



Vlaams
Parlement

ingediend op **1236** (2016-2017) – Nr. 2
20 februari 2018 (2017-2018)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Katrien Partyka

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Lorin Parys, Willy Segers, Wilfried Vandaele, Björn Anseeuw,
Jelle Engelbosch en Bart Nevens

betreffende Wonen in eigen streek (WIES)

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1236 (2016-2017) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1. Uiteenzetting door de Vlaamse Woonraad.....	4
2. Uiteenzetting door de SARO.....	6
3. Uiteenzetting door Vlabinvest	8
4. Uiteenzetting door Fednot/Vlanot	11
5. Uiteenzetting door de BVS.....	13
6. Vragen en opmerkingen van de leden	16
7. Antwoorden van de sprekers en repliek van de leden	21
Gebruikte afkortingen	27
Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen hield op 11 januari 2018 een hoorzitting inzake de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende Wonen in eigen streek (WIES), met vertegenwoordigers van de Vlaamse Woonraad, de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO), het Agentschap voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest), de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) / de Vlaamse Raad van het Notariaat (VlaNot) en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). De diverse presentaties die bij de hoorzitting werd gebruikt zijn te vinden op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door de Vlaamse Woonraad

Pol Van Damme, secretaris van de Vlaamse Woonraad, staat kort stil bij het werken met conceptnota's, om dan door te gaan over de doelstellingen en de differentiatie in het beleid. Vervolgens gaat hij dieper in op de vraagtekens en pijnpunten die de raad wil onderstrepen om af te ronden met een kort besluit.

De Woonraad apprecieert de werking met conceptnota's en het feit dat ze breed bevroegd kunnen worden. Het kan een debat verdiepen en verrijken, zo luidt het. Na enig beraad over de doelstellingen van het voorstel erkent de Woonraad de legitimiteit ervan. Het ondersteunen van minder kapitaalkrachtige huishoudens in gemeenten die kampen met een verhoogde druk op de woonmarkt, vormt een legitiem werkpunt, net als het ingaan tegen sociale verdringing. Beide doelen rechtvaardigen ingrijpen via maatregelen.

De Woonraad stelde al eerder herhaaldelijk territoriale verschillen vast. Wonen in de stad is niet hetzelfde als wonen op het platteland. De stedelijke problematiek inzake huren in de grootstad is volkomen anders dan die in een regionale stad. Territorialiteit moet dan ook gegrond zijn als reden voor een differentiatie in het beleid. De druk op de markt en de woonprijzen illustreren die stelling. Het beleid doet dat ook inzake sociale leningen, Vlabinvest enzovoort. Het differentiërend beleid werkt de territoriale verschillen weg en werkt ondersteunend voor wie met een woonnood kampt.

Doelstellingen en vraag naar differentiërend beleid worden door de Woonraad onderschreven. Toch ziet men nog pijnpunten en vragen. De druk op de vastgoedmarkt blijft niet beperkt tot één segment, de nieuwbouwmarkt, maar is tevens voelbaar op de koopmarkt en de huurmarkt. Het toepassingsgebied beperkt zich evenwel tot de nieuwbouwmarkt, die in Vlaanderen tot 1 percent beperkt blijft. Starters en minder kapitaalkrachtigen wenden zich dan ook niet eerst tot die nieuwbouwmarkt, maar zoeken hun heil in eerste instantie op de koop- of huurmarkt. Met het vooropgestelde toepassingsgebied worden derhalve eerst de beter gegoede klassen geholpen en/of wie aan het einde van een woonhistoriek staat. Men moet zich afvragen of dat de groep is die men met het voorstel wil bereiken.

De conceptnota richt zich eveneens op de huurmarkt. De betaalbaarheidsproblematiek op de huurmarkt is het grootst, zo blijkt uit divers onderzoek. De huurprijzen op de nieuwbouwmarkt liggen doorgaans hoger. De koppeling aan sociale maatregelen om minder kapitaalkrachtigen te ondersteunen, laat veronderstellen dat men juist die minder kapitaalkrachtigen anders niet zou bereiken. De maatregel komt volgens de Woonraad niet tegemoet aan de betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt.

De vastgoedmarkt en de bouwpromotoren zullen zich, nog volgens de Woonraad, niet richten op de huurmarkt. Hun corebusiness ligt in de verkoop. De maatregel lijkt derhalve weinig effect te zullen genereren voor de huurmarkt. Bovendien

voorziet de conceptnota niet in de verplichting om een deel te voorzien voor die huurmarkt. Men laat die keuze over aan de promotor zelf.

Ook de selectiviteit van de doelgroep roept vragen op. De eerdere WIES-regeling kon eerder niet doorgaan door gebrek aan een koppeling aan een sociale doelstelling. De conceptnota voorziet dit keer wel in inkomens- en bezitsvoorwaarden en dat noemt de spreker alvast een stap voorwaarts, maar hij stelt in vraag of de selectiviteit wel sterk genoeg is. Het Grote Woononderzoek wijst uit dat in principe bijna 88 percent als potentiële koper in aanmerking zou kunnen komen. Dat doet ter zake twijfel rijzen, stelt de spreker. Van de huurders zou bovendien zowat 82 percent onder de vooropgestelde maximumgrens zitten. Het ruime bereik doet vermoeden dat dergelijke geringe selectiviteit niet volstaat om het sociale karakter van de maatregel te realiseren. De Woonraad meent dat dat strijdig is met de vooropgestelde doelstelling om juist minder kapitaalkrachtigen te ondersteunen. De maatregel kan in dat geval niet doorgaan als een maatregel van algemeen belang, wat op zijn beurt problemen van juridische aard in de hand kan werken, waarschuwt de Woonraad.

Wat betreft de lokale binding, spreekt de Woonraad zich niet uit over de juridische grond daarvan, of over de vraag of de regeling indruist tegen de Europese regels van vrij verkeer en vestiging. Men stelt wel vast dat de criteria voor lokale binding in het voorliggende voorstel meer objectiveerbaar zijn en objectief zijn gemaakt. De binding rond zwaarwichtige en langdurige omstandigheden is geschrapt, wat als een stap vooruit wordt beschouwd. De lokale bindingsvereiste op zichzelf komt evenwel op gespannen voet te staan met de sociale doelstelling van het voorstel. Het kan die ook uithollen, aldus de Woonraad. Dat dient verder onderzocht en de conceptnota moet motiveren waarom een maatregel van lokale binding pertinent en proportioneel is en noodzakelijk om de doelstelling van sociale verdringing en ondersteuning van minder kapitaalkrachtigen te realiseren. De Woonraad vraagt zich af of het doel niet kan bereikt worden met minder verregaande maatregelen, binnen het bestaande beleid en zonder de facto uitsluiting van huishoudens die minder kapitaalkrchtig zijn en van buiten de gemeente zich alsnog ergens willen vestigen.

De relatie met het bestaande instrumentarium dient nader onderzocht te worden. Verscheidene beleidsinstrumenten spelen in op dezelfde doelstellingen, met name onder meer Vlabinvest, het bescheiden wonen dat gelanceerd wordt, het leningenbeleid enzovoort. Zo moet onder meer uitgeklaard worden of bij toepassing van de WIES-regeling die ook zal gelden voor Vlabinvest-projecten in een Vlabinvest-gebied. De btw-regeling in die gebieden is vooralsnog gekoppeld aan de context van sociale huisvesting. De Woonraad betwijfelt of een btw-verlaging in de WIES-gemeenten mogelijk is. Gezien de geringe selectiviteit is een dergelijke verlaging vermoedelijk niet gekoppeld aan een maatregel van algemeen belang. De Woonraad vraagt om na te gaan of de doelstellingen niet kunnen worden gerealiseerd binnen het bestaande instrumentarium.

Met betrekking tot de lasten onderschrijft de Woonraad dat er lasten kunnen worden opgelegd en aligneert zich daarmee met wat de Europese Commissie daarrond hanteert: lasten kunnen als publiekrechtelijk instrument worden opgelegd. Voor de Woonraad moet dat evenwel gekoppeld zijn aan maatregelen van algemeen belang en veeleer in het kader van een ultiem redmiddel. Sociale huisvesting beantwoordt daaraan, maar of de voorliggende maatregel dat doet, is voor de Woonraad maar de vraag.

De Woonraad geeft ook nog een aantal mogelijke neveneffecten mee die men mee dient te beoordelen bij evaluatie van het voorstel. Zo zijn er vragen bij de impact op de prijzen van andere woningen in een woonproject en bij de

rentabiliteit van dat vastgoedproject. Wat is het effect op de vastgoedcreatie in de bewuste gemeente? En op de kwaliteit? Als men een gereserveerd deel moet aanbieden aan een zekere doelgroep, kan dat prijsdrukkend werken, waardoor er dan weer mogelijk wordt ingeboet op kwaliteit.

De Woonraad kan zich vinden in de legitieme doelstellingen en stelt een nood aan differentiatie vast. Men betwijfelt of de voorgelegde WIES-regeling het meest geschikte instrument is en raadt aan binnen het bestaande arsenaal na te gaan of er geen andere mogelijkheden zijn om de doelstellingen te bereiken.

2. Uiteenzetting door de SARO

Filiep Loosveldt, voorzitter van de SARO, verwijst naar het advies van 20 december 2017 van de SARO, opgesteld na toelichting bij de conceptnota door Lorin Parys in november 2017. De SARO beschouwt het als positief dat het parlement het debat over betaalbaar wonen en het tegengaan van sociale verdringing aangaat en heeft eerder al het belang van een efficiënte aanpak aangekaart. Hij licht het advies toe, geeft enkele bedenkingen bij de voorgaande vernietigde WIES-regeling, bekijkt de strategische opmerkingen bij de conceptnota en focust dan op een belangrijke mismatch van de conceptnota en de principes van het witboek BRV. Tot slot komen een aantal inzichten van operationele aard bij de vernieuwde WIES-regeling aan bod.

Bij het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, nog voor het in het parlement werd aangenomen, wees de SARO in een omstandig advies op de mogelijke gevaren van strijdigheid met de Europese regelgeving inzake vrij verkeer van personen, kapitaal en diensten. Vijf jaar nadien heeft het Grondwettelijk Hof inderdaad de regeling vernietigd na bevraging bij het Hof van Justitie. Dat wees erop dat andere, minder beperkende maatregelen het nagestreefde doel kunnen helpen bereiken, zonder dat kandidaat-kopers of -huurders die niet aan de voorwaarden voldoen de facto het verbod moeten krijgen om te kopen of te huren. De conceptnota stelt dat men intussen tegemoetkomt aan de vernietigingsarresten, maar de SARO acht dat onvoldoende duidelijk en twijfelt of de regeling de toetsing door het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof van Justitie zal doorstaan. Men mist een evaluatie van de voorgaande regeling.

