders onder de maximumgrens
- ▶ Volgens Raad komt ruime bereik in strijd met principe minder kapitaalkrachtigen te ondersteunen

4) **Pijnpunt – lokale binding**

- ▶ Raad spreekt zich niet uit over de juridische grond en de vraag of de regeling indruist tegen de Europese regels (vrij verkeer, vestiging, ...)
- ▶ Raad stelt vast dat
 - criteria voor lokale binding in het voorstel meer objectiveerbaar zijn
 - de lokale bindingsvereiste op gespannen voet staat met de sociale doelstelling en deze uitholt
 - de conceptnota niet motiveert waarom de maatregel pertinent, proportioneel en noodzakelijk is
- ▶ Vraag rijst of doel niet bereikt kan worden met minder verregaande maatregelen (zonder de facto uitsluiting)

4) **Pijnpunt – bestaande instrumenten**

- ▶ Bestaande beleidsinstrumenten binnen woonbeleid streven dezelfde doelstellingen na :
 - Vlabinvest
 - Bescheiden wonen
 - Leningenbeleid
- ▶ Verhouding met deze instrumenten moet worden uitgeklaard
 - Bv. WIES in Vlabinvest-gemeente
 - BTW-regeling ?
- ▶ Beleid moet binnen het bestaand instrumentarium nagaan of de vooropgezette doelstellingen kunnen worden gerealiseerd

4) **Pijnpunt - lasten**

- ▶ Lasten kunnen als publiekrechtelijk instrument worden opgelegd (cf. ook standpunt Europese commissie)
- ▶ Lasten koppelen aan doel van algemeen belang en als ultimum remedium
- ▶ volgens de Raad beantwoordt de realisatie van sociale huisvesting aan deze criteria - de voorgestelde regeling WIES beantwoordt volgens de Raad hier niet aan

4) **Pijnpunt - neveneffecten**

- ▶ Het is van belang stil te staan bij mogelijke neveneffecten
 - Impact op prijzen andere woningen van het woonproject
 - Impact rendabiliteit vastgoedproject
 - Effect op aanbodcreatie
 - Effect op kwaliteit (door prijsdrukking gereserveerd deel)
 - ...

5) Besluit

- ▶ Raad erkent legitimiteit van de doelstellingen en de nood aan differentiatie
- ▶ Voorliggende WIES-regeling is volgens de Raad niet het geschikte instrument hiertoe
- ▶ Raad vraagt na te gaan of andere meer effectieve instrumenten kunnen worden ingezet om de doelstellingen te realiseren