BVS
BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

HOORZITTING VLAAMS PARLEMENT

COMMISSIE WONEN, ARMOEDEBELEID & GELIJKE KANSEN

Voorzitter : Dhr Lorin Parys

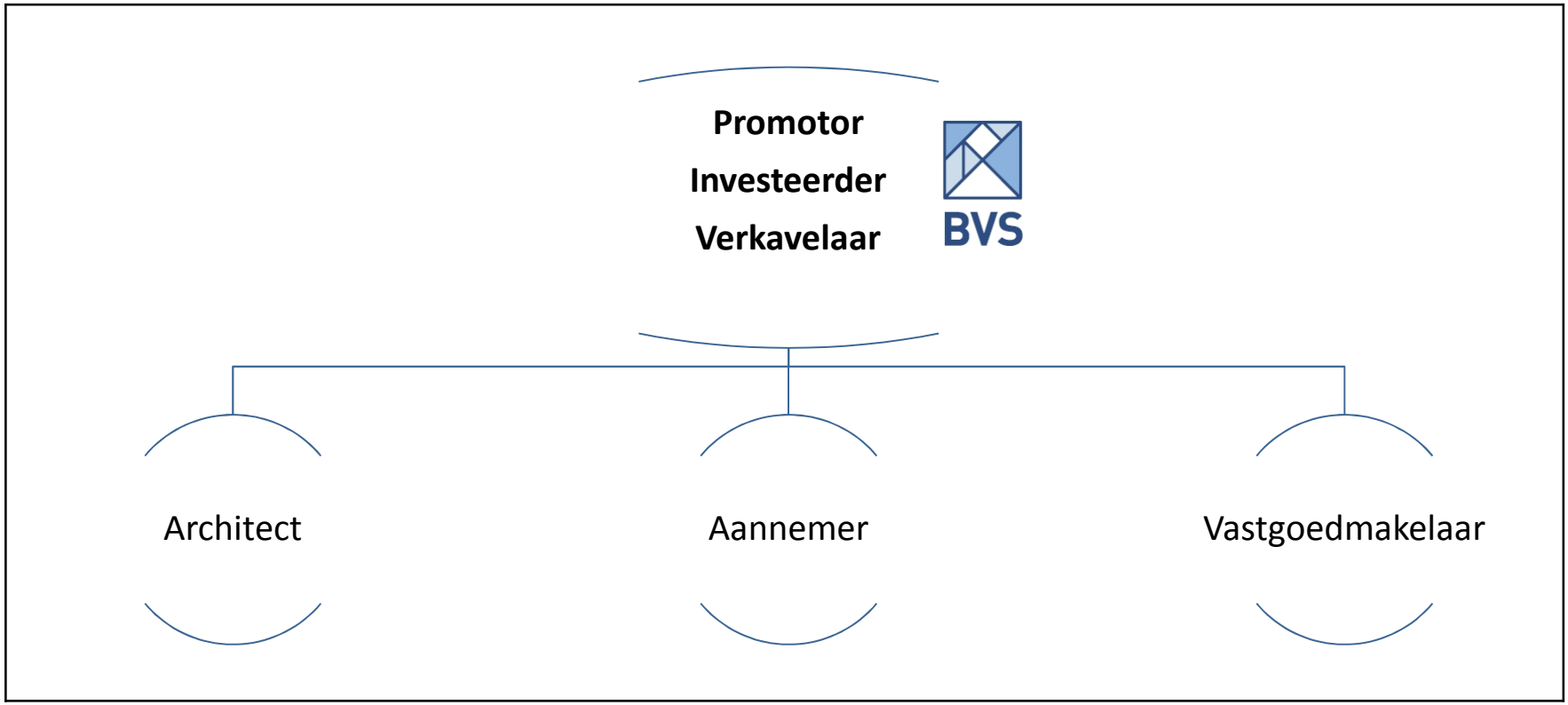
CONCEPTNOTA WONEN IN EIGEN STREEK (WIES)

Donderdag 11 januari 2018

Spreker

Dhr. Olivier CARRETTE – Afgevaardigd Bestuurder BVS

Vastgoedproces



Residentieel	Kantoren	Winkels	Logistiek
40%	**85%**	**60%**	**80%**

Inhoudstafel

I. Doelstellingen WIES

II. 9 pijnpunten WIES

III. Alternatieve voorstellen

I. Doelstelling WIES

“ Realiseren van betaalbare woningen EN het voorkomen van sociale verdringing op de residentiële vastgoedmarkt in Vlaanderen “

Toepassingsgebied :

1. **Dubbel criterium (1 criterium is voldoende om onder WIES-regeling te vallen)**

   1. 20% gemeenten met de hoogste bouwgrondprijzen per m^2

      OF

   2. 20% gemeenten met de hoogste **interne** migratiecijfers
      10% gemeenten met de hoogste **externe** migratiecijfers

   => +/- 100 Vlaamse Steden (309) :

   - alle kustgemeenten (behalve Brugge)
   - alle centrumsteden
   - volledige Vlaamse Rand rond Brussel
   - groot aantal gemeenten tegen Nederlandse grens in de Kempen & Limburg

   => **keuzevrijheid** in hoofde van de **gemeenten** om in te stappen in WIES

   - toepassing op VOLLEDIG grondgebied (**niet louter in WUG**) + uitbreiding mogelijk

I. Doelstelling WIES

2. **Nieuwe vastgoedontwikkeling van bepaalde grootte – nieuwbouwvastgoed** : criteria :

   - vanaf 5 loten => verkaveling
   - vanaf 10 individuele woongelegenheden => groepswoningbouw/appartementsgebouw

3. **Private gronden : ≥ 20% - 40% woningen voorbehouden** voor kopers met **lokale binding** :

   - maatschappelijke binding (vb : gedurende 10j verblijfplaats in gemeente)
   - economische binding (vb : tewerkgesteld in Gemeente)
   - socio-culturele binding (vb : kinderen op school in Gemeente)

   ⇒ invoering van een puntensysteem + gemeentelijke lijst met WIES-kandidaten

3. **Inkomens- & vermogencriteria (gemeentelijke WIES-wachtlijst)** : sociaal karakter WIES

   - inkomenscriteria van Vlabinvest : koper / huurder (vb : gezin met 2 kinderen :72.815 €)
   - vermogenscriteria : geen enkele vorm van eigendom (binnen- & buitenland)

3. **Bewoningsplicht** gedurende minimum 20 jaar, behalve :

   - verkoop aan andere WIES-koper
   - meerwaarde betalen aan Gemeentebestuur

II. 9 pijnpunten WIES

Pijnpunten

1. **Gebruikte dubbele criteria** voor bepalen WIES
   - grote fluctuaties – onbetrouwbare data (2014) : bouwgrondprijzen & migratiecijfers
   - Lokale binding : in tijde van mondialisering = anachronisme (Gent 2016 = 158 nationaliteiten)
   - onzekerheid projectontwikkelaars : quid verkoopprijs WIES-deel ? duurtijd voorkooprecht ?

2. **EXCLUSIEF gericht op nieuwbouwvastgoed van BEPAALDE grootte** : oneerlijke concurrentie :
   - nieuwbouwvastgoed (primaire markt) = 1% van de vastgoedmarkt
   - bestaand vastgoed (secundaire markt) = 99% van de vastgoedmarkt
   - (financiële) discriminatie tussen kleine & grote nieuwbouwprojecten
   - rem op ontwikkeling duurzaam nieuwbouwvastgoed (7% R.R. *vs* 21% BTW op nieuwbouw)

3. **ONbetaalbaar wonen** voor NIET-WIES kandidaat-kopers (80% bevolking) :
   - WIES-percentage van **20% : prijsstijging** tussen **3,5 % - 6,6 %**
   - WIES-percentage van **40% : prijsstijging** tussen **12,4 % - 17,7 %**

4. **Financiering 30% residentiële nieuwbouwmarkt (verkoop op plan) op de helling**
   - WIES-kandidaten : onbeperkt & exclusief voorrang in tijd
   - negatieve impact van WIES op de financiële haalbaarheid van projecten

5. **Vermindering nieuwbouwprojecten in WIES-Gemeenten (+/- 100)**
   - minder aanbod op de **private nieuwbouwKOOPmarkt** : betaalbaarheid komt in gedrang
   - minder aanbod op **private nieuwbouwHUURmarkt (investeringsmarkt)** = 85% markt

II. 9 pijnpunten WIES

6. **WIES-LAST is disproportioneel**
   - geen enkele compensatie voor het verplicht aanbod <u>onder de marktprijs</u>
   - geen tijdsbeperking : WIES-kandidaten kunnen onbeperkt blokkeren in tijd
   - geen garantie op voorgestelde BTW-verlaging (6 %) : federale bevoegdheid

7. **WIES-regeling is praktisch NIET realiseerbaar** :
   - hoe wordt de WIES-lijst van kandidaten vastgesteld – quid privacywetgeving ?
   - hoe wordt de WIES-lijst geactualiseerd ? Voorrangsregeling in WIES-lijst ?
   - Quid als WIES-lijst wordt aangevochten en vernietigd door RvSt : impact op afgesloten contracten ?
   - Quid als voorbehouden WIES-wooneenheden/percelen NIET verkocht raken ?

8. WIES is in **strijd met vrij verkeer van personen, vestiging & kapitaal ?**
   - Hof van Justitie 2013 : « er zijn minder verregaande alternatieven mogelijk » : bevraging van het Europees Hof van Justitie
   - schending gelijkheids- & non-discriminatiebeginsel : verschillende behandeling woonmarkten & woonregio's in Vlaanderen

9. **Overgangsbepalingen : quid ?**
   - Quid bestaan van overgangsbepalingen WIES-LAST ?
   - Gronden in eigendom/onder contract vóór inwerkingtreding WIES => financieel impact

III. Alternatieve voorstellen

1. **<u>AANBOD-ZIJDE</u> :**

   - Versterken rol & modaliteiten van SVK's : uitbreiding doelpubliek tot WIES-kandidaten
     - vaste & langere duurtijd huurcontracten (15j)
     - Huurwaarborg & financiële garanties VMSW
     - Minimum rendement

   - Faciliteren private investeerders-ontwikkelaars om op vrijwillige basis geconventioneerde (huur)woningen op de markt te brengen voor WIES-kandidaten (verlaagd BTW-tarief)

2. **<u>VRAAG-ZIJDE</u> :**

   - Fiscale ondersteuning :
     - (her)modulering woonbonus, rekening houdend met WIES-criteria
     - fiscale ondersteuning voor investeerders van geconventioneerde WIES-woningen

   - Tegemoetkomingen op private markt : (her)moduleren huursubsidies in functie van WIES-criteria

BVS
BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Contactpersoon :

Dhr Olivier CARRETTE – Afgevaardigd Bestuurder
Tel. : 0477/61.61.40 – 02/511.47.90
Mail : olivier.carrette@upsi-bvs.be
Website : ww.upsi-bvs.be