



Vlaamse
Regering

Ontwerp van decreet Wonen in eigen streek

Toelichting in verenigde commissie Wonen & Vlaamse Rand
Woensdag 31 mei 2023

Minister van Vlaamse Rand Ben Weyts
Minister van Wonen Matthias Diependaele

Inhoudstafel

1. **Problematiek**
2. **Voorgeschiedenis**
3. **Doel van de WIES-regeling**
4. **Krachtlijnen**
5. **Technische correcties**



1. Problematiek

- ▶ Heel wat jongeren en gezinnen vallen tussen twee stoelen
 - Ze komen niet in aanmerking voor een sociale woning
 - Ze verdienen te weinig om een woning te kunnen kopen in eigen streek
- ▶ Prangende problematiek op heel wat plaatsen in Vlaanderen
 - Bv. in mijn eigen streek, de Vlaamse Rand
- ▶ Lokale besturen staan machteloos tegen deze sociale verdringing
 - Zeker sinds de vernietiging van 'Wonen In Eigen Streek' (2013)
- ▶ Deze Regering wil nieuwe & juridisch robuuste regeling
 - Mogelijkheden creëren voor de gemeenten
 - Kansen geven aan jonge mensen, minder kapitaalkrachtige mensen



2. Voorgeschiedenis

- ▶ Initiële regeling in het Grond- en Pandendecreet (boek 5)
 - Voor minder kapitaalkrachtige bevolking van een aantal gemeenten
 - Voldoende band met de gemeente
 - Drie criteria
 - 1) wonen (6j)
 - 2) werken
 - 3) maatschappelijke, familiale, sociale, economische band
 - Provinciale beoordelingscommissie



2. Voorgeschiedenis

- ▶ Vernietiging door het GwH (arrest 7 nov. 2013) na prejudiciële vraag aan Hof van Justitie
 - De 3 criteria hadden geen rechtstreeks verband met het doel (om uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen)
- ▶ Conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het Wonen in eigen streek (WIES) -> Vlaams Parlement 7 juli 2017



3. Doel WIES-regeling

- ▶ Minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking beschermen op de lokale vastgoedmarkt
- ▶ Toegespitst op de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen
- ▶ Een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof
- ▶ Verantwoorde investering door de gemeente



4. Krachtlijnen WIES-regeling

► WIES-regeling samengevat

- Gemeenten uit de WIES- lijst kiezen zelf of ze meedoen aan het nieuwe systeem
- Gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van grondaandelen of verwerft grond zelf
- WIES-koper betaalt financiële tussenkomst terug als hij WIES-woning of WIES-grond overdraagt
- WIES-koper heeft een lokale binding en beantwoordt aan inkomens- en eigendomsvoorwaarden
- WIES-koper heeft 20-jarige bewoningsplicht



4. Krachtlijnen WIES-regeling

► Overdrachtsvoorwaarde

- principe = overdragen aan WIES-koper
- niet meer van toepassing na 9 maanden na melding aan gemeente van verkoop WIES-grond/woning
- Van toepassing bij:
 - Verkoop
 - verhuring > 9 j.
 - inbreng in vennootschap
 - erfpacht, opstal, andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel
- Vervalt in principe niet.



4. Krachtlijnen WIES-regeling

▶ Geografisch toepassingsgebied

- WIES-gemeenten: afbakening obv hoogste vastgoedprijzen
- VR legt 6-jaarlijks lijst vast
- Gemeente uit lijst beslist om al dan niet WIES-reglement uit te vaardigen



4. Krachtlijnen WIES-regeling

▶ Materieel toepassingsgebied

- Kwalificatie WIES kleeft aan grond en woning
 - Verkavelingen min. 5 loten
 - Groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen min. 5 woonegelegenheden
 - Ook gesplitste projecten (antimisbruikbepaling)
- min. 40% voor publieke gronden
- min. 20% voor private gronden



4. Krachtlijnen WIES-regeling

▶ Temporeel toepassingsgebied

- Projecten vallen onder WIES-regeling als gemeente op datum van omgevingsvergunningaanvraag behoort tot gemeenten die opteerden voor de WIES-regeling
- Zo weet aanvrager of WIES regeling al dan niet van toepassing is



4. Krachtlijnen WIES-regeling

▶ Persoonlijk toepassingsgebied

- Min. 5 jaar tijdens een periode van 10 jaar voorafgaand aan datum overdracht onafgebroken ingeschreven zijn in bevolkingsregister van de WIES-gemeente of aangrenzende gemeente VL-Gewest
- Voorwaarden mbt onroerend bezit en inkomen (VR bepaalt)
- Op moment van overdracht ingeschreven zijn in bevolkingsregister

-> WIES-gemeente kan strengere voorwaarden opleggen (bv. woonbinding beperken tot eigen gemeente)



4. Krachtlijnen WIES-regeling

▶ Financiële tussenkomst

- De gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van de grondaandelen of verwerft de grond zelf.
- Minstens 50%



4. Krachtlijnen WIES-regeling

- ▶ Terugbetaling financiële tussenkomst aan gemeente
 - Ten belope van % dat bij aankoop werd toegepast
 - Verplicht:
 - Als WIES-koper WIES-grond/woning overdraagt aan derde
 - Als bij overlijden geen erfgenaam aan voorwaarden WIES-koper voldoet
 - Vrijwillig:
 - WIES-koper kan financiële tussenkomst ook vervroegd terugbetalen (bv. splitskopen (eerst woning en dan grond))
 - Schorsing van plicht tot terugbetaling
 - Overlijden WIES-koper als een van de erfgenamen voldoet aan voorwaarden WIES-koper



4. Krachtlijnen WIES-regeling

- ▶ Terugbetaling financiële tussenkomst aan gemeente
 - Plicht geldt ook nog als gemeente intussen niet meer zou behoren tot de gemeenten die voor de WIES-regeling opteerden
- ▶ Voorkooprecht van gemeente
 - Bij verkoop WIES-grond/woning heeft gemeente een voorkooprecht
 - Geldt ook nog als gemeente intussen niet meer zou behoren tot de gemeenten die voor de WIES-regeling opteerden



4. Krachtlijnen WIES-regeling

▶ Bewoningsvoorwaarden

- de WIES-koper moet de WIES-woning zelf bewonen gedurende 20 jaar
- Sanctie: vergoeding aan gemeente (VR bepaalt)



5. Technische correcties

- ▶ Legistiek Advies Directie Decreetgeving
 - Louter legistieke en terminologische aanpassingen
 - Geen inhoudelijke impact



Bespreking