

DE VLAAMSE MINISTER VAN ONDERWIJS, SPORT, DIERENWELZIJN EN VLAAMSE RAND EN DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

De afgelopen decennia werd het voor vele Vlamingen steeds moeilijker om een eigen woning te kopen in de gemeente of de streek waar ze opgegroeid zijn. Zeker in bepaalde regio's –die bijvoorbeeld een sterkere bevolkingsgroei, veel inwijking of grote voorspoed kennen –kunnen jonge mensen of minder kapitaalkrachtige mensen geen woonst meer vinden in de gemeente waar ze nochtans een sterke band mee hebben.

Met het decreet van 23 juni 2023 over wonen in streek wordt voor gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen een instrument aangeboden om betaalbaar wonen mogelijk te maken en sociale verdringing tegen te gaan. Met dit ontwerp van besluit wordt uitvoering gegeven aan het decreet en wordt onder andere een lijst van WIES-gemeenten opgesteld, die aan de slag kunnen met het instrument.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen:

Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Strategische doelstelling 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

Operationele doelstelling 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft.

Beleidsveld Vlaamse Rand:

Strategische doelstelling 3 – De Vlaamse Rand vanuit andere beleidsdomeinen & invalshoeken

Operationele doelstelling Huisvesting (3.1.2)

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/278 van 29 juni 2023.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Met dit ontwerp van besluit wordt uitvoering gegeven aan het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek (hierna: 'decreet').

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel definieert een aantal begrippen die meermaals gebruikt worden in het ontwerp van besluit.

Het begrip *beveiligde zending* wordt gedefinieerd aan de hand van een ruime opsomming van mogelijkheden. De Vlaamse Regering somt daarbij de mogelijkheden op, maar legt geen bepaalde werkwijze op. De gemeente kan ervoor kiezen één van de werkwijzen te verkiezen en dit op te nemen in het gemeentelijk reglement.

Het *inkomensbegrip* en de definiëring van *persoon ten laste* wordt daarbij afgestemd op de definities die gehanteerd wordt bij andere instrumenten uit het woonbeleid (bijzondere sociale leningen, huurwaarborglening, Mijn VerbouwPremie en sociale huur).

Inkomen wordt gedefinieerd als de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat vooral de beroepsinkomsten, maar ook eventuele onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (dividenden en intresten) en diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten, waarbij dus abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner.

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten waarvoor de federale overheid in een stelsel van afzonderlijke aanslag heeft voorzien: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggingsvergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk

belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bijvoorbeeld de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geadviseerd om deze inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie van het inkomen.

Zowel voor het inkomen als voor het bepalen van het aantal personen ten laste wordt overeenkomstig artikel 5, tweede lid, van het decreet, niet alleen gekeken naar de WIES-koper, maar ook naar de echtgenoot, de wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee zal bewonen.

Artikel 2

De Vlaamse Regering is op grond van artikel 3 van het decreet gemachtigd om de lijst van WIES-gemeenten vast te stellen en doet dat op basis van de hoogste vastgoedprijzen. De Vlaamse Regering stelt daarom in bijlage de lijst op en concretiseert de 'hoogste vastgoedprijz' daarbij als volgt:

- De mediaanprijzen van de huizen van de laatste 5 jaar. Dit is een officiële statistiek van Statbel. Aangezien het aantal verkopen per gemeente op jaarbasis beperkt kan zijn, kan dit grote schommelingen over de jaren tot gevolg hebben. Voor gemeentelijke cijfers is daarom aangeraden te werken met een voortschrijdend gemiddelde tijdens de afgelopen jaren. De 25% hoogste gemiddelden van de mediaanprijzen worden hierbij in aanmerking genomen.
- De liggingscoëfficiënten op basis waarvan de zogenaamde 'cluster 2'-gemeenten (dit zijn gemeenten met beduidend hogere vastgoedprijzen) worden bepaald, die een rol spelen bij verschillende instrumenten uit het woonbeleid (zie bijlage 19 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Voor de vaststelling van de lijst van gemeenten, werd per gemeente een liggingscoëfficiënt vastgesteld op basis van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. De cijfers werden recent geactualiseerd naar aanleiding van het onderzoek van het Steunpunt Wonen "Alternatief voor bouwgrondprijzen".

Artikel 3

Dit artikel formuleert de inkomensvoorwaarde waaraan een kandidaat-WIES-koper moet voldoen conform artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet. De gehanteerde grensbedragen zijn de inkomensgrenzen voor koopwoningen en kavels van Vlabinvest apb (art. 4 van het Provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – Vlabinvest APB).

Artikel 4

Dit artikel formuleert de onroerende bezitsvoorwaarde waaraan een potentiële kandidaat-WIES-koper moet voldoen conform artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet.

Paragraaf 1, eerste lid, bepaalt hetgeen onder onroerend bezit wordt begrepen naar analogie met andere instrumenten uit het woonbeleid.

Paragraaf 1, tweede lid, formuleert daarop enkele (tijdelijke) uitzonderingen. De uitzonderingen impliceren dat de WIES-koper een jaar na het verlijden van akte alsnog moet voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde in het eerste lid. Die termijn kan met 1 jaar worden verlengd. Als de WIES-koper niet tijdig (na een jaar of na de toegekende verlenging) aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoet, is hij een vergoeding verschuldigd.

In tegenstelling tot paragraaf 1, tweede lid, bevat paragraaf 3 een absolute uitzondering, in die zin dat de uitzondering niet beperkt is in de tijd, als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is, en een kadastraal inkomen na indexatie heeft van maximaal 2.000 euro. Die woning moet niet binnen het jaar worden vervreemd. Aangezien deze

eerder kleine, zonevreemde woningen gelegen zijn in een zone waar wonen niet toegelaten is, mag ervan uit gegaan worden dat de kandidaat-WIES-koper nog steeds woonbehoefstig is.

Artikel 5

Volgens artikel 7, §9, tweede lid, van het decreet moet een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, de gemeente met een beveiligde zending aanschrijven conform de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt en conform de regeling die wordt opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Dit artikel verduidelijkt hoe de melding moet gebeuren, wat ze moet omvatten en wat de vervolgstappen voor de gemeente zijn.

De melding moet minstens bepaalde informatie over het over te dragen perceel of pand omvatten, zodat de gemeente op haar beurt die informatie zal kunnen publiceren om geïnteresseerden op de hoogte te brengen (zie daarover artikel 6).

De gemeente registreert de melding in het WIES-register en gaat vervolgens na of zij de grond of woning zelf wenst te verwerven. Als het gaat om een verkoop en de gemeente beslist om de grond of woning niet zelf te verwerven, dan zal het een financiële tussenkomst moeten verlenen. De beslissing om een grond of woning te kwalificeren als respectievelijk een WIES-grond of WIES-woning, gebeurt op het ogenblik van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 4, §3, tweede lid, van het decreet kunnen in het gemeentelijk reglement criteria zijn opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om overdrachtsvoorwaarden op te leggen aan de te vergunnen projecten. Die criteria kunnen onder meer verband houden met de financiële draagkracht van de gemeente. Het is met andere woorden al op het ogenblik van de omgevingsvergunning, dat een gemeente zich ertoe verbindt om bij verkoop een financiële tussenkomst te doen, waaruit dan in voorkomend geval de kwalificatie als WIES-grond of WIES-woning zal vloeien.

Indien de gemeente een financiële tussenkomst zal doen, laat zij een schattingsverslag van de grondaandelen opmaken. Zij stelt daartoe een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan. De opmaak van het schattingsverslag leidt ertoe dat bij een volgende publicatie van de verkoop gericht kan worden bekend gemaakt hoeveel de financiële tussenkomst precies zal bedragen, zodat geïnteresseerden kunnen inschatten welk bedrag zij in een eerste fase zelf moeten kunnen bekostigen.

De gemeente laat de melder weten of er een financiële tussenkomst wordt verleend, dan wel of zij de WIES-grond of WIES-woning zelf wenst te verwerven.

Dit artikel is logischerwijze niet van toepassing als het een project betreft waarvan de WIES-gemeente eigenaar is.

Artikel 6

Zodra de gemeente de melding geregistreerd heeft in het WIES-register en beslist om de WIES-grond of WIES-woning niet zelf te verwerven, staat zij in voor het aanduiden van een kandidaat-WIES-koper. De gemeente dient daartoe voldoende publiciteit te verlenen aan het feit dat een WIES-woning of de WIES-grond te koop wordt gesteld. De WIES-gemeente moet die informatie minstens kenbaar maken op haar gemeentelijke website. De WIES-gemeente bepaalt zelf hoe lang hij zijn oproep tot kandidaatstelling openstelt (uiteraard rekening houdend met het feit dat er binnen 9 maanden wel uitsluitel moet zijn of er een WIES-koper gevonden kan worden), maar de informatie moet minstens 14 dagen voor de start van de inschrijvingstermijn beschikbaar zijn.

Het feit dat de gemeente het voornemen om een WIES-grond of WIES-woning over te dragen publiceert, neemt niet weg dat ook de ontwikkelaar zelf publiciteit kan maken, weliswaar steeds met verwijzing naar de informatie van de gemeente.

De WIES-gemeente moet ook duidelijke informatie bezorgen over hoe geïnteresseerden zich kunnen inschrijven.

Artikel 7

Dit artikel beschrijft de inschrijvingsprocedure en bevat de termijnen waarbinnen het dossier behandeld moet worden.

Zodra de WIES-gemeente oordeelt dat een potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, wordt hij ingeschreven op de lijst van kandidaat-kopers volgens de datum van inschrijving. De kandidaat-WIES-koper wordt daarvan op de hoogte gebracht, met vermelding van zijn rang. De inschrijving op de lijst gebeurt volgens de datum waarop de kandidaat-WIES-koper zijn inschrijvingsformulier heeft ingediend bij de gemeente. Als meerdere kandidaturen op dezelfde dag werden ingediend, wordt rekening gehouden met de lokale binding. De kandidaat-WIES-koper die het langst is ingeschreven in het bevolkingsregister van de WIES-gemeente of een aangrenzende Vlaamse gemeente, krijgt voorrang. Als de kandidaat-WIES-koper meerdere personen betreft, bv. een koppel, wordt die voorwaarde apart getoetst. Het volstaat dat één van hen beide het langst is ingeschreven. Er wordt niet gewerkt met een gemiddelde.

Als de WIES-gemeente de aanvraag weigert, moet ze de aanvrager daar van op de hoogte brengen en aangeven welke voorwaarden niet zijn vervuld. De aanvrager kan tegen die beslissing in beroep gaan bij het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 8

Zodra de inschrijvingsperiode is afgelopen en de ingediende aanvragen zijn behandeld, gaat het college van burgemeester en schepenen over tot aanduiding van de WIES-koper. Conform artikel 7, §9, derde lid, van het decreet, gebeurt de aanwijzing in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst van kandidaat-WIES-kopers.

Als blijkt dat er toch geen overdracht gerealiseerd kan worden tussen de overdrager en de kandidaat-WIES-koper, duidt het college van burgemeester en schepenen de kandidaat-WIES-koper die als tweede werd gerangschikt, aan, op voorwaarde dat de termijn van negen maanden nog niet is verstreken.

Artikel 9

Dit artikel omvat de procedure tot vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst door de WIES-koper.

Als de WIES-koper het bedrag van de financiële tussenkomst vervroegd wil terugbetalen, brengt hij de gemeente die de financiële tussenkomst verstrekt heeft, met een beveiligde zending op de hoogte.

Binnen 60 dagen na deze kennisgeving, wijst de gemeente een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan om een schattingsverslag van de grondaandelen op te stellen, tenzij het schattingsverslag op basis waarvan de financiële tussenkomst gebeurde, werd opgemaakt minder dan zes maanden vóór deze kennisgeving. De gemeente draagt de kosten voor de opmaak van dit schattingsverslag.

De gemeente bezorgt het schattingsverslag met een beveiligde zending aan de WIES-koper en vermeldt daarbij het bedrag dat moet worden terugbetaald. Binnen 60 dagen na deze mededeling, betaalt de WIES-koper het bedrag terug op een rekening, die de gemeente aanwijst.

De gemeente registreert de vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst in het WIES-register.

Artikel 10

Dit artikel geeft uitvoering aan artikel 13, vierde lid, van het decreet dat de Vlaamse Regering machtigt om uitzonderingen op de bewoningsvoorwaarden vast te stellen.

Er wordt bepaald dat het volstaat dat één van de WIES-kopers of zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijke partner, de (WIES-)woning bewoont. Met deze versoepeling wordt de situatie gevat waarbij de WIES-kopers uit elkaar zouden gaan en één van hen in de woning zou blijven wonen. Bovendien wordt verduidelijkt dat de persoonlijke bewoning geconcretiseerd wordt aan de hand van de inschrijving in het bevolkingsregister.

Artikel 11

Bij niet naleving van de bewoningsvoorwaarden dient een vergoeding aan de gemeente te worden betaald. De vergoeding bedraagt 1% per maand op het bedrag van de financiële tussenkomst, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de dag van de vaststelling dat de bewoningsvoorwaarden niet werden nageleefd tot en met het einde van de maand waarin de beëindiging van de niet-naleving van deze bewoningsvoorwaarden wordt vastgesteld. De vaststelling van de naleving van de bewoningsvoorwaarden gebeurt op basis van de inschrijving in de bevolkingsregisters.

Het 'tarief' van 1% per maand is bedoeld om zowel vergoedend (financiële tussenkomst moet vergoed worden bij oneigenlijk gebruik), als ontradend zijn. Ter vergelijking, de wettelijke intrest bepaald in geval van betalingsachterstand bij handelstransacties bedraagt 10,5%.

Als de financiële tussenkomst van de gemeente bv. € 30.000 was, zal de vergoeding dus €300/maand bedragen.

Als de niet-bewoning te wijten is aan overmacht of het feit dat de WIES-koper naar een woonzorgcentrum, assistentiewoning of een andere erkende zorginstelling gaat, is de betrokkene geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 12

Artikel 15 van het decreet voorziet dat de WIES-gemeente een WIES-register bijhoudt en bepaalt al welke gegevens minimaal moeten worden opgenomen. De Vlaamse Regering is gemachtigd om die lijst aan te vullen, hetgeen gebeurt met dit artikel 2. Meer precies wordt de vereiste vermelding van WIES-woningen en WIES-gronden gepreciseerd. In de eerste plaats moeten alle gronden en panden met de kwalificatie WIES in het register worden opgenomen. Zodra de WIES-gemeente een melding ontvangt dat de woning of grond zou worden overgedragen, neemt de gemeente dit eveneens op in haar register, zodat ze het overzicht behoudt van de loten waarvoor ze op zoek moet naar een geschikte kandidaat-WIES-koper.

De instrumenterende ambtenaar die belast is met de overdracht van een grond of woning die ligt in een WIES-gemeente die een WIES-reglement heeft aangenomen, zal moeten kunnen nagaan of een perceel of woning de kwalificatie van WIES heeft. Ook bij een volgende overdracht van een WIES-woning of WIES-grond moet hij weten of de financiële vergoeding reeds is terugbetaald. Daartoe zal hij toegang kunnen krijgen tot het WIES-register.

Artikel 13

Dit artikel regelt de verwerking van persoonsgegevens en verduidelijkt de ruime categorieën van persoonsgegevens, zoals voorzien in artikel 7, §4, van het decreet.

Artikel 14

Deze bepaling behoeft geen toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerp van besluit heeft geen budgettaire impact voor de Vlaamse overheid. De WIES-gemeenten beslist zelf of zij instapt in het systeem via het aannemen van een gemeentelijke verordening en ondersteuning biedt aan een minder kapitaalkrachtige doelgroep.

De Inspectie van Financiën gaf een gunstig advies op 22 juni 2023.

B. ESR-TOETS

n.v.t.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerp van besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het ontwerp van besluit geeft uitvoering aan het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek en biedt daarmee een nieuw instrument aan de lokale besturen om betaalbaar wonen in de gemeente te stimuleren en sociale verdringing tegen te gaan. Alleen de WIES-gemeenten, die de Vlaamse Regering zesjaarlijks vaststelt, krijgen de optie om gebruik te maken van het instrument. Zij beslissen dat zelf door een gemeentelijke verordening aan te nemen. De gemeenten die via een gemeentelijk reglement instappen, moeten een lijst van de kandidaat-kopers bijhouden en voorzien in een transparante inschrijvingsprocedure

4 VERDER TRAJECT

Na de eerste principiële goedkeuring zal het ontwerp van besluit voor advies worden voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie en de Gegevensbeschermingsautoriteit. Desgevallend zal ook advies van de Raad van State worden ingewonnen.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek;
- 2° de Vlaamse minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed:
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

- b) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 60 dagen;
- c) te machtigen te beoordelen of de adviezen bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), en b), aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- d) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand,

Ben WEYTS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE