Vlaams Parlement

1236 (2016-2017) – Nr. 3
ingediend op 5 april 2019 (2018-2019)

Verslag

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;
Gwenny 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;
Freya Saeys, Martine Taelman;
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
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 19 oktober 2017 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). De conceptnota werd toegelicht door Lorin Parys. De presentatie die daarbij werd gebruikt, is te vinden op de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be.

Na de toelichting besliste de commissie een hoorzitting te organiseren op 11 januari 2018.

De hoorzitting heeft geen aanleiding meer gegeven tot een verdere bespreking van de conceptnota.

1. Toelichting door Lorin Parys

Lorin Parys herinnert er bij het begin van zijn toelichting aan dat de idee van WIES al in boek 5 van het Grond- en Pandendecreet uit 2009 zat. Toen werd, mede op initiatief van Mark Demesmaeker van de N-VA-fractie, beslist om het toepassingsgebied als volgt te definiëren: alle Vlaamse gemeenten die behoren tot de 40 procent waar de gemiddelde bouwgrondprijs per m² het hoogst is, tot de 25 procent met de hoogste interne migratie-intensiteit of tot de 10 procent met de hoogste externe migratie-intensiteit, komen in aanmerking. Interne migratie betreft bewegingen binnen België en externe migratie betekent dat iemand vanuit het buitenland rechtstreeks in een gemeente komt wonen.

De toepassing gold echter niet voor het hele grondgebied maar enkel voor woonuitbreidingsgebieden en gebieden met een planologische afwijking. Als voorbeeld geeft hij gebieden in de Vlaamse Rand rond Brussel waar drie in de plaats van twee bouwlagen worden toegestaan. Inkomenscriteria waren er niet. Een provinciale beoordelingscommissie beoordeelde de band met de gemeente/streek en of men in aanmerking kwam om een beroep te doen op de regeling.

Daarop toont de spreker een kaart met de 69 gemeenten waar de regeling van toepassing was. Doel was om sociale verdrukking tegen te gaan, en mensen die in de gemeente of een aangrenzende gemeente wonen, meer kans te geven om een stek in de eigen gemeente te verwerven, wat voor bepaalde bevolkingscategorieën bemoeilijkt werd door de druk op de vastgoedprijzen.

De regels traden in werking op 1 september 2009 maar werden vernietigd door het Grondwettelijk Hof op 7 november 2013. Daarop werd in het regeerakkoord van 2014 het principe ingeschreven om wonen in eigen streek in eer te herstellen, rekening houdend met de opmerkingen van het Grondwettelijk Hof. Daar werd de voorbije maanden aan gewerkt met mensen uit de sector en met juristen, en het resultaat ligt thans voor.

De grootste opmerking van het Hof kwam erop neer dat afgeweken werd van het vrije verkeer van personen, kapitaal en goederen zonder dat de regeling voldoende restrictief was. Het Hof argumenteerde dat er geen direct verband is tussen het doel om sociale verdrukking tegen te gaan, en de regeling, waarvoor immers iedereen in aanmerking komt, terwijl dat laatste zou moeten beperkt zijn tot bepaalde inkomenscategorieën. Op grond daarvan vernietigde het Hof boek 5 van het Grond- en Pandendecreet.

Vervolgens stelt de spreker de aanpassing voor die de indieners voorleggen. De regeling wordt niet langer gestoeld op ruimtelijke ordening maar ingepast in het woonbeleid. Daartoe worden de criteria voor Vlaamse gemeenten om in aanmerking te komen als volgt bijgesteld: zij die behoren tot de 20 procent waar de gemiddelde bouwgrondprijs per m² het hoogst is, tot de 20 procent met de

hoogste interne migratie-intensiteit of tot de 10 procent met de hoogste externe migratie-intensiteit. Dat voorstel is zinvol, want in de gemeenten die daaraan beantwoorden, is het netto belastbaar inkomen slechts 3 procent hoger dan het Vlaamse gemiddelde, maar de bouwgrondprijzen zijn er 67 procent hoger. De interne en externe migratie-intensiteit zijn er respectievelijk 20 procent hoger en ruim twee keer zo hoog.

Wie komt in aanmerking voor de regeling? Voor de indieners zijn dat personen die een nauwe band hebben met de gemeente. De criteria daarvoor zijn aangescherpt. Ofwel woont men sinds zijn geboorte in de betrokken gemeente of in een aangrenzende gemeente, ofwel heeft men er voor zijn achttiende 10 jaar gewoond, ofwel heeft men er in totaal 10 jaar gewoond. Tweede criterium is een economische binding: men werkt er (gemiddeld een halve werkweek met een arbeidscontract van onbepaalde duur). Derde criterium is een sociale binding: men heeft kinderen die in de gemeente onderwijs volgen in een door de Vlaamse overheid erkende school. Er is geen provinciale beoordelingscommissie meer, want de criteria zijn zuiver objectief: men beantwoordt eraan of niet, en de administratie en de gemeenten kunnen dat zelf controleren.

Bijkomend wordt gevraagd dat kandidaten er twintig jaar blijven wonen. Wie de woning toch doorverkoopt, moet dat doen aan iemand anders die in aanmerking komt voor de regeling, zo niet krijgt hij een – nog uit te werken – sanctie die het voordeel compenseert.

De spreker toont een tabel met de voorgestelde WIES-criteria. De inkomens- en vermogenscriteria zijn dezelfde als degene die vandaag gelden voor Vlabinvest. Men mag ook geen andere eigendom in bezit hebben. De exclusiviteitsregeling wordt geadministreerd door de gemeente. Projectontwikkelaars kunnen op de lijst zien met wie ze in welke volgorde contact moeten opnemen om te vragen of ze geïnteresseerd zijn in een WIES-woonentiteit.

De gemeenten die in aanmerking komen, krijgen conform het regeerakkoord het vertrouwen om zelf te beslissen of ze de regeling toepassen of niet. Zij vormt immers slechts één puzzelstukje van een coherent woonbeleid. Zowel de band met de gemeente als de inkomenscriteria zijn dezelfde als bij Vlabinvest, vat de spreker nogmaals samen.

Welke projecten vallen eronder? Ze betreffen het hele grondgebied. In verkavelingen met ten minste vijf loten en appartementsgebouwen van ten minste tien eenheden, moet ten minste 20 procent worden voorbehouden voor mensen die in aanmerking komen voor WIES. Voor Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen wordt het percentage opgetrokken tot 40 procent.

Daarop toont het lid een kaart met de 104 gemeenten die in aanmerking komen volgens de nieuwe criteria om voor de toepassing van de regeling te kiezen. Ze worden ook alle opgesomd in de nota. Die eindigt met een schematisch overzicht, waarin de vernietigde WIES-regeling met de nieuwe wordt vergeleken.

Tot besluit onderstreept Lorin Parys nogmaals het sociale doel om de verdringing tegen te gaan van een bevolkingscategorie die te rijk is om in aanmerking te komen voor een sociale woning maar niet rijk genoeg om op eigen kracht een woning te kopen in de gemeente waar men een sterke binding mee heeft.

2. Organisatie van een hoorzitting

Er zijn geen punctuele vragen van de leden. Lorin Parys stelt voor nog geen bespreking te houden maar eerst een hoorzitting te organiseren. Dit onderwerp vergt naar zijn mening immers input uit brede maatschappelijke geledingen.

Katrien Partyka heeft geen bezwaar tegen een hoorzitting, waarvoor zij al een aantal technische vragen heeft, maar zij wenst vooraf al te vernemen welke richting de uiteindelijke bespreking zou moeten uitgaan volgens de indieners. Dat is immers bepalend voor de keuze van de sprekers. *Mercedes Van Volcem* gaat akkoord met een hoorzitting op voorwaarde dat de sprekers die zij zal voorstellen, daadwerkelijk zullen worden gehoord. *Lorin Parys* stelt voor dat de fracties hun suggesties voor sprekers tegen de volgende vergadering mededelen en dat de commissie dan de sprekers zal vastleggen. Om Mercedes Van Volcem gerust te stellen, verklaart *Piet De Bruyn* dat de commissie tot dusver steeds in consensus heeft beslist over hoorzittingen, zodat de belangrijkste stemmen voor of tegen telkens aan bod zijn kunnen komen.

De commissie besliste in de regeling der werkzaamheden op 26 oktober 2017 een hoorzitting te organiseren 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). Het advocatenkantoor Stibbe, dat eveneens werd uitgenodigd, liet weten dat de betrokken medewerkers niet beschikbaar waren op de voorgestelde data.

Over de hoorzitting, die plaatsvond op 11 januari 2018, werd een apart verslag uitgebracht (*Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1236/2) en daarmee was de conceptnota in de praktijk afgehandeld.

Lorin PARYS,
voorzitter

Katrien PARTYKA,
verslaggever