

Wonen In Eigen Streek

Hoorzitting Commissie Wonen Vlaams Parlement

11 januari 2018

Toepassingsgebied

- WIES-Gemeente:
 - Wat is de frequentie waarmee gemeenten een nieuwe WIES-gemeente kunnen worden/geen WIES-gemeente meer zijn?
 - Wat is het gevolg voor reeds lopende projecten/vergunningsaanvragen/afgeleverde vergunningen/projecten?
 - Noodzaak aan overgangsbepalingen met oog voor rechtszekerheid voor alle betrokkenen.

Toepassingsgebied

- Lokale binding met gemeente:
 - Voorwaarden zowel voor koper als huurder?
 - Dienen alle kopers/huurders (vb. koppel) aan de vrwn te voldoen?
 - Wonen:
 - Verschil tussen min. 10 jaar vóór 18^{de} verjaardag en min. 10 jaar? Eén bepaling volstaat.
 - Gezien maatschappelijke normen lijkt 10 jaar vrij lang.

Toepassingsgebied

- Lokale binding met gemeente:
 - Werken:
 - Wie is een woonbehoeftige particuliere persoon?
 - Arbeidscontract onbepaalde duur: discriminatie t.a.v. contract bepaalde duur? Wat met zelfstandigen?
 - Kinderen:
 - Wie is een woonbehoeftige particuliere persoon?
 - Wie zijn "de kinderen"? Ook nieuw samengestelde gezinnen,

Toepassingsgebied

- WIES-lijst:
 - Wie controleert of de toepvrwn vervuld zijn?
 - Welke concrete stappen dient de burger te ondernemen om opgenomen te worden op de lijst?
 - Kan men in beroep gaan tegen de weigering tot opname op de WIES-lijst?
 - Wie/welke instantie houdt de WIES-lijst bij?
 - Hoe en waar kan men de lijst raadplegen? Eventueel één centraal punt waar alle lijsten te raadplegen zijn.

Toepassingsgebied

- WIES-lijst:
 - Opname op lijst is doorslaggevende factor:
 - Quid voldaan aan vrwn maar niet op de lijst?
 - Wanneer moet de koper op de lijst staan: compromis, authentieke akte, tijdstip van de overdracht?
 - Quid wanneer op moment overdracht vrwn niet meer voldaan zijn?
 - Is de rangschikking op de lijst van belang? Mag promotor verkopen aan om het even wie op de lijst?
 - Hoe krijgt de notaris zekerheid of de koper op de WIES-lijst staat/stonde?
 - Up-to date houden van de lijst: hoe vaak, wie, ...?

Toepassingsgebied

- Vermogensvoorwaarde:
 - Geen bouwgrond of woning in eigendom of VG:
 - Quid onverdeeld aandeel in eigendom (vb. door erfenis)?
 - Quid eigen woning verkopen na aankoop WIES-woning?
 - Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder in venn. waarin woning/bouwgrond is ingebracht:
 - Quid percentage aandelen zeer beperkt?

Toepassingsgebied

- Inkomensvoorwaarden:
 - Bedrag voor een koppel? Categorie “anderen”?

Toepassingsgebied

- Woonprojecten met WIES-last:
 - Nieuwe verkavelingen met min. 5 loten
 - Nieuwe groepswonb./appgebouwen met min. 10 woongelegenheden
- Zeer lage aantallen in vergelijking met de vroegere sociale last

Toepassingsgebied

- WIES-last:
 - Legt de gemeente de WIES-last in de vergunning op?
Stedenbouwkundige last?
 - Bepaalt de gemeente of promotor welke wooneenheid/kavel bestemd is voor WIES-kopers?
 - Wat is het scharniermoment dat bepaalt of WIES-regels gelden?
Aanvraag/afleveren vergunning? → WIES-last niet toep. vr. verkoop indien op moment aanvragen/afleveren verg. de gemeente (nog) geen WIES-gemeente (meer) is?
 - (Rechts)zekerheid voor ontwikkelaar, kand.-koper centraal plaatsen
 - Overgangsbepalingen

Toepassingsgebied

- WIES-last:
 - Wat indien de 20% woongelegenheden/loten niet opgekocht worden door kandidaat-kopers op de WIES-lijst? Na verloop van welbepaalde periode verkopen aan niet WIES kand. - kopers?
 - Moet promotor personen op WIES-lijst contacteren? Allemaal of niet? Aan wie moet uiteindelijk verkocht worden?

Fiscaal voordeel?

- Verlaagd btw-tarief van 6%?
- Vlaanderen is in principe niet bevoegd voor de verlaging van het btw-tarief

Gevolgen voor koper

- Recht van voorkoop is eerder voorkeurrecht
- Bij doorverkoop: opnieuw 20 jaar in hoofde v/d nieuwe eigenaar?
- Aanvaardbaar vervreemdingsverbod?
- Boete: wat met situaties van overmacht?
- Idem voor huur?

Afsluitende bedenkingen

- Combinatie oude WES regeling en sociale last
- Conceptnota vooral gericht op koop – verkoop. Onduidelijk hoe vertaling naar huur moet gebeuren.
- Overgangsbepalingen én rechtszekerheid centraal stellen
- Welk voordeel heeft de WIES-koper? Waarschijnlijk kleinere wooneenheden/loten, minder afgewerkt, ...?
- Weerslag op prijzen kleinere loten/wooneenheden?