

datum: 18 januari 2023

Wonen in eigen streek (WIES)

Samenvatting standpunt

Het ontwerpdecreet wil lokale besturen een instrument geven dat impact heeft op de betaalbaarheid van het wonen, zodat minder kapitaalkrachtigen niet verdrongen worden uit hun eigen regio. Verschillende gemeenten zijn vragende partij voor een dergelijk instrument. De VVSG ondersteunt deze doelstelling en vindt het positief dat het aan de gemeenten, die in aanmerking komen, zelf is om de keuze te maken om al dan niet dit decreet toe te passen.

Bij het decreet zijn wel een aantal kanttekeningen te maken, die ook belangrijk zijn als afwegingsgrond voor de gemeenten om de voorgestelde regeling al dan niet toe te passen.

- De voorgestelde regeling vergt een grote inspanning van de gemeente, zowel financieel als naar werklust toe.
- De VVSG vraagt zich af wat de ambitie is van deze regelgeving? De nood aan betaalbaar wonen is hoog en we menen dat deze regelgeving slechts beperkt toepasbaar zal zijn. Heeft de Vlaamse overheid een zicht op de mogelijke impact?
- Gezien deze regelgeving gebaseerd is op het investeren van gemeentelijke overheidsmiddelen komt de vraag naar boven wat het maatschappelijk rendement van deze regelgeving zal zijn en of deze regelgeving wonen effectief meer betaalbaar maakt?
- Is de ontworpen regelgeving effectief juridisch waterdicht?
- Hoe verhoudt dit systeem zich met de werking van de woonmaatschappijen?
- De betaalbaarheidsproblemen situeren zich vooral op de huurmarkt. Ondersteunt deze regelgeving dan de juiste doelgroep? Ook binnen de sociale huur kan de minder kapitaalkrachtige endogene bevolking met voorrang een woning toegewezen krijgen. Lokale besturen vragen dan ook een reparatie van de sociale lastregelgeving gezien die effectief inzet op de segmenten waar de woningnood het grootst is.

De regeling is beperkt in zijn toepasbaarheid en is in die zin wel eerder een 'niche maatregel'. De VVSG vraagt maatregelen die breder toepasbaar zijn om de grote nood aan betaalbaar wonen, vooral op de huur- maar ook op de koopmarkt, aan te pakken..

1. Situering ontwerpdecreet

Vrijdag 25 november keurde de Vlaamse Regering principieel het ontwerpdecreet 'wonen in eigen streek' goed. Hiermee voert de Vlaamse regering het regeerakkoord uit. Zowel de minister bevoegd voor Wonen (Matthias Diependaele) als de minister bevoegd voor de Vlaamse Rand (Ben Weyts) hebben in hun respectievelijke beleidsnota's verwezen naar Wonen in Eigen Streek. De Vlaamse regering wil hiermee ook een alternatief bieden voor de in 2013 door het Grondwettelijk Hof vernietigde regeling in het grond en pandendecreet van Wonen in Eigen Streek. In de memorie van toelichting bouwt de Vlaamse Regering een argumentatie op waaruit zou moeten blijken dat ze voldoet aan de eerdere kritiek van het Grondwettelijk Hof.

Dit ontwerpdecreet wil het mogelijk maken dat in bepaalde regio's in Vlaanderen de minder kapitaalkrachtige inwoners een woning kunnen kopen in de gemeente of de streek waarin ze opgegroeid zijn. Vandaag moeten zij omwille van de hoge prijzen immers noodgedwongen uitwijken naar andere gemeenten waar ze amper of geen band mee hebben. Dit is volgens de Vlaamse Regering geen goede en gewenste evolutie, noch voor de personen in kwestie, noch voor het sociale leven in de gemeenten die een grote uitstroom van mensen met wortels in de gemeente en een grote instroom van mensen die veel minder een band hebben met de lokale gemeenschap kennen.

1.1. Inhoud voorgestelde regeling

Welke gemeenten?

Concreet zal de Vlaamse Regering elke zes jaar, een eerste keer in 2023, een lijst van gemeenten vaststellen waar het WIES-decreet van toepassing is. Bij het vaststellen van die lijst zal de Vlaamse regering 'onder meer' rekening houden met de mediaanprijzen van de woningen. In de gemeenten met de hoogste verkoopprijzen zal deze WIES-regeling dus wellicht kunnen toegepast worden.

Het is verder niet duidelijk hoeveel gemeenten van de regeling kunnen gebruik maken, of er ook nog andere criteria van toepassing zullen zijn. In een eerdere conceptnota waren er ook nog criteria over migratie intensiteit.

De Vlaamse Regering zou deze regelgeving willen laten in voege gaan op 1 januari 2025.

Rol van de gemeente

De gemeente heeft een zekere mate van regiekracht en van maatwerk. De gemeenten die in de lijst zijn opgenomen zullen een reglement kunnen aannemen om de WIES-regeling effectief van toepassing te maken in hun gemeente. De gemeente kan kiezen om de WIES-koper te beperken tot inwoners van de eigen gemeente. In het gemeentelijk reglement kan de gemeente bepalen dat een bepaald percentage, tussen 40% en 60% voor publieke gronden en tussen 20% en 40% voor niet publieke gronden, van die genoemde gronden of woningen enkel aan een WIES-koper kunnen verkocht worden. Het is niet duidelijk op basis van welke argumenten dit verschil wordt verantwoord.

In dat reglement zal ze ook het percentage van de aankoopsubsidie (min. 50%) moeten bepalen. Het blijft dus een gemeentelijke keuze om al dan niet gebruik te maken van de WIES-regelgeving. Als de gemeente een reglement aanneemt en de WIES-regeling wil toepassen, zal de gemeente een lijst moeten bijhouden van kandidaat – kopers die voldoen aan de voorwaarden en een transparante inschrijvingsprocedure moeten bepalen.

De basis van de regeling om wonen in eigen streek betaalbaar te maken is dat de gemeente minstens de helft van de geschatte grondprijs betaalt voor de WIES-koper. De gemeente kan natuurlijk ook de grond in volle eigendom verwerven of behouden. Er zijn dan, volgens de memorie van toelichting een aantal mogelijkheden:

- De gemeente betaalt (een deel van) de grondwaarde, d.w.z. onrechtstreeks komt de overheid tussen in de prijs van de aankoop van de woning ten belope van het geheel of een deel van de grondwaarde.
- De gemeente koopt de grond en bouwt een WIES-woning. Ze verkoopt de grond en woning aan de WIES-koper. In dat geval betaalt de WIES-koper enkel de schattingsprijs van de opgerichte woning aan de WIES-gemeente en in voorkomend geval een deel van de schattingsprijs van de grondaandelen.
- De gemeente koopt de grond van de projectontwikkelaar en de projectontwikkelaar bouwt en verkoopt de gebouwde opstallen aan de WIES-koper.
- De gemeente koopt de grond en verleent op deze grond een opstalrecht aan de WIES-koper die zelf zijn woning bouwt (WIES-kavel). In dit geval is er geen financiële tussenkomst van de gemeente omdat ze eigenaar blijft van de grond.

Later, bij een overdracht aan een derde, zal de WIES-koper hetzelfde percentage van de prijs van het grondaandeel, moeten terugbetalen aan de gemeente (tenzij de grond van de gemeente blijft). Indien de erfgenaam die de woning erft beantwoordt aan de persoonlijke toepassingsvoorwaarden van WIES – koper, wordt de terugbetaling geschorst. De terugbetaling kan ook vervroegd gebeuren (= splitskopen). Om de terugbetaling te garanderen voorziet het ontwerpdecreet in een verplichting voor de notaris om de sommen bij de verkoop te blokkeren op een geblokkeerde rekening.

De gemeente zal ook beschikken over een voorkooprecht op de WIES-woningen en -gronden.

WIES-gronden

De WIES-regelgeving zal van toepassing zijn op verkavelingsprojecten waar minstens vijf loten voor woningbouw worden gecreëerd en voor nieuwe groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen die ten minste vijf wooneenheden omvatten. Het opsplitsen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor aan elkaar grenzende percelen wordt in het ontwerpdecreet tegengegaan.

Als de woning of grond langer dan negen maanden te koop staat, vervallen de criteria en wordt de woning of de grond weer voor iedereen beschikbaar.