Wat betreft de mismatch met het witboek BRV bekijkt de spreker de strategische opmerkingen inzake strijdigheid met het ruimtelijk beleid. Er zijn vier principes te onderscheiden. Een eerste gaat over kwaliteit en diversiteit in woonontwikkelingen. Een tweede behandelt het ruimtelijk rendement en de kernversterking. Als derde principe gaat de spreker in op locaties nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen en tot slot kijkt hij naar de bovenlokale woonprogrammaties en de regionale woningmarkt.

Het witboek BRV gaat uit van kwaliteit, diversiteit, multifunctionaliteit en verwevenheid van woonontwikkelingen. Het opteert voor een beleidsmatige evolutie van strikte prognoses en quota naar woonprogrammaties met de nodige flexibiliteit. De uitdaging bestaat er nog volgens het BRV uit het woningbestand te laten evolueren naar kwalitatieve, compacte woongelegenheden en nieuwe vormen van samenwonen. De voorgestelde WIES-regeling beoogt daarentegen in essentie een kwantitatieve verhoging van het woningaanbod voor een specifieke doelgroep. Er worden geen kwaliteitscriteria geformuleerd waaraan dat moet voldoen. Ook multifunctionaliteit en verwevenheid van functies blijven buiten beschouwing. De mogelijkheden van nieuwe vormen van wonen en samenwonen worden onvoldoende meegenomen.

Het BRV zet tevens maximaal in op ruimtelijk rendement en kernversterking. Het witboek erkent de nood aan 93.000 bijkomende wooneenheden tegen 2020. Het wil daarvoor inzetten op de verhoging van het ruimtelijk rendement door inbreidingsgerichte en kwalitatieve transformaties van de bebouwde ruimte. Nieuwe, ruimtebehoevende maatschappelijke ontwikkelingen zoals wonen moeten zoveel mogelijk een plaats vinden in het bestaande ruimtelijke beslag. Ruimtelijk uitbreiden geldt dan als een uitzondering. De WIES-regeling is evenwel uitsluitend gericht op de primaire woningmarkt, met nieuwe verkavelingen, nieuwe groepswoningbouwprojecten of appartementsgebouwen, en gaat zo voorbij aan het potentieel van de secundaire woningmarkt. Juist dat woningsegment wil het witboek BRV stimuleren. De SARO pleit niet voor een uitbreiding van de voorgestelde WIES-regeling naar de secundaire markt, maar wijst wel op mogelijke alternatieven om sociale verdringing op die markt tegen te gaan.

Wat betreft het maximaal inzetten op locaties nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen, heeft de Vlaamse Regering met het witboek BRV uitdrukkelijk gekozen om daar ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken, voorzieningen en vrije tijd te stimuleren. De ontwikkeling van bijkomende woongelegenheden zal derhalve gebeuren op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen. De conceptnota gaat aan dat nabijheidsprincipe voorbij. Een deel van de geselecteerde 104 WIES-gemeenten scoren hoog wat betreft voorzieningenniveau en knooppuntwaarde. Het BRV zal daar ondersteunend werken. In die gemeenten wordt sterk ingezet op het creëren van extra wooneenheden en dat genereert ook druk op de woningmarkt daar. Tegelijk is het zo dat een heel aantal WIES-gemeenten slecht scoren inzake voorzieningenniveau en collectieve vervoersknooppunten. Volgens de SARO is er onderzoek nodig naar de verhouding met de vooropgestelde WIES-regeling en het principe van maximale inzet op nabijheid van collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen.

Tot slot erkent het witboek BRV dat woningmarkten functioneren op bovenlokaal niveau. Belangrijke maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen met een bovenlokale dimensie zoals de regionale woonmarkten en pendel- en mobiliteitsstromen vragen volgens het witboek om een samenhangende benadering op een hoger niveau. Bij toetsing aan de WIES-regeling, wordt duidelijk dat de voorliggende nota zich hoofdzakelijk ent op het gemeentelijke schaalniveau. Het criterium van lokale binding gaat uit van een binding met een specifieke gemeente in plaats van met een regio. Dat gaat voorbij aan de dynamieken en specifieke karakteristieken van die regionale woningmarkten, aldus de SARO.

Men kan omwille van de vermelde mismatch het voorstel niet ondersteunen, maar er zijn ook nog een aantal operationele opmerkingen. In eerste instantie vraagt de SARO te verduidelijken wat de bedoelde WIES-last zou inhouden. Dat blijkt niet voldoende uit de nota. Het lijkt de bedoeling gestandaardiseerde WIES-voorschriften uit te werken voor RUP's en een decretale WIES-last van rechtswege te koppelen aan omgevingsvergunningen. Als dat klopt, dan is de SARO zeker geen voorstander van de aanpak.

De SARO heeft nog vele vragen inzake de verhouding van een mogelijke WIES-last en de eerder bescheiden last uit het Grond- en Pandendecreet en andere lasten, zoals die uit het VCRO. Ook de verhouding met Vlabinvest en het kaderbesluit Sociale Huur is onduidelijk.

Er resten ook nog onduidelijkheden over de beoogde finaliteit, opmaak, actualisatie en toewijzing van de WIES-lijst, die zou worden opgemaakt op gemeentelijk niveau. Men ziet niet in hoeverre het nuttig zou zijn om daarmee te werken. Dat spoort met de kritiek op het feit dat er geopteerd wordt voor een zuiver gemeentelijke aanpak.

Voor de SARO is het evenmin duidelijk waarom er een onderscheid wordt gemaakt in de percentages voor publieke en private projecten: 20-40 percent. De SARO vraagt dat men nadenkt over overgangsmaatregelen. Er kan heel wat tijd verlopen tussen de opstart van een woonproject en de realisatie, verkoop en commercialisatie. Vanaf de opstart van een woonproject, dus de verwerving van een zakelijk recht op een grond, zou men moeten weten of er een WIES-regeling van toepassing zal zijn of niet. Dat heeft een financiële impact op het project en de finale betaalbaarheid ervan.

3. Uiteenzetting door Vlabinvest

Hubert Lyben, leidend ambtenaar van Vlabinvest, bespreekt een aantal algemene kenmerken van 'WIES 2.0', kijkt naar de inhoudelijke invalshoek en gaat in op de operationele kant om te eindigen met de verhouding tot Vlabinvest. Hij situeert zijn bijdrage vanuit de invalshoek van Vlabinvest en zijn ervaring daar. Hij is deeltijds leidend ambtenaar van Vlabinvest als autonoom provinciebedrijf, is gewezen gedelegeerd bestuurder van de VMSW en van Vlabinvest toen het nog bij Vlaanderen hoorde. Bovendien kan hij bogen op zijdelingse kennis van WIES omdat de betrokken jurist van Vlabinvest voorzitter was van de Vlaams-Brabantse adviescommissie Wonen in Eigen Streek. Het gaat wel om een persoonlijke ervaringsbijdrage en geen door de raad van bestuur van Vlabinvest goedgekeurde inbreng.

WIES 2.0 is ingrijpend anders dan de eerste versie. In eerste instantie wordt het gekaderd binnen het woonbeleid en niet in een relatie tot het beleid inzake ruimtelijke ordening. Het gaat tevens om een optioneel systeem waar de gemeenten kunnen instappen en ze hebben de mogelijkheid om het te verruimen. De gemeenten treden ook op als systeembeheerder.

De begunstigden zijn zeer moeilijk te bepalen omdat dat afhankelijk is van de beslissing van de gemeenten. Enerzijds is de regeling verruimd, anderzijds verengd. De spreker bekijkt of het gaat om een voorrang dan wel een verbod en staat stil bij de vraag of het gaat om nieuwe woongelegenheden en de weerslag op ontwikkelaars.

WIES wordt gekaderd in een ruimer geheel, maar in het oorspronkelijke Grond- en Pandendecreet waren er naast de BSO-verplichtingen ten aanzien van gemeenten en sociale woonactoren de intussen vernietigde verplichtingen ten opzichte van private actoren. Er was de sociale last ten gunste van de laagste inkomens in heel Vlaanderen, met als doel een bijkomend percentueel sociaal woonaanbod te creëren in alle projecten en dat met gegarandeerde afname. Daarnaast was er WIES ten gunste van hogere inkomens, al was niet gedefinieerd wat daarmee werd bedoeld, en met lokale binding in geselecteerde gemeenten. Eigenlijk ging het om elke bouwgrondverwerving in woonuitbreidingsgebied.

Men komt tot een systeem waarbij een gedeelte van wat in het Grond- en Pandendecreet stond, heropgevist wordt en nieuw leven wordt ingeblazen, met name Wonen in eigen streek. De tussenbenadering van de sociale last krijgt met wat voorligt geen oplossing. Juist dat was een belangrijke sport in de ladder, waarin nu een aantal treden ontbreken.

De gemeente krijgt een belangrijke rol toebedeeld, want ze bepaalt zelfstandig of WIES van toepassing is en of het uitgebreid wordt door het optrekken van de verplichte percentages. De lokale besturen krijgen naast de pet van regisseur van het lokaal woonbeleid, ook die van vergunningverlener en die van toewijzer van woningen. Hubert Lyben heeft zijn twijfels bij zoveel gecombineerde verantwoordelijkheden. Schuift men niet teveel naar de gemeenten toe?

Wat betreft de begunstigden, zij het potentieel omwille van de autonomie van de gemeenten om over al dan niet toepassing van WIES te beslissen, gaat het om burgers van 104 gemeenten. Voordien ging het om 69 gemeenten, en er is dus sprake van een verruiming. Daarnaast gaat het nog om 109 aangrenzende gemeenten, op basis van de kaart. Het geldt naast koop nu ook voor huur, althans volgens bepaalde passages in de tekst. Over hoe die WIES-regeling inzake huur zal worden toegepast, blijft men grotendeels in het ongewisse. Er is intussen wel een koppeling aan duidelijke inkomens en eigendomsvoorwaarden.

Gaat het om voorrang of verbod? Sommige passages van de conceptnota vermelden dat er sprake is van 'een voorrang verlenen aan' en andere hebben het dan weer over iets dat 'gereserveerd is voor' of 'gericht op'. Als er een voorrang is, hoe wordt die dan geregeld? Wanneer komen niet-voorranghouders aan bod? Of zijn de woningen/appartementen ten eeuwigden dage gereserveerd?