WIES – koper

Een WIES- koper is een persoon van minstens achttien jaar oud die ingeschreven is in de bevolkingsregisters. Tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht moet hij ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven geweest zijn in de bevolkingsregisters van de WIES-gemeente of in de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaams Gewest. De gemeente kan dit beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven waren in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

De Vlaamse regering zal ook nog voorwaarden aangaande onroerend bezit en inkomensgrenzen bepalen. De bevoegde ministers geven – in de media- aan dat een WIES koper geen onroerend goed zal mogen bezitten en dat de inkomensgrens 45.000 euro voor een alleenstaande en 65.000 euro voor een koppel zou bedragen (staat niet in ontwerpdecreet).

De WIES-koper zal minstens 20 jaar de woning moeten bewonen. In geval van niet-naleving van deze bewoningsvoorwaarde dient de WIES-koper een vergoeding, te bepalen door de Vlaamse Regering, te betalen aan de WIES-gemeente.

2. Bespreking en voorstel van standpunt.

In een eerste reactie op het Vlaams regeerakkoord, waarin het voornemen stond om een regeling 'wonen in eigen streek uit te werken', stelde de VVSG het volgende:

“De VVSG kan zich vinden in de intentie om een regeling uit te werken die op de private woonmarkt gemeenten toelaat desgewenst een specifiek aandeel kavels of percelen te kunnen voorbehouden voor inwoners die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen. MAAR wij vragen uitdrukkelijk dat deze regelgeving de toets van de rechtspraak doorstaat”

In 2017 nam de raad van bestuur van VVSG ook al eens een standpunt in tov een conceptnota over wonen in eigen streek. Onderstaande punten stemmen grotendeels overeen met de toen aangehaalde punten. Bijkomend elementen zijn de financiële druk en verantwoordelijkheid die in dit voorstel op de lokale besturen wordt gelegd.

Betaalbaar kunnen wonen is één van de grote problemen van vandaag. Zeker op de huurmarkt is betaalbaarheid een probleem. De lange wachtlijsten voor een sociale woning zijn daar ook dagelijks getuige van. Steden en gemeenten zijn dan ook erg bezorgd om betaalbaar wonen, ook voor jongeren die in hun gemeente opgroeien en er later willen blijven wonen. Zij blijven zoeken naar oplossingen om aan eigen inwoners een aanbod aan betaalbare woningen in de gemeente te kunnen aanbieden. De voorgestelde WIES – regeling wil die twee doelstellingen verenigen: het voorkomen van sociale verdringing en het ondersteunen van minder kapitaalkrachtige huishoudens. Ze wil dus impact hebben op de betaalbaarheid van het wonen, zodat minder kapitaalkrachtigen niet verdrongen worden uit hun eigen regio.

De VVSG steunt dan ook het uitgangspunt dat er (gemeentelijke) instrumenten nodig zijn om betaalbaar wonen te stimuleren en sociale verdringing tegen te gaan. De voorgestelde regeling, waarbij de lokale overheid de keuze gelaten wordt om er al dan niet in mee te stappen, kan een instrument zijn voor een beperkt deel minder kapitaalkrachtigen. Een verbreding van het instrumentarium om te werken aan betaalbaarheid van wonen is zeker positief en een aantal gemeenten kunnen dit decreet gebruik gebruiken om zo een extra instrument in handen te hebben. We menen wel dat het toepassingsgebied (selectie gemeenten, selectie WIES gronden) relatief beperkt zal zijn en de maatregel richt zich dan ook meer op een niche binnen het woonbeleid. Het kan daarnaast ook wel een kader bieden voor het verkopen van gemeentelijke gronden aan eigen inwoners. Gemeenten zouden op dit decreet kunnen terugvallen voor een praktijk die sommigen vandaag al doen.

Er zijn echter wel enkele vrij grote kanttekeningen te maken, die ook gemeenten die in aanmerking zullen komen voor de toepassing van deze regelgeving, zeker in het achterhoofd moeten houden om al dan niet gebruik te maken van dit instrument.

1/ Betaalbaarheid van het systeem voor de gemeente

Een erg belangrijk voorbehoud is er alvast bij de betaalbaarheid van het systeem. De Vlaamse Regering legt de bevoegdheid en 'verantwoordelijkheid' volledig bij de gemeenten. Zij moeten kiezen of ze het instrument toepassen en zij moeten de betaalbaarheid waarborgen door de grond minstens deels aan te kopen, of zelf grond in te brengen. De financiële mogelijkheden van steden en gemeenten staan vandaag enorm onder druk. De gemeente, die dit instrument wil gebruiken, zal dus bij het begin van de legislatuur een bedrag moeten vrijmaken om aan haar verplichtingen tegemoet te komen. Bovendien wordt er een zwaardere last gelegd op de publieke gronden dan op de private. Is die ongelijke behandeling voldoende verantwoord? Daarnaast zal dit ook heel wat werklast en dus personeelsinzet voor de gemeente met zich meebrengen: Een reglement opmaken, bijhouden van de lijst inschrijvers, een procedure opstellen en uitvoeren voor toewijzing, ... Daarbovenop stelt het ontwerpdecreet dat 'als er op het grondgebied van de gemeente geen gronden of woningen meer worden gekwalificeerd als WIES-grond of WIES-woning de verplichtingen om een lijst bij te houden en een procedure uit te werken vervallen.' De gemeente moet dus telkens volledig herbeginnen als er toevallig geen WIES-projecten lopen en van zodra het eerstvolgende project met vijf loten opduikt.

De voorgestelde regeling toepassen vergt dus een grote inspanning van de gemeenten.

2/ Betaalbaarheid van het wonen

Een grote kanttekening is ook het effect op de betaalbaarheid van de bouwgrond en de woning. Door deze regelgeving wil de Vlaamse Regering minder kapitaalkrachtigen uit de eigen of omliggende gemeenten ondersteunen om een betaalbare woning / grond te verwerven. Maar het ontwerpdecreet viseert enkel nieuwbouwprojecten van een bepaalde grootte, wat een kleiner deel van de markt beslaat. Het decreet heeft dus een beperkt toepassingsgebied en neemt dus niet de 'algemene betaalbaarheid' van wonen in het vizier. Slechts een beperkt aantal gezinnen zal kunnen geholpen worden. Bovendien voorziet de regelgeving niet in een maximale verkoopprijs. De memorie van toelichting zegt letterlijk dat de eigenaar vrij blijft om de prijs te bepalen die hij wenst te bekomen voor zijn grond en/of woning. De overdrachtsvoorwaarde (verplicht te verkopen aan een WIES koper), is niet meer van toepassing op de overdracht na negen maanden als blijkt dat er geen overeenkomst kan worden afgesloten tussen een WIES-koper en de verkoper. Er blijft wel een voorkooprecht in hoofde van de gemeente gelden op deze grond/woning. Daarnaast stelt men aan de WIES koper (wellicht) ook geen andere vermogensvoorwaarden dan louter het inkomen. Er wordt geen rekening gehouden met spaargelden, steun van ouders, ...

Meer zelfs, het is niet zeker dat dit systeem geen prijsopdrijvend effect zou kunnen hebben, op kosten van de gemeente, ten voordele van de ontwikkelaar/verkoper. Een verkoper van gronden in een WIES-gemeente weet immers dat de gemeente een deel van de kostprijs voor de WIES- koper op zich zal nemen... De vraag is dus of deze regelgeving effectief een betaalbaar woonaanbod creëert.

De VVSG vraagt dan ook

- of de Vlaamse overheid een idee heeft welke impact en maatschappelijk rendement van deze regelgeving effectief mag verwacht worden?
- dat duidelijk aangetoond wordt op welke manier de betaalbaarheid verzekerd wordt.
- dat aangetoond wordt dat deze regeling geen prijsopdrijvend effect heeft voor die specifieke gronden.

3/ Is het juridisch waterdicht?

Er is ook de juridische onzekerheid. In 2013 vernietigde het grondwettelijk hof al een keer de regelgeving inzake wonen in eigen streek. Het Grondwettelijk Hof erkende wel dat de bescherming van de minst kapitaalkrachtigen een dwingende reden van algemeen belang kan zijn die beperkingen van de fundamentele vrijheden kan rechtvaardigen. Hoewel de Vlaamse Regering zich sterk maakt dat er rekening is gehouden met die uitspraak hof, onder ander door te werken met inkomensgrenzen, is het toch wachten op het advies van de Raad van State. Is het algemeen belang immers wel voldoende aangetoond en verzekerd? Is de regeling wel voldoende

selectief? Hoe verzoent men de lokale sociale binding met de sociale doelstelling van betaalbaar wonen om minder kapitaalkrachtigen uit andere gemeenten minder kans te geven een woning of grond te verwerven? ...

Een bijkomende juridische bedenking is de beperking van een 'WIES koper' tot een inwoner (onafgebroken gedurende vijf jaar in de tien jaar voorafgaand aan de overdracht) van de aangrenzende gemeenten in het Vlaamse gewest. Is hier geen sprake van discriminatie tussen Vlaamse en Brusselse/Waalse/Nederlandse buurgemeenten. Ook in die gemeenten kunnen (en zullen?) minder kapitaalkrachtige mensen wonen die opgegroeid zijn in de aangrenzende Vlaamse gemeente. Mogelijks zijn zij net uitgeweken uit de gemeente omwille van het probleem dat deze regelgeving wil aanpakken.

Voor steden en gemeenten is het, zoals eerder aangegeven, belangrijk dat een regelgeving 100% juridisch waterdicht is. De VVSG vraagt dan ook dat deze mogelijke knelpunten volledig uitgeklaard zijn zodat gemeenten die wensen gebruik te maken van dit instrument zeker van hun stuk kunnen zijn.

4/ Relatie met de woonmaatschappij

De Vlaamse Regering en de lokale besturen hebben de ambitie om van de woonmaatschappijen sterke actoren te maken voor het woonbeleid van de lokale besturen. Zo zullen zij als enige sociale woningen kunnen bouwen en verhuren, zullen zij sociale leningen kunnen toestaan, zullen zij geconventioneerde/betaalbare huurwoningen kunnen realiseren en verhuren. Welke rol is voor hen weggelegd in dit verhaal? Zij hebben ervaring in het ontwikkelen van gronden, bouwen van woningen en in het hanteren van een transparante procedure en wachtlijst voor toewijzing van woningen. Nagaan of kandidaten voldoen aan de voorwaarden is complex en tijdrovend. Ook de opvolging van de bewoningsplicht, die vervat zit in de regeling, is niet evident. Een gemeente moet dat uitwerken voor enkele dossiers, terwijl de woonmaatschappij gelijkaardige administratieve processen doorloopt voor duizenden dossiers. In de Vlaamse rand is ook specifiek de vraag hoe zich dat verhoudt tot Vlabinvest?

Er moet nagegaan worden op welke manier de gemeente en de woonmaatschappij hierin kunnen samenwerken, door bijvoorbeeld een aantal aspecten van de procedure te kunnen delegeren, om de procedure zo licht mogelijk te houden voor de gemeente.

5/ Welke doelgroep heeft ondersteuning nodig?

Tot slot kunnen we ons ook de vraag stellen of op welke woonmarkt en voor welke doelgroep de betaalbaarheidsproblematiek het grootst is. Het gaat immers over publieke middelen die geïnvesteerd worden (en die weliswaar later zouden terugkeren naar de lokale overheid). We moeten ons durven afvragen wat bedoeld wordt als wordt gezegd dat een woning niet meer betaalbaar is en men daardoor gedwongen wordt naar een andere gemeente of streek te verhuizen. Gaat het om geen goede woning te kunnen verwerven of (voor een tijd) huren die beschikt over

het nodige basiscomfort om degelijk te kunnen leven? Of gaat het over het niet kunnen verwerven van de eigen persoonlijke woondroom en woonwens? Een aantal cijfers (onder andere uit de Vlaamse woonmonitor) leren ons alvast dat de grootste woonnoden en betaalbaarheidsproblemen vooral op de huurmarkt te vinden zijn (zie ook nota BC september 2022 - Discussie nota 'betaalbaar wonen' en geconventioneerde verhuur). Is het dan gerechtvaardigd om overheidsmiddelen vooral te richten naar de eigendomsmarkt. Binnen de sociale huurregelgeving is het vandaag ook al mogelijk om lokale bindingsfactoren te laten meespelen ten behoeve van de endogene weinig kapitaalkrachtige bevolking.

Daarom is het zeker ook aan te bevelen, en is de VVSG vragende partij, om ook na te gaan hoe de regeling rond de sociale last, die eveneens vernietigd was door het grondwettelijk hof, kan gerepareerd worden. Het zou nuttig zijn dat gemeenten ook hiervoor een decretale grondslag kunnen hebben, zodat ze – met meer zekerheid – de keuze kunnen maken om die toe te passen.