Tot slot richt een focus zich op een percentage van alle nieuwbouwwoonegelegenheden in projecten van een zekere omvang. Alles is territoriaal veel meer gespreid en is mogelijk in veel meer gemeenten dan bij de eerste versie van WIES. Aangezien het gaat om nieuw aanbod, heeft het ook een directe impact op professionele vastgoedpartijen, zoals ontwikkelaars en promotoren. Voorheen had WIES ook gevolgen voor individuen.

Ten aanzien van bouwheren, ontwikkelaars en promotoren gaat het om de verplichte verkoop, die dat verkoopproces veel complexer maakt. Een gedeelte moeten ze verkopen op basis van een gemeentelijke lijst en een deel op basis van de markt. Dat brengt een risico mee op onverkochte woningen en appartementen. Wat is men daarmee van plan, vraagt de spreker zich af.

Inhoudelijk zijn een aantal elementen aan te voeren voor wat betreft oordeelbaarheid en proportionaliteit van het systeem. Er is sprake van duidelijke inkomens- en eigendomsvoorwaarden. Daarmee wordt in principe tegemoetgekomen aan het fundamenteel bezwaar van het Grondwettelijk Hof. Een staatssteunproblematiek is er niet, want de overheid komt niet financieel tussen. Men acteert binnen normale open marktvoorwaarden. De optionele toepasbaarheid schept wel situaties waarbij gemeenten met een zeer problematische druk op de woningmarkt en de betaalbaarheid beslissen om niet mee te doen. De onduidelijkheid over voorrang of verbod dient uitgeklaard.

Voorts is er nog een boetebeding bij niet-twintigjarige bewoning, in verhouding tot het voordeel. Vraag is dan volgens Hubert Lyben wat dat voordeel inhoudt. Er is geen in financiële termen te definiëren voordeel. Hoe wil men dan de boete berekenen, vraagt hij.

Operationeel ziet de spreker eveneens heel wat problemen. Komt de WIES-verplichting in de omgevingsvergunning? Bepaalt de ontwikkelaar vrij welke woonegelegenheden van een project voorwerp zijn van WIES? Is dat vooraf bepaald of gebeurt het in functie van de marktvraag? Wanneer moet dat vastliggen en hoe wordt het kenbaar gemaakt aan potentieel begunstigden? Moet de verkoopprijs publiek gemaakt worden? De spreker ziet een hoop vragen die van belang zijn voor een kandidaat-kanshebber voor aankoop van een WIES-woning. Men weet ook niet of de ontwikkelaar de verkoop kan delegeren, bijvoorbeeld via een vastgoedkantoor. Is dat dan voor alle woonegelegenheden en kunnen de WIES-woonegelegenheden ook zo verkocht worden? Wat als men geen kopers vindt? Bij huur gelden gelijkaardige vragen en zeker bij wederverhuur. Dat is moeilijk op te volgen.

De onduidelijkheden ten aanzien van gemeenten zijn zo mogelijk nog erger, stelt de spreker. Er zijn vragen omdat de conceptnota nog niet voldoende ingaat op de werking. Aandachtspunten opsommen kan Hubert Lyben alvast wel. Beheert de gemeente de facto een lijst met een voorraad aan woningen, die dus in aanmerking komen voor toepassing van de WIES-regeling? Hoe komt een woning op die lijst terecht, en hoe kent de gemeente de in- en out-bewegingen, dus wanneer een woning opgebouwd en opgeleverd is? Hoe wordt een gemeente verwittigd van verkoop? Moet de kandidaat zich kenbaar maken bij de gemeente, en controle vragen op inkomen en eigendom om een 'ticket' te krijgen waarmee hij naar een verkoper kan?

Komt er een tweede toetsing bij effectieve verkoop? Er kan intussen immers een gezinsevolutie plaatsgevonden hebben waardoor er net als in sociale huur een tweede toetsing nodig is op de sociale voorwaarden. Krijgt de gemeente daarvoor toegang tot gegevensbanken waarmee de sociale huisvestingsmaatschappijen werken? Het gaat dan onder meer over de fiscale databank, die inzake eigendom enzovoort, waarop dan wel weer de privacyregelgeving van toepassing is.

Het inkomen, zoals in de conceptnota opgenomen, is een duidelijk cijfer, maar de controle erop is niet zo eenvoudig als het lijkt, besluit Hubert Lyben. Binnen de sociale huurwetgeving is er zeer gedetailleerd ingeschreven hoe dat moet gebeuren. Het risico op ongelijke behandeling gemeente per gemeente lijkt de spreker reëel en hij wil weten of daarop in controle is voorzien.

Kan het systeembeheer door gemeenten eventueel gedelegeerd worden aan bijvoorbeeld een intergemeentelijk samenwerkingsverband? Dat zou zorgen voor schaalvergroting en de entiteit kan zich dan daarop toelagen. Het zou ook een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen zijn, stelt de spreker, aangezien die ervaring heeft met toewijzing van woningen en beheer van systemen en controlesystemen. De periodieke herziening van de lijst van gemeenten, kan maken dat een gemeente uit het systeem moet stappen. Wat met de lopende verplichtingen, vraagt Hubert Lyben zich af. En wat is dan de relatie met ontwikkelaars? Hoe moet dat verder worden opgevolgd?

Hoe en door wie moet de boete, die nog verduidelijking behoeft, verzekerd worden ten opzichte van de verkoper? Krijgt een eigenaar die mogelijk wel wil verkopen, ook toegang tot de kandidatenlijst van WIES, om bij de betrokkenen na te gaan of hij aan hen kan verkopen? Wat als het gaat om een WIES-woning maar de gemeente uit de lijst is gevallen bij een herziening? Er is dan geen gemeentelijke controle meer.

Hoe wordt WIES bij verhuur toegepast? De spreker vindt over al die zaken weinig terug.

Met betrekking tot de begunstigden rijzen er vragen ten aanzien van de gemeente. Moet die de lijst van WIES-woningen publiek maken en zo ja, met welke gegevens? Zo zou er een markt gecreëerd kunnen worden. Is er een beroepsmogelijkheid ten opzichte van gemeentelijke beslissingen of beslissingen van een promotor? Waar kan een kandidaat die zich gepasseerd voelt of weet terecht? Komen de bewoningsplicht en de sanctie volgens een modelformulering in de akte? Zal er voorzien worden in een algemeen toezicht op de correcte en uniforme toepassing van het WIES-systeem en de rechten en plichten van kandidaat-kopers? Wie staat daarvoor in?

Tot slot rest Hubert Lyben nog een vraag en een opmerking in relatie tot Vlabinvest. WIES zal van toepassing zijn op autonome provinciebedrijven. Is WIES dan ook op Vlabinvest, apb zijnde, van toepassing? De regelgeving wordt dan deels tegenstrijdig. Een gelijkaardige vraag rijst ten aanzien van sociale

huisvestingsmaatschappijen als semipublieke rechtspersoon en ten aanzien van private ontwikkelaars als ze bouwen in het kader van CBO of design and build. Speelt daar naast het sociale aspect ook de WIES-factor?

Bij verkoop van een door Vlabinvest gebouwde woning, geldt een btw-tarief van 21 percent en niet van 6 percent, zoals de nota stelt. Op de verkoop van een door Vlabinvest gefinancierde, maar door de sociale huisvestingsmaatschappij gebouwde en nadien door hen beheerde woning, geldt een btw-tarief van 6 percent. Als een OCMW bouwt, gaat het om 12 percent, voor een gemeentelijke bouw 21 percent.

4. Uiteenzetting door Fednot/VlaNot

Catherine Croes, notaris in Herent, legt namens Fednot/VlaNot uit dat VlaNot de Vlaamse pijler is van het notariaat binnen de federatie van notarissen. Ook Herent is een WIES-gemeente, wat een persoonlijke insteek meegeeft.

VlaNot spitst zich toe op de juridische invalshoek. Er worden mogelijke opmerkingen geformuleerd en potentiële problemen in de praktijk aangekaart.

Aan welke frequentie kan een gemeente een nieuwe WIES-gemeente worden of dat juist niet meer zijn? Men heeft vragen bij de duurtijd van de lijsten. Een vergunning aanvragen gebeurt niet direct. Een verkavelaar koopt heel wat percelen aan en de duur van die processen loopt makkelijk over vijf tot zelfs acht tot tien jaar. Het is dan de vraag op welk moment een beoordeling moet gebeuren, aangezien men op het ogenblik van aankoop rekening moet kunnen houden met eventuele financiële consequenties.

Wat betreft de lokale binding met de gemeente is niet duidelijk of de voorwaarden dezelfde zijn voor koper en huurder. Moeten alle kopers aan de voorwaarden voldoen of is het bij een koppel voldoende dat één van beide eraan voldoet?

Het criterium van wonen houdt onder meer in dat men er tien jaar voor de achttiende verjaardag moet wonen of gewoon al tien jaar. Het lijkt de spreekster dat de vermelding van tien jaar zou moeten volstaan, of dat voor dan wel na de achttiende verjaardag is, speelt weinig rol. Of er moet een verschillende weging aan beide groepen worden toegekend. In de praktijk achten de notarissen tien jaar bovendien te lang. Mensen zijn veel minder honkvast dan eerder en koppels worden ook nieuw gevormd. De sociale media maken dat men ook in een heel andere kant van het land kan terechtkomen.

Voor de lokale binding wordt ook het werk criterium ingeschreven. Men vraagt zich af wie onder de noemer van een woonbehoeftige particuliere persoon valt. Dat het geen vennootschap kan zijn, is duidelijk, maar de definiëring van het criterium 'woonbehoeftig' laat ruimte voor interpretatie. Mag men dan geen woning bezitten of ooit bezeten hebben? Of mag men een eigen woning verkopen en wordt er in een termijn voorzien zoals bij sociale huisvestingsmaatschappijen, die een verkoop eisen tegen het einde van het jaar?

Het arbeidscontract voor onbepaalde duur wordt beschouwd als een discriminerend element ten opzichte van de contracten voor bepaalde duur. Bepaalde sectoren hebben de gewoonte om juist die laatste elkaar te laten opvolgen. Zelfstandigen kunnen nooit aan die vereiste voldoen.

Bij de kinderen geldt dezelfde opmerking. Wie is de woonbehoeftige particuliere persoon en hoe zit het met de kinderen? In nieuw samengestelde gezinnen doen zich verscheidene mogelijkheden voor. Kijkt men dan naar gehuwden, wettelijk samenwonenden, feitelijk samenwonenden? In nieuw samengestelde gezinnen zit

men vaak tussen situaties in, heeft elk de eigen kinderen en zoekt men een locatie tussen beide om daar te gaan wonen of te bouwen zodat elk zijn eigen kinderen naar de respectieve school kan brengen. Men is dan niet feitelijk samenwonend.

Voor de WIES-lijsten vragen ook de notarissen zich af wie controleert of de toepassingsvoorwaarden vervuld zijn. Het moet de bedoeling zijn dat die verantwoordelijkheid de gemeenten toekomt. Hoe wordt dat ingevuld? Het Rijksregister is wel toegankelijk, maar werkt men dan op basis van verklaringen, fiscale gegevens enzovoort?

Voor de notarissen is het van belang dat de burger weet heeft van het hele verhaal en weet welke concrete stappen er gezet moeten worden om op een WIES-lijst terecht te komen. Kan men in beroep gaan als men geweigerd wordt of geschrapt? Tot slot pleit men graag voor een centraal punt voor raadpleging van een lijst, en dat digitaal.

Bij de WIES-lijst zelf rijst de vraag wanneer men als kandidaat-koper op de lijst moet voorkomen: op het ogenblik van de verkoopovereenkomst of op het moment van de akte? Vanuit de notarissen denkt men eerder aan het eerste, maar wat dan als men tegen de akte wordt geschrapt? Dan is er voor de notaris een reëel probleem. Er kan ook een pleidooi gelden voor het tijdstip van overdracht, wat concreet de akte betekent, maar dan kan men niet op de lijst staan op het ogenblik van de verkoopovereenkomst.

Heeft de rangschikking op de lijst een belang? Moet de bouwpromotor aanbieden aan iedereen op de lijst, de rangschikking volgen of kan hij selectiever te werk gaan? In het eerste geval ziet de spreekster een gevaar wanneer bij dat aanbieden eenmaal de prijs bekend is, iedereen ook de prijs biedt. Dan is er juridisch een ernstig probleem.

Hoe krijgen de notarissen zekerheid of iemand al dan niet op de lijst staat? Moeten zij de WIES-lijst zelf consulteren of zal de persoon in kwestie een attest afleveren? Hoe wordt de lijst up-to-date gehouden?

De vermogensvoorwaarde houdt in dat men geen bouwgrond of eigendom in vruchtgebruik mag hebben. Wat met een onverdeeld aandeel, zoals bij erfenissen vaker voorkomt, of een deel in blote eigendom, zoals men bij schenkingen ziet? Mag men de eigen woning nog verkopen binnen een zekere termijn om alsnog aan de voorwaarden te voldoen?

Daarnaast mag men geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn in een vennootschap waarin een bouwgrond of woning zit. Heel vaak hebben mensen een aantal aandelen in een bvba – ouders bij de kinderen of omgekeerd – om geen eenpersoons-bvba te moeten oprichten. De kinderen die eigenlijk de ouders steunen op die manier vallen dan mogelijk uit de boot. Men pleit ervoor in die gevallen een beperkt percentage toe te laten.

Bij de inkomensvoorwaarde rijst enkele de vraag of het 'koppel' onder de categorie 'andere' valt. Als dat zo is, dan gaat het om 64.750 euro.

Belangrijk is dat men heel snel onder de WIES-last komt. Nieuwe verkavelingen met minimum vijf loten, of nieuwe groepswooningbouw of appartementen met minimum tien woonentiteiten. Onder WIES 1.0 ging het om 50 woonentiteiten. Er is derhalve sprake van een veel groter aantal. Voor appartementen gaat het altijd om minimum tien tot veel meer. Het gaat tevens niet louter om de gemeente en het woonuitbreidingsgebied, maar wel het hele grondgebied, ook een aardige uitbreiding van het toepassingsgebied.

Wordt de WIES-last opgelegd in de vergunning? Gaat het dan om een stedenbouwkundige last? De conceptnota wordt geënt op de Vlaamse Wooncode en de vergunning eerder in de VCRO. Zal de gemeente bepalen welke wooneenheid een WIES-kavel wordt of mag de promotor of verkoper dat zelf doen? Het is volgens de spreekster ook weer van belang te bekijken wanneer die WIES-regels zullen gelden: bij aanvraag of bij aflevering van de vergunning? Als ze afgeleverd wordt en men kon er geen rekening mee houden bij de aanvraag, zijn er zware financiële consequenties. De notarissen pleiten voor rechtszekerheid waarbij de kandidaat-koper centraal staat, maar ook de verkoper. Overgangsmaatregelen zijn cruciaal.

Wat als die 20 percent van de WIES-lijst niet verkocht raakt? Mag een verkoper een bouwkaavel meteen verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij? Die moet dan op haar beurt aan de voorwaarden voldoen. Of moet hij wachten tot het verkocht wordt? Mag men na zekere tijd toch vrij verkopen? Hoe moet de verkoper de mensen van de WIES-lijst contacteren? Gebeurt dat via de gemeente? Wat met een eventuele rangschikking?

Er zijn tevens vragen bij het btw-tarief van 6 percent. Dat ligt federaal. Het gaat ook eerder om een voorkeurrecht dan een voorkooprecht. In dat geval is er verkoop aan een koper en dan moet het aangeboden worden en mag iemand van de WIES-lijst het aan dezelfde prijs kopen. Bij een voorkeurrecht moet men meteen aan de WIES-persoon aanbieden.

Wat bij doorverkoop? De nieuwe koper moet een WIES-persoon zijn. Begint dan opnieuw twintig jaar te lopen of moet hij de periode van de vorige uitdoen? Of mag er niet verkocht worden? Dan is er de facto een vervreemdingsverbod. Dat mag evenwel alleen als het beperkt is in de tijd en een rechtmatig belang dient.

Hoe wordt de boete begroot? Na een aantal jaren is het goed al meer waard geworden. Wat met gevallen van overmacht? Bij sociale koopwoningen wordt daarmee rekening gehouden, merkt de spreekster op.

Hoe gebeurt de toepassing bij huur?

Afsluitend licht Catherine Croes nog toe dat men de nieuwe regeling beschouwt als een combinatie van de oude WIES-regeling en de sociale last. De conceptnota is vooral gericht op koop en verkoop. Huur dient verder uitgewerkt. Overgangsbepalingen en rechtszekerheid voor kandidaat-koper en verkoper zijn cruciaal.

Welk voordeel heeft de WIES-koper? Krijgt die hetzelfde lot aangeboden of een kleiner lot? Men vreest dat het een kleiner lot wordt dat misschien minder afgewerkt is. Men zit dan toch in een appartementsgebouw waar de vaste kosten van mede-eigendom gelden.

Zal er een weerslag zijn op de prijzen van kleinere loten en wooneenheden die al te koop zijn of te koop komen in WIES-gemeenten of niet-WIES-gemeenten?

5. Uiteenzetting door de BVS

Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder van de BVS, legt uit dat de BVS de vastgoedontwikkelaars vertegenwoordigt, de promotoren, de vastgoedinvesteerders en de verkavelaars, maar niet de architecten, aannemers en vastgoedmakers, die wel voor hen werken.

De spreker vat de doelstellingen samen en het toepassingsgebied. De Vlaamse vastgoedsector ziet negen pijnpunten en brengt voorts een aantal constructieve voorstellen ter tafel.

De doelstelling van WIES lijkt duidelijk: betaalbaar wonen en het tegengaan van de sociale verdringing op de residentiële vastgoedmarkt in Vlaanderen. Het toepassingsgebied wordt bepaald door een dubbel criterium, met name toepassing op de hoogste bouwgrondprijzen per vierkante meter of als het gaat over migratiecijfers. In de praktijk gaat het om 104 van de 308 Vlaamse gemeenten, een derde dus.

Er is keuzevrijheid van de gemeenten: ze kunnen al dan niet instappen. De toepassing geldt niet langer alleen op woonuitbreidingsgebieden, maar op het volledige grondgebied.

WIES is alleen van toepassing op nieuwbouwvastgoed van een zekere omvang: vanaf vijf nieuwbouwloten voor een verkaveling en vanaf tien individuele woonegelegenheden voor groepswoningbouw of appartementsgebouw. Op private gronden in de WIES-gemeenten zou een verplichting gelden die ligt tussen 20 en 40 percent. Die uitbreiding kan door de gemeenteraad worden goedgekeurd en geldt voor kopers met een lokale binding op maatschappelijk, socio-cultureel of economisch vlak. Er wordt dan gewerkt met een puntensysteem en een gemeentelijke WIES-lijst. Er is tevens een inkomens- en vermogenscriterium om het sociale karakter van de WIES-regeling te garanderen. Zo mag een gezin met twee kinderen maximaal 72.815 euro op jaarbasis verdienen. Er is in bewoningsplicht voorzien.

Wat zijn de pijnpunten? Bouwgrondprijzen en migratiecijfers worden als criteria aangehaald, en er is een link met lokale binding. In tijden van mondialisering vraagt men zich af of dat geen anachronisme inhoudt. Gent telde in 2016 158 verschillende nationaliteiten. Kan er dan nog sprake zijn van lokale binding? Een studie van november 2017 van professor Dirk Geldof van de Universiteit Antwerpen stipt aan dat in Gent 33 percent van de bevolking een herkomst uit migratie heeft, nu of bij geboorte. Dat impliceert niet-Belg of ouders niet-Belg. In Antwerpen loopt dat op tot 48 percent. Bij kinderen is dat al 73 percent. De diversiteit neemt toe.

De regeling brengt een grote onzekerheid teweeg voor projectontwikkelaars. Er is nergens sprake van een verkoopprijs van het WIES-deel. Aan hoeveel moet de projectontwikkelaar verkopen en wat is de duurtijd van dat voorkooprecht dan wel voorkeurrecht? Wat als de intrestvoeten stijgen? Door de lage tarieven kan men een zekere verkoopprijs toepassen. Moet de verkoopprijs dalen als de intrestvoeten stijgen? Moet die fluctueren in functie van de inkomensgrenzen van de WIES-regeling?

De regeling is exclusief gericht op nieuwbouwvastgoed van een bepaalde grootte. De vastgoedsector beschouwt dat als oneerlijke concurrentie. Nieuwbouwvastgoed is 1 percent van de globale Vlaamse vastgoedmarkt. Waarom moet men geïsoleerd worden met die lasten en is er geen impact op de secundaire markt? Bovendien is er een financiële discriminatie tussen grote en kleine projecten. Men twijfelt aan de wettelijke haalbaarheid van de vooropgestelde projectomvang. Behalve discriminatoir is het een rem op de ontwikkeling van duurzaam nieuwbouwvastgoed. Recent werd beslist de registratierechten te laten dalen naar 7 percent. Dat gaat kortelings in. De btw blijft voor nieuwbouw evenwel 21 percent en zo creëert men op de markt in Vlaanderen twee verschillende niveaus: één voor de rijken die btw kunnen betalen en één voor de minder gegoeden die registratierechten betalen. Dat is onlogisch, aldus de spreker. De Vlaamse Regering zou duurzaamheid promoten en ook nieuwbouwvastgoed kan daartoe gerekend worden. Renovatie heeft grenzen, stelt Olivier Carrette. Op zeker ogenblik is afbreken en hernieuwen nog de enige optie.

Onbetaalbaar wonen voor niet-WIES-kandidaat-kopers is een ander risico. De grootste Belgische vastgoedontwikkelaar maakte een studie en kwam tot de vaststelling dat met een WIES-percentage van 20 percent een prijsstijging van 3,5 tot 6,6 percent te verwachten is op het reguliere deel van een project. Met een WIES-percentage van 40 percent, wordt dat 12,4 tot 17 percent. Dat strookt niet met het concept van betaalbaar wonen. De studie betrof een project in Merchtem en men ging uit van een koppel met twee kinderen.

Ook financiering verkoop op plan staat op de helling, terwijl dat toch 30 percent van de residentiële nieuwbouwmarkt uitmaakt. Het impliceert verwerving van eigendom naargelang evolutie van de woning. WIES-kandidaten hebben een exclusieve en onbeperkte voorrang in de tijd, wat die verkoop op plan onmogelijk maakt. Er zou tevens een grote impact zijn op de financiële haalbaarheid van projecten. Zo heeft KBC al contact opgenomen met een lid van de beroepsvereniging om daarnaar te polsen. De bal is al aan het rollen.

Men verwacht bovendien een vermindering van nieuwbouwprojecten in WIES-gemeenten. De ontwikkelaars zullen geneigd zijn vooral te ontwikkelen in de circa 200 andere gemeenten, wat de WIES-gemeenten verweesd achterlaat. Als er minder gebouwd wordt daar, dan stijgt de prijs. De spreker noemt het een pervers effect.

Er zal tevens minder aanbod zijn op de private nieuwbouw-huurmarkt, die ongeveer 85 percent van de markt uitmaakt. Wie nieuwbouw koopt, beschikt over die financiële mogelijkheden, en anders zijn dat investeerders die kopen voor verhuur. Als de prijs van het reguliere deel van een project toeneemt, daalt het rendement nog meer en dan zullen investeringen in de WIES-gemeenten afnemen.

De WIES-last acht men ook disproportioneel. Waarom wordt de private vastgoedsector aansprakelijk gesteld en geconfronteerd met al die lasten en dus met een verplicht aanbod onder de marktprijs? De overheid schuift daarmee haar verantwoordelijkheid door naar de private markt. Dat doet wenkbrauwen fronsen. Er is geen tijdsbeperking, en ook het punt van de btw-verlaging wordt opnieuw aangehaald als federale materie. De financiële ingesteldheid van de Federale Regering doet volgens de spreker niet vermoeden dat er meteen een btw-verlaging komt van 21 naar 6 percent.

In de praktijk lijkt de WIES-regeling voor de vastgoedsector niet realiseerbaar. De WIES-lijst van kandidaten botst op de privacywetgeving, meent men. Hoe wordt de lijst geactualiseerd en wat met de voorrangsregeling tussen diverse kandidaten? Hoe moet dat gebeuren? Wat als de WIES-lijst wordt aangevochten en mogelijk vernietigd door de Raad van State? Wat is de impact op afgesloten contracten? Wat als voorbehouden WIES-wooneenheden of -percelen niet verkocht raken? Er resten nog veel open vragen, stelt de spreker, en dat is voor wie dagelijks met vastgoed bezig is bittere ernst. Ze vergen allemaal een gedegen en haalbaar antwoord, anders worden heel wat projecten gewoon niet opgestart, verzekert Olivier Carrette. De leden van de beroepsvereniging vertegenwoordigen zowat 40 percent van de vastgoedmarkt in Vlaanderen.

De WIES-regeling is volgens hen ook in strijd met de wetgeving inzake vrij verkeer van personen, vestiging en kapitaal. WIES 2.0 zou worden aangepast en er was geen mogelijkheid tot vraagstelling bij het Europees Hof Van Justitie. De vastgoedvereniging acht dat evenwel nuttig vooraf om niet teruggefloten te worden.

Men ziet bovendien ook een schending van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel. Er is een verschillende behandeling van de verschillende woonmarkten en -regio's in Vlaanderen.

Tot slot vraagt men zich af of er overgangsbepalingen zullen zijn, met het oog op gronden die in eigendom zullen zijn of onder contract staan vóór inwerkingtreding van de WIES-regeling. Alle projectontwikkelaars calculeren financiële haalbaarheid in en rekenden niet op de WIES-regeling. Die haalbaarheid wordt een kluwen en de realisatie een vraagteken als er tot 40 percent onder de marktprijs moet worden verkocht. De spreker vreest dat vele projectontwikkelaars dan gewoon projecten niet activeren, behalve mogelijk in de resterende niet-WIES-gemeenten, Brussel of Wallonië, en mogelijk investeren in het buitenland.

De vastgoedsector heeft ook constructieve voorstellen, maar die vergen volgens de spreker enige politieke goodwill en meedenken. Een haalbare oplossing is een versterking van de rol en modaliteiten van sociale verhuurkantoren. Ze werken zeer goed, al noteert men drie probleempunten. Er is niet zoiets als een vaste en langere duurtijd in het kader van de huurcontracten. De vastgoedsector vertegenwoordigt ook alle investeerders, of de vastgoed-Bevaks. Zij zijn gespecialiseerd in verhuur op lange termijn en beschikken over een enorm patrimonium. Als zij langer lopende contracten kunnen afsluiten – minimum vijftien jaar vast – dan verklaren ze zich bereid om mee in het verhaal te stappen. Dat vereist de aanwezigheid van een huurwaarborg en financiële garanties vanwege de VMSW. De sociale verhuurkantoren hebben niet de nodige financiële draagkracht. Ook een minimumrendement moet er zijn. Als die elementen er zijn, zal de private sector massaal investeren in geconventioneerde huurwoningen. De norm omdraaien en verplichten om tot 40 percent onder de marktprijs te verkopen, kan niet lukken.

Stimuli ten aanzien van private investeerders werken beter. Zo kan een verlaagd btw-tarief heel wat betekenen, maar dat is federale materie. Daarnaast kan ook verdere verdichting in steden en gemeenten, met bijvoorbeeld twee bouwlagen extra bovenop twee die er al zijn, sociale verplichtingen ten aanzien van de projectontwikkelaars verantwoorden, bijvoorbeeld op die laatste bouwlagen die dan aan kostprijs kunnen worden verkocht. Het zou een win-win opleveren voor de Vlaamse overheid en de bouwsector.

Ook fiscale ondersteuning is van belang in het licht van de WIES-lijst. Dat kan via een aanpassing van de woonbonus of bijkomende huursubsidies voor huurwoningen.

De spreker hoopt snel om de tafel te zitten om oplossingen te bespreken.

6. Vragen en opmerkingen van de leden

Lorin Parys registreerde heel wat vragen en ook kritische noten. Heel wat reflecties lopen al enkele stappen voorop. Er werd louter een idee voorgelegd vanuit algemene contouren. Als dat verder wordt uitgediept kan er een decreet van worden gemaakt. Als dat decreet dan inderdaad goedgekeurd raakt, dan moeten er nog uitvoeringsbesluiten bij. Veel vragen sluiten juist bij die laatste fase aan, maar het lid is blij die aspecten al te kunnen meenemen.

De conceptnota zou gaan over één percent van de nieuwbouwmarkt en dat klopt. De Woonraad vraagt om verder te gaan. De vraag wordt teruggekaatst: wat is het alternatief dan? Er wordt al sterk ingezet op de secundaire markt. Als instrumenten zijn er SVK's, huurpremie, renovatiepremies bij huur enzovoort. Voor de primaire markt opteerde men ervoor louter op de nieuwbouwmarkt te

mikken opdat men de spelregels niet zou veranderen tijdens het spel. Dat verbreden, zou betekenen dat een Vlaming die al heeft gekocht, onder WIES ressorteert en wil verkopen, zijn vrijheid bij die verkoop ernstig beperkt ziet. Dat kan niet de bedoeling zijn. Men wil dat de regels duidelijk zijn vooraleer iemand met een project begint. Dat houdt in dat er keuzes gemaakt moeten worden.

Men sprak tevens de vrees en de vraag uit of de inkomenscriteria wel voldoende selectief zijn en niet te zeer alleen de meer gegoede klasse ten goede komen. Dezelfde criteria worden door Vlabinvest gehanteerd. Zijn ze dan niet sociaal genoeg, kaatst Lorin Parys de bal terug.

Er is specifiek op de criteria van Vlabinvest gefocust, omdat die stand houden. Het zijn maximale criteria en al wie eronder valt komt ervoor in aanmerking. Men koos ervoor iets te doen voor wie te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale woning maar te weinig om in de bewuste gemeenten op de private markt aan de bak te komen. De ingrepen zijn derhalve gericht op een zeker segment en in het voorgaande WIES werden helemaal geen criteria genoemd qua verloning.

Wat huur betreft, is ervoor gekozen om de lange termijnhuur mee te nemen in de conceptnota, huur van meer dan negen jaar. De gewone huur zou in de conceptnota niet vervat zitten. Het lid erkent dat dat een punt van discussie kan zijn.

Bij de criteria van lokale binding vraagt men of het doel niet met minder verregaande maatregelen kan worden bereikt. Ook daar draait het lid de vraag om: hoe? Ook daar zijn dezelfde criteria gehanteerd als bij Vlabinvest.

De federatie van notarissen wees erop dat er iets vreemd aan de hand is met de tienjaargegeling. Ze is echter gewoon gekopieerd.

Vlabinvest is geografisch sterk gelimiteerd. Wat betekent het voor de bestaande instrumenten zoals bescheiden wonen en het leningenbeleid? De definitie van bescheiden woning is veel te ruim en het instrument niet efficiënt, stipt Lorin Parys aan. De minister zou aan die definitie iets doen en men wacht daarop.

In het leningenbeleid is al geknipt. Een brede waaier van Vlamingen komt in aanmerking. Ook daar kan men vragen stellen bij de doelgerichtheid en of er mogelijke alternatieven zijn.

De link met de sociale last komt ook in beeld. Die is vernietigd mede omwille van het feit dat er infrastructuursubsidies konden worden aangevraagd daarvoor en dat dat niet kon voor projecten zonder sociale last. Dat onderscheid kan niet zomaar opgeheven worden.

Met betrekking tot de opmerkingen van de SARO, geeft het lid aan dat de indieners van de conceptnota vertrokken zijn vanuit de evaluatie van WIES 1.0. De opmerking van Filiep Loosveldt begrijpt het lid niet goed. Wat voorligt, zou niet in overeenstemming zijn met het BRV. Dat komt eerst en dan bekijkt men of een WIES-woning volgens het BRV gebouwd kan worden. Het lijkt alsof men ervan uitgaat dat WIES het BRV zou doorkruisen of overstijgen en dat klopt niet: het is nog steeds de vergunningverlenende overheid die de controle uitoefent op de conformiteit van de bouwvergunning met het BRV en wat daar aan plannen uit wordt afgeleid. Er is dus wel degelijk overeenstemming met dat BRV en in de plannen zit dan een stukje WIES. Een aantal subargumenten die zijn aangehaald, neemt het lid nog mee. De diversiteit in het woningbestand zou moeten verhogen omdat men projectontwikkelaars juist gaat stimuleren om een aanbod te creëren

dat er vooralsnog onvoldoende is: men mikt op een doelgroep van mensen met een bepaalde inkomenscategorie.

Met betrekking tot de secundaire markt zijn de argumenten al vermeld. Dat de inspiratie té lokaal geïnspireerd zou zijn, klopt volgens het lid evenmin. Inwoners van een gemeente die grenst aan een gemeente waar projecten worden ontwikkeld, zouden eveneens in aanmerking kunnen komen. Voor de stad Antwerpen gaat het dan bijvoorbeeld om zowat twintig rand- en buurgemeenten, die in Nederland niet meegerekend. Ook in West-Vlaanderen zou het regio-effect echt spelen en dus is het zuiver lokale gemeentebeleid overstegen en zit men bovenlokaal.

De bescheiden last blijkt vrij nutteloos. Wat de sociale last aangaat, stipt Lorin Parys nog aan dat in de omzendbrief van 2014 die aan de gemeenten is gericht, men de gemeenten het instrument aanreikt om een sociale last op gemeentelijk niveau op te leggen. Waarom er dan nog via het Vlaamse niveau hetzelfde zou moeten gebeuren, ontgaat het lid. Waarom zou men dit dan nog moeten herbekijken op Vlaams niveau?

Het lid is het er volkomen mee eens dat er veel aandacht moet gaan naar overgangsmaatregelen, maar dat brengt het geheel in een volgende fase. Die moeten in het decreet staan. Iedereen die in Vlaanderen wil ondernemen moet rechtszekerheid krijgen, beaamt het lid, ook bouwpromotoren, vastgoedsector en investeerders. De vraag om duidelijke overgangsmaatregelen volgt het lid.

De vastgoedsector en de SARO spreken elkaar soms ook enigszins tegen. De BVS stelt dat er een prijsstijging te verwachten valt van 2 tot 3 percent, terwijl de SARO stelt dat er juist onvoldoende sociaal effect zou zijn. Dat zijn twee invalshoeken. De indieners gingen ervan uit dat er een kleine marginale neerwaartse druk zou zijn op de aankoop van gronden door projectontwikkelaars. Er is een overgangsmaatregel die de gronden in de grondenbank van projectontwikkelaars moet compenseren. Eenmaal de regeling duidelijk is en van kracht wordt, zal de projectontwikkelaar bij aankoop van gronden rekening houden met de lasten die worden opgelegd. Dan zal voor wie zijn bouwgrond verkoopt, een marginale daling merkbaar kunnen zijn in de verkoopprijs van de bouwgrond, erkent het lid. Een ander prijseffect ziet hij alvast niet.

De vragen van Vlabinvest neemt het lid zeker mee als men in de fase van het schrijven van het decreet komt. Hoe gaat Vlabinvest te werk vandaag? Hoe beheert men de operationele keukens? Hoe gaat men met de wachtlijst om?

Dat gemeenten nogal veel te beslissen krijgen, klopt. Het is een bewuste keuze die bevestigd wordt in het regeerakkoord. Er is in Vlaanderen een kader en de gemeente, die haar eigen problematiek het beste kent, kan kiezen om de regeling al dan niet toe te passen. Die behelst bovendien geen voorrangregeling maar wel een exclusiviteitsregeling. Dat schept inderdaad een probleem als een woning niet verkocht raakt, erkent Lorin Parys. Het is te vrezen dat met een voorrangregeling die bijvoorbeeld zes maanden vooropstelt, een ontwikkelaar gewoon die tijdspanne zal wachten om dan iets te verkopen aan een hogere prijs of aan iemand die de prijs wil geven. Een voorrangregeling beperkt de effectiviteit van de regeling, terwijl de doelstelling toch door velen gedragen lijkt.

De belangrijkste bezwaren van het Grondwettelijk Hof worden gepareerd door aan de regeling inkomenscriteria te verbinden.

De verdere vragen van de federatie van notarissen wil het lid meenemen in het traject naar een decreet.

Bij de opmerkingen van BVS noteerde Lorin Parys dat men het heeft over onbetrouwbare data inzake migratiecijfers en bouwgrondprijzen. Die cijfers worden bijgehouden door officiële instanties zoals de Studiedienst van de Vlaamse Regering en er worden relevante consequenties aan gekoppeld. Het lid is dan ook niet bang voor onjuistheden.

Is lokale binding nog van toepassing in een maatschappij waar meer dan honderd nationaliteiten samenwonen? De kracht van wat voorligt, ligt volgens Lorin Parys juist in het feit dat het daar niks mee te maken heeft. Een Pakistani die in een gemeente woont waar WIES van toepassing wordt, heeft net zo veel recht om er gebruik van te maken. Dat is van belang om niet met het Europees Hof van Justitie in aanvaring te komen.

De nieuwbouwmarkt is een keuze en er gebeurt iets dat kadert binnen een groter woonbeleid, met name ten aanzien van de secundaire markt en de markt voor sociale woningen. Bij SVK's moet men er zich van bewust zijn dat er een ander doelpubliek is, stelt Lorin Parys. Ze zijn er voor mensen die wachten op een sociale woning en dat is niet meteen het segment waarop de regeling mikt. Die richt zich veeleer tot mensen die net niet in aanmerking komen voor sociale woningen.

Met betrekking tot het prijseffect dat de regeling zou kunnen hebben volgens de sprekers, stelde het lid al dat er inderdaad enig effect kan zijn in de aankoop van gronden. Het baart hem evenwel niet echt zorgen dat er een vermindering zou optreden in nieuwbouwprojecten in de WIES-gemeenten. Er is gefocust op gemeenten die in dat verband juist het meest interessant zijn voor projectontwikkelaars: de 104 gemeenten waarvan sprake.

Dat de WIES-last disproportioneel zou zijn omwille van verkoop onder de marktprijs, klopt niet aangezien men er juist op is gericht niet aan prijsregulering te doen. Het moet de bedoeling zijn dat projectontwikkelaars hun aanbod sturen, als men vooropstelt dat ze in een groot project 20 percent moeten voorbehouden voor gezinnen met twee kinderen die minder dan 72.000 netto belastbaar inkomen hebben. Het is geen vraag om onder de marktprijs te bouwen, maar een vraag om het aanbod af te stemmen, niet de marktprijs.

Op de voorgestelde btw-verlaging zijn er geen garanties te geven, maar men kan wel met de federale overheid overleggen ter zake.

Op echt praktische vragen is er vooralsnog geen direct antwoord te geven. Het zou een schending zijn van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel als er een verschillende benadering is van de woonmarkt en -regio's in Vlaanderen. Dat klopt niet omdat de grond om een verschillende behandeling te hanteren, objectief is: alleen in gemeenten waar bepaalde voorwaarden gelden. Het lid meent dat er juridisch geen bezwaar is.

Bij de interessante alternatieve voorstellen zoals SVK's en de huurwaarborg waaromtrent een regeling in de maak is, is ook het minimum rendement vermeld. In dat verband kan het beleid van de SVK's volgens het lid beter op elkaar afgestemd worden. Niet elke SVK neemt voorstellen van verhuurders even serieus in overweging. Er is marge voor verbetering.

Het btw-tarief verlagen ter facilitering van private investeerder/ontwikkelaars om op vrijwillige basis geconventioneerde huurwoningen op de markt te brengen, noemt Lorin Parys een goed idee. Er moet wel een geografische beperking worden ingevoerd voor die verlaging. En dan komt men terug bij WIES, waar men stelt dat het alleen kan waar er aan de vastgelegde voorwaarden wordt voldaan.

Er is tevens sprake van een hermodulering van de woonbonus, maar de politieke wil om die aan te pakken, ontbreekt volgens het lid. Een tegemoetkoming op de private markt middels het hermoduleren van de huursubsidies in functie van de WIES-criteria, acht hij wel interessant als aanvulling.

Bart Nevens stelt dat de overheid reguleert en met het voorstel ingrijpt op de woningmarkt. Dat is de intentie van de conceptnota. Hij hoorde van sprekers vooral veel argumenten om dat niet te doen. Nergens hoorde hij waarom Wonen in eigen streek wel het algemeen belang zou dienen. Waarom is het van belang dat mensen kunnen blijven wonen in de regio waar ze geboren en getogen zijn? Zelf kent hij heel wat mensen die die band met hun geboortestreek bevestigen. Die wordt mee gefinancierd door de – ook lokale – overheid via jeugd- en sportverenigingen, onderwijs, familie enzovoort. Al zwermen mensen meer uit dan voorheen, toch keert men vaak terug naar het gekende nest, naar eigen streek, naar het dorpscafé. Wonen in eigen streek is dan belangrijk. Die insteek mist het lid bij de sprekers. Waarom zouden ze het wonen in eigen streek stimuleren? Of zelfs bevoordelen ten aanzien van een andere markt om de aantrekkingskracht te vergroten? Of zal men wie er geboren en getogen is uit de markt prijzen en in de richting sturen van regio's waar de prijzen gunstiger zijn voor jonge gezinnen? Is WIES belangrijk genoeg om ermee aan de slag te gaan? Mocht de sector alles onderling regelen, zou er immers geen regeling nodig zijn. Er blijft evenwel een niche voor mensen die net niet in aanmerking komen voor een sociale woning. Vlabinvest vangt iets op doordat de inkomens daar hoger liggen om in aanmerking te komen voor een Vlabinvest huur- of koopwoning. Op de private markt kijkt men niet waar iemand vandaan komt maar telt het geld, of in elk geval het rendabel maken van een investering. Is er een bekommernis ter zake?

Men vindt wat voorligt te eng, maar het kan ook zijn dat een partner van een heel andere origine is, stelt het lid. Het voorstel gaat niet louter om de man onder de kerktoren, maar net zo goed over mensen die een gezin stichten en dat voordeel van een partner in een WIES-gemeente willen gebruiken. Er is geen sprake van een enge regeling, oppert Bart Nevens. Wie met een partner meegaat naar zijn WIES-gemeente, komt dus in aanmerking om van het aanbod gebruik te maken. De doelstellingen van het voorstel dienen om het hiaat te vullen dat er is in die zin, met respect voor alle wetgeving ter zake, en zijn volgens het lid nobel. Ook hij verwacht onderzoek en toetsing in die zin in de volgende fasen.

Katrien Partyka herinnert eraan dat de principes van het Wonen in eigen streek in het regeerakkoord opgenomen zijn, alsook het feit dat er rekening gehouden moet worden met de opmerkingen van het Grondwettelijk Hof. Over de uitgangspunten van de conceptnota is nog niet eens gedebatteerd en toch duikt men al in de uitwerking, stelt het lid. Zelf wil ze graag teruggaan op wat de voorgaande regeling heeft doen vernietigen. Het ging inzake Wonen in eigen streek om de schending van het vrije verkeer van kapitaal, de te ruime beoordelingsmarge van de provinciale commissie, het zou ook niet pertinent zijn en er ontbreken inkomensgrenzen. Bovendien beschouwde men het niet als de minst beperkende maatregel. Politiek beschouwd moet men nagaan wat de voorgaande regeling deed vernietigen en of die niet kan worden hersteld. De conceptnota maakt andere keuzes. Er worden door de BVS alternatieven naar voren geschoven en dat waardeert het lid.

In het voorgaande Grond- en Pandendecreet was de sociale last een factor en die is eveneens vernietigd. De conceptnota heeft het daar niet over, maar het lid meent dat ook dat onder de loep moet worden genomen. Katrien Partyka wil op zeker ogenblik nagaan hoe er met die sociale last rekening kan worden gehouden. Het lijkt haar aangewezen dat alles bij een volgende gelegenheid nader te onderzoeken en te bespreken.

Gweny De Vroe heeft vooral pijnpunten gehoord. Ze miste de aanwezigheid van een jurist en bevestigt dat het met het regeerakkoord de bedoeling was om de vernietiging van de eerdere regeling teniet te doen. Persoonlijk had het lid niet het gevoel dat de sprekers niet het belang van Wonen in eigen streek zouden onderschrijven. Het gaat meer om de manier waarop het wordt voorgelegd. Zo vroeg de spreker van de Vlaamse Woonraad zich letterlijk af of hetzelfde doel niet kon worden bereikt met minder vergaande maatregelen. BVS laat geregeld horen dat dat mogelijk zou moeten zijn en dus wil het lid ook graag van hen een oordeel in die zin.

Ook wat de toetsing van het Grondwettelijk Hof betreft, rijst herhaaldelijk de vraag of de conceptnota en de uitwerking ervan diezelfde toetsing zouden doorstaan. Rechtszekerheid en overgangsmaatregelen blijven eenduidig belangrijk.

Het lid bekeek zelf in het kader van strijdigheid met het BRV de 104 gemeenten die gevisieerd worden met de WIES-regeling en kwam tot de vaststelling dat zowat 50 percent ervan een B- of C-locatie hebben. In die zin strookt dat niet met wat men beoogt met het BRV. *Gweny Devroe* begrijpt de opmerkingen dus wel, maar vraagt zich af of er een WIES-regeling mogelijk is die de toetsing met het BRV kan doorstaan. Wat vindt de SARO? Als men meent dat dat niet kan, wat zijn dan de alternatieven?

Er is ook sprake van een remmend effect op de aanbodcreatie. Projectontwikkelaars zouden minder geneigd zijn in te stappen als er een WIES-decreet zou zijn. Voor de 80 percent niet-WIES-kandidaten zou de prijs stijgen, stelt de BVS. Is er ook onderzoek gebeurd of de 20 percent die dan in aanmerking komt ook echt interesse heeft om de bewuste kavels of woonentiteiten te kopen?

Eigendomsrecht en rechtszekerheid zijn voor Open Vld van groot belang.

Wat betreft de betrouwbaarheid van cijfergegevens sprak *Lorin Parys* tegen dat die te wensen overlaat. Het lid meent zich te herinneren dat men in 2014 is gestopt met het verzamelen van data. Klopt dat?

7. Antwoorden van de sprekers en repliek van de leden

Pol Van Damme van de Vlaamse Woonraad legt uit dat de conceptnota de maatregel eigenlijk ophangt aan een terechte doelstelling, met name de ondersteuning van de minder kapitaalkrachtigen. Uitgaand daarvan moet men dan kijken naar het beoogde effect. Als men zich beperkt tot de nieuwbouwmakrt, krijgt men niet de starters mee, noch de minder kapitaalkrachtigen. Men mikt dus de facto op een heel ander publiek. Daarom waarschuwt de Woonraad voor de beperking die men zo creëert. Niet iedereen die minder kapitaalkrchtig is, waagt zich op de koopmarkt, en nog minder op de nieuwbouwmakrt.

De koppeling aan een sociale doelstelling was ook een juridische vereiste. Als men het Grote Woononderzoek op de vooropgestelde inkomensgrenzen loslaat, dan wordt snel duidelijk dat de grote massa daaronder valt. Dat doet twijfel rijzen bij de selectiviteit. Kan de maatregel dan nog beschouwd worden als een maatregel van algemeen belang die mikt op minder kapitaalkrchtigen? Daar wilde de Woonraad de aandacht op vestigen.

Bart Nevens meent dat er zich dan een verschuiving voordoet op de markt. De Woonraad is bekommerd om het feit dat er bestaande woningen zijn die renovatie behoeven en in aanmerking komen voor het publiek dat zij voor ogen hebben. Het lid maakt daarbij de bedenking dat de regeling die voorligt juist kan

betekenen dat daar dan weer een woning vrijkomt omdat iemand een WIES-woontiteit kan aankopen.

Pol Van Damme stelt dat dat niet alleen in de gemeente zelf zal zijn, omdat verschuiving werkt binnen de regio's en woningmarkten. De Woonraad erkent dat bij druk op een territorium het legitiem is om ter zake maatregelen te nemen. Men vraagt zich enkel af of het voorliggende voorstel daarvoor geschikt is. Als er een grotere druk is op een markt en de prijzen liggen hoger, dan komen de minder kapitaalkrachtigen door de brede selectie nog niet aan de bak. Hetzelfde geldt voor de huurmarkt. Nieuwe huurwoningen via het WIES-systeem zullen duurder zijn. Toepassingsgebied en een zeer brede selectie moeten herbekeken worden om de doelstelling van het ondersteunen van minder kapitaalkrachtigen in te vullen.

De Woonraad heeft zich niet gebogen over het oorspronkelijke voorstel en beperkte zich tot de conceptnota, maar stelde wel dat men niet tegen het instrument van lasten is. Het laat toe om bepaalde doelgroepen te ondersteunen. Om dit te realiseren, moet de oefening gebeuren vanuit de optiek van de sociale lasten.

Heeft de Woonraad alternatieven of voorstellen om de doelstelling van ondersteuning van minder kapitaalkrachtigen te realiseren? De spreker ziet mogelijkheden in het leningensysteem dat zich in eerste instantie richt op mensen die een bestaande woning kopen. Er doet zich overigens veeleer een vernauwing voor en niet een verbreding, om alles wat selectiever te maken. Voor de private huurmarkt heeft de Vlaamse Woonraad al vele opties kenbaar gemaakt. Vooral de koppeling van aankopen aan de doelstelling rond minder kapitaalkrachtigen baarde zorgen: dat vergt meer selectiviteit en een toepassingsgebied dat niet wordt beperkt tot nieuwbouw.

Filiep Loosveldt van de SARO stelt dat de evaluatie van de voorgaande regeling gekend is en als uitgangspunt zou gelden. De conceptnota zelf zegt er weinig over. Het lijkt ook de spreker zinvol om dat toch nog goed te duiden. Dan staan merites en verbeterpunten op een rij.

Het BRV staat boven het decreet, zo luidt het. Dat was evenwel geen uitgangspunt toen het advies werd geschreven. Een beleidsvisie staat niet de facto boven een decreet, zeker aangezien het gaat om een decreet met verordenende kracht. Dat was dus niet duidelijk. Men stelt hoe dan ook vast dat wat betreft de locaties, de strijdigheid opgeheven is of de regeling dan ook enkel geldt in de locaties die door het BRV aangegeven zijn. 50 percent van de maatregel zou dan evenwel niet kunnen doorgaan. Belangrijker lijkt de spreker de mismatch in verstandhouding met de positie van het BRV, dat precies focust op de bestaande markt en niet de nieuwbouwmarkt. Daar gaat het om de transformatie van de bebouwde ruimte. Daarop wordt geen antwoord geboden. Op de secundaire markt wilde men de mensen met een bestaande eigendom niet confronteren met de vraag om een verkoop. Dat zou een enorme maatschappelijke reactie teweegbrengen. Met de nota viseert men wel heel beperkt de nieuwbouwmarkt. Het gaat dan eigenlijk over de gap funding, waarvan men dan verwacht dat hij doorgerekend wordt aan reguliere kandidaat-kopers in de WIES-gemeenten. Men vraagt zich af of dat dan wel een goed voorstel is. Dat schuift gewoon de rekening door. Anderzijds luidt het dat er geen gap funding nodig zal zijn omdat promotoren anders gaan bouwen. De spreker betwijfelt of promotoren effectief anders gaan bouwen, zeker indien hun bouwgronden in portefeuille werden aangekocht op basis van financiële modellen die geen rekening konden houden met de WIES-last.

Een andere mismatch, die ook is benadrukt door onder meer de VVSG en de VVP, vertrekt vanuit de wens dat het BRV zou onderschrijven dat mensen steeds meer op een bovenlokaal niveau denken en de visie op wonen steeds meer uitgaat van een regionale markt. Enkel werken met de gemeente en de naburige gemeente is niet meer van deze tijd, stelt men. Mensen voelen zich niet langer zo gebonden aan een gemeente, maar redeneren regionaal. Er zijn geen studies over gemaakt maar de SARO baseert zich daarvoor op wat het BRV aangeeft. Men beschouwt het als een mismatch omdat er niks voorzien is qua regionale woonmarkt.

De SARO heeft niet gezegd dat de maatregel te weinig sociaal zou zijn. Er is ook niet gedebatteerd over sociale lasten. Die regeling is vernietigd. De omzendbrief van 2014 betreft ook niet de sociale lasten, maar wel de mogelijkheid voor lokale besturen om via RUP's in zones te voorzien voor sociale huisvesting. Onder heel specifieke voorwaarden kunnen gemeenten daartoe RUP's opstellen. Er is geen sprake van sociale lasten in de zin van de VCRO. Bovendien zal geen enkele gemeente de last die vernietigd is door het Grondwettelijk Hof opnieuw invoeren. Sommige gemeenten overwegen wel op basis van de omzendbrief een RUP op te maken. Dat neemt zijn tijd en de spreker kreeg niet de indruk vanuit de VVSG dat daar massaal op wordt ingegaan. Er is ook geen zicht op mogelijk hangende procedures bij de Raad van State.

De overgangsmaatregelen lijken Filiep Loosveldt een evidentie.

Van de SARO begrijpt men dat de regeling onvoldoende sociaal zou zijn en de BVS rekent op een prijsstijging van 2 tot 3 percent voor reguliere kopers. Wat de SARO bedoelt, is eigenlijk dat de maatregel onvoldoende effect zou genereren, vanuit de insteek dat hij vooral focust op de primaire markt, die zeer beperkt is. De rekening wordt dan uiteindelijk betaald door de 80 percent reguliere projecten. Vraag is dan of het wel kan en duurzaam is om de gap funding door te schuiven.

De SARO stelde al bij de eerste WIES-regeling voor een juridisch adviseur in te schakelen. Dan kunnen alternatieven onderzocht worden. Ook de SARO heeft juridische experts, waaronder de spreker. Zelf vindt hij het belangrijk het arrest van het Hof van Justitie er nogmaals op na te lezen. Dat geeft al de pap in de mond door in vraag te stellen of het niet mogelijk is zonder het impliciete verbod voor bepaalde mensen om te kopen of te huren een regeling aan te houden die het beoogde doel haalt. Het Hof van Justitie stelt dan voor als alternatief om aan de vraagzijde met koopsubsidies en/of -leningen te werken. Dat garandeert een stimuleringsbeleid in plaats van een verbodbeleid. Het is dan aan de mensen zelf om te bepalen waar ze wonen als ze aan de voorwaarden voldoen, binnen een bepaalde gemeente of op de regionale woningmarkt. Men kan dan bij lokale binding bijvoorbeeld een verhoogde tussenkomst genieten. Die wordt dan niet gerecupereerd bij de gezinnen die kopen op de primaire markt, maar komt van bij de Vlaamse overheid.

Hubert Lyben van Vlabinvest herinnert eraan dat de decreetgever in het kader van Vlabinvest vertrok van een volkomen andere doelstelling dan alleen maar betaalbare woningen en ook vanuit een veel ruimere problematiek. Het ging hem om de regionale woningmarkt in de Vlaamse Rand rond Brussel. Die staat zwaar onder druk door de enorm hoge grondprijzen, door hogere verkoopprijzen en grondschaarste. De criteria van Vlabinvest zijn dan ook een stuk strenger dan wat in de WIES-regeling naar voren wordt geschoven. De selectiviteit is ingebouwd alleen al door het feit dat het gaat om woningen, door Vlabinvest gefinancierd en gebouwd door de projectpartners. Die gaan dan in verhuur of in verkoop. Men werkt er aan gemengde projecten waarin sociale woningen zitten, naast Vlabinvest-woningen. Zo werkt men aan sociale vermenging. Niet iedereen is zomaar bereid om die inspanning te doen.

De boeteregeling bij Vlabinvest is duidelijker en een stuk strenger omdat er ook een effectief voordeel is: met name in de akte wordt het verschil tussen de marktprijs en de verkoopprijs van grond gesignaleerd. Op basis daarvan wordt de boete berekend. Inzake huur verhuurt men aan ongeveer 80 percent van de huurprijs van gelijkwaardige woningen op de reguliere markt.

Vlabinvest heeft geen eigen wachtlijst. De kandidatenlijsten zitten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen of de andere initiatiefnemers. Kandidaatstellingen komen wel bij het door Vlabinvest georganiseerde beoordelingscomité. Dat werkt wel volledig autonoom. De kandidatenlijsten worden beheerd door de maatschappijen en dus draagt Vlabinvest ter zake geen verantwoordelijkheid.

Catherine Croes stelt namens Fednot dat het notariaat zich niet mengt in het beleid en dat zij zich beperkt tot enkele algemene conclusies. Het klinkt goed dat overgangsmaatregelen en rechtszekerheid zeer belangrijk zijn voor investeerders en promotoren. Spreekster voegt er graag aan toe dat het zelfde geldt voor kandidaat-kopers.

Moet men het aanbod niet afstemmen op WIES kandidaat-kopers, veeleer dan goederen te verkopen onder de prijs? Uit haar eigen praktijk meent de spreker te mogen vaststellen dat dat al het geval is. Alle kandidaten komen evenwel in aanmerking voor de goederen. Een exclusiviteitsregeling – ze noemt het geen voorrangregeling – zorgt wel voor toewijzing.

De initiële WIES-regeling moet worden bekeken door juridische ogen met specialisatie Europees recht.

Waar het gaat om het leningenstelsel veronderstelt Catherine Croes dat men dan ook doelt op de sociale leningen. Nog uit de praktijk merkt ze dat de voorwaarden daar zeer streng zijn en de rentevoeten zijn de jongste jaren zeker niet langer competitief met de marktrentevoeten. Daarom kiezen heel veel mensen voor de gewone banken. Ze moeten dan niet voldoen aan de voorwaarden. Een lening met vaste rentevoet kan nog steeds aan minder dan 2 percent.

Olivier Carrette van de BVS komt terug op de vermelding van de data inzake migratie met betrekking tot 2014. Hij wil best de studie van professor Geldof doorsturen, maar stelt dat de evolutie zo snel gaat dat die cijfers al verouderd zijn.

Lokale binding zou niets te maken hebben met nationaliteit, maar de wijze van wonen in 2018 lijkt in niets nog op hoe onze ouders en grootouders leefden. Alles gaat in ijltempo en daarmee dient rekening gehouden te worden.

Het zou niet de bedoeling zijn dat een projectontwikkelaar onder de marktprijs moet verkopen, maar wel dat hij het aanbod aanpast. Dat is in de praktijk moeilijker dan op papier. Zo zijn de bouwgrondprijzen in de rand rond Brussel volkomen anders dan elders. Als dat opgenomen is in de WIES-lijst, dan zijn de grondprijzen er veel lager en is het voor een projectontwikkelaar veel eenvoudiger om te verkopen aan een WIES-kandidaat. Alles moet dus geval per geval beschouwd worden. Zelfs binnen een gemeente heeft de ene wijk niets met een andere te maken. Aan de andere kant van de straat kan de prijs 50 percent hoger liggen. Veralgemeningen zijn gevaarlijk, waarschuwt de spreker. Wat de data betreft, kan men met cijfers doen wat men wil.

De werkelijkheid op papier is niet wat ze is op het terrein. Men kan er vanuit gaan dat een projectontwikkelaar met gronden in de Brusselse rand, waar de grondprijzen het hoogst zijn, kan werken met kleinere percelen of kleinere woonentiteiten voor de WIES-kandidaten. Dat lijkt makkelijk, maar vaak werken

de gemeenten niet mee en volgen ze de projectontwikkelaar niet. Niet zelden gebeurt het in de Vlaamse gemeenten rond Brussel dat er geen toelating is om te verdichten. De bouwlagen worden dan beperkt tot twee lagen zonder meer. De Vlaamse Regering, de betonstop en de Vlaamse Bouwmeester stellen dat verdichten juist het doel moet zijn. De gemeenten waarvan sprake gebruiken hun autonomie om dat naast zich neer te leggen.

Zijn WIES-kandidaten belangrijk? Voor projectontwikkelaars en de BVS is elke kandidaat-koper belangrijk, oppert de spreker. Er wordt geen onderscheid gemaakt. Projectontwikkelaars maken wel altijd marktanalyses. Men kijkt waar scholen zijn, bakkers, openbaar vervoer enzovoort. Zo wordt dan de kostprijs per vierkante meter berekend, kijkt men waar universiteiten zijn en nog veel meer. Het aanbod moet overeenstemmen met de vraag.

De BVS sluit zich aan bij het voorstel om een jurist in te schakelen voor wat betreft de vernietiging van het Grondwettelijk Hof.

De leden van de BVS zijn allesbehalve vragende partij om de sociale lasten opnieuw in te voeren.

Projectontwikkelaars en investeerders hebben evenwel wel interesse om te investeren in de 20 percent WIES-kandidaten. Alles moet wel marktconform zijn. De realiteit van de rand rond Brussel is niet die van diep in Limburg. De BVS gaat graag in op een oproep om mee om de tafel te zitten en alternatieve pistes uit te tekenen. Men wil graag meedenken om de WIES-kandidaten aan een duurzame moderne koop- of huurwoning te helpen.

Olivier Carrette herhaalt dat met cijfers voorzichtigheid geboden is. Betrouwbare cijfers krijgen is nooit eenvoudig. Prijzen per vierkante meter verschillen over korte afstanden.

Lorin Parys is blij te horen dat de Woonraad de doelstelling legitiem vindt en onderschrijft.

Het persoonlijk alternatief dat Filiep Loosveldt vooropstelt, met name ingrijpen op de vraagzijde, brengt het probleem mee dat de subsidie die daar wordt toegekend goed gekend is door de aanbodzijde en dan ingecalculeerd wordt in de verkoopprijs. Dat is een bezorgdheid.

Het lid is blij dat het misverstand rond BRV is opgehelderd. Het wordt meegenomen.

Met de exclusiviteitsregeling zorgt men voor een effectief instrument, zo luidt het bij de notarissen. Dat in tegenstelling tot een voorrangregeling. Dat verheugt het lid.

De problematieken van de gemeenten in de Vlaamse Rand zijn gekend en zijn correct geschetst door Olivier Carrette. Daarom heeft men er ook voor geopteerd om de gemeenten mee aan het stuur te laten zitten. Als gemeenten niet mee willen, dan zit men immers met doelstellingen die elkaar tegenspreken. De lokale autonomie laten spelen van bij het begin laat toe de effectiviteit van een regeling niet te ondergraven.

An MOERENHOUT,
waarnemend voorzitter

Katrien PARTYKA,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

apb	autonoom provinciebedrijf
BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
BSO	bindend sociaal objectief
btw	belasting over de toegevoegde waarde
bvba	besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
SVK	sociaal verhuurkantoor
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVP	Vereniging van de Vlaamse Provincies
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten