

DE VLAAMS MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD EN DE VLAAMSE
MINISTER VAN BEGROTING EN FINANCIËN, VLAAMSE RAND, ONROEREND ERFGOED EN
DIERENWELZIJN

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het
 besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot
 uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen
 streek
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

De dertien fusietrajecten van gemeenten vereisen een aanpassing in het WIES-besluit, aangezien de gemeenten waarop het WIES-besluit van toepassing is nominatief benoemd worden en een aantal van die gemeenten sinds 1 januari 2025 gefuseerd zijn.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomein: Omgeving
Beleidsveld: Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2024/312 van 22 november 2024;
- Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie KDW/2024004641 van 28 november 2024;
- Het begrotingsakkoord van 16 december 2024.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 januari 2025 (VR 2025 2401 DOC.0028/1, DOC.0028/2, DOC.0028/3).

In het advies 77.444/3 van 27 februari 2025 stelde de Raad van State dat het ontwerpbesluit niet kan worden beschouwd als een reglementair besluit in de zin van artikel 3, §1, eerste lid, van de

gecoördineerde wetten op de Raad van State, zodat de Raad niet bevoegd is om advies te geven over het voorgelegde ontwerp.

De volgende wijzigingen worden nog aangebracht in dit ontwerpbesluit.

- In de aanhef van het voorontwerp van besluit (rechtsgronden) werd voor de rechtsgrond verwezen naar artikel 3, eerste lid, van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek. Dat artikel bepaalt dat de lijst van gemeenten *zesjaarlijks* wordt vastgesteld. Deze rechtsgrond is echter niet dienstig aangezien de lijst wordt aangepast vóór het einde van een zesjaarlijkse periode. Daarom wordt voor de aanpassing van de bijlage van het WIES-besluit beter verwezen naar de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang met de decreten over de relevante gemeentefusies. De aanhef wordt daaraan aangepast.
- In de aanhef (vormvereisten) hoeft niet te worden verwezen naar het advies van de Raad van State.
- In het voorontwerp van besluit werd aan de aanpassing van de bijlage terugwerkende kracht verleend. Dit blijkt echter niet nodig, aangezien tot nu toe alleen de gemeente Malle een WIES-regeling heeft aangenomen, en Malle is geen fusiegemeente. Als dat wel het geval was geweest, zou artikel 351 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur van toepassing zijn. Dat artikel bepaalt dat besluiten, reglementen en verordeningen van de samengevoegde gemeenten van toepassing blijven op het grondgebied waarvoor ze zijn uitgevaardigd, totdat ze door de bevoegde overheid worden opgeheven.

2 INHOUD

De Vlaamse Regering bekrachtigde op 19 april 2024 13 fusiedecreten. Hierdoor werden op 1 januari 2025 13 nieuwe fusiegemeenten gevormd, wat het totaal aantal Vlaamse gemeenten deed dalen van 300 naar 285.

Deze fusies hebben een invloed op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek (verder WIES-besluit).

Met het WIES-besluit werd een instrument geïmplementeerd voor gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen om betaalbaar wonen mogelijk te maken en sociale verdringing tegen te gaan. Artikel 2 van dit besluit stelt de volgende criteria vast voor de selectie van gemeenten die in aanmerking komen voor deze regeling:

- De mediaanprijzen van huizen over de laatste vijf jaar, vastgesteld door Statbel. Gezien de beperkte jaarlijkse verkoopcijfers per gemeente en de mogelijke prijsschommelingen, wordt aanbevolen een voortschrijdend gemiddelde over meerdere jaren te gebruiken. De 25% hoogste gemiddelde mediaanprijzen worden hierbij meegenomen.
- De 'cluster 2'-gemeenten van 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 verkoopprijzen van woningen, afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën.

De lijst van gemeenten die aan deze criteria voldoen, is als bijlage toegevoegd aan het WIES-besluit. Door de gemeentefusies moet de bijlage worden aangepast, met de volgende wijzigingen:

- Merelbeke en Melle worden samengevoegd, want die gemeenten fuseerden tot de nieuwe gemeente Merelbeke-Melle;
- Borsbeek is gefuseerd met Antwerpen en kan dus worden geschrapt;

- De Pinte en Nazareth worden samengevoegd, want die gemeenten fuseerden tot de nieuwe gemeente Nazareth-De Pinte.

Daarnaast is WIES van toepassing in Zwijndrecht dat fuseerde met Beveren en Kruibeke. In deze gemeenten is het WIES-kader momenteel niet van toepassing. Door de fusie met Zwijndrecht wordt voorgesteld om het WIES-kader in deze gemeenten ook uit te rollen.

C. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Artikel 1

Met dit artikel wordt de bijlage bij het WIES-besluit vervangen. In artikel 2 van dat besluit wordt vastgesteld welke gemeenten begrepen worden onder de WIES-gemeenten met de hoogste vastgoedprijs. In de bijlage worden de gemeenten opgesomd. De wijzigingen ten opzichte van de initiële bijlage zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die vanaf 1 januari 2025 plaatsvonden.

Artikel 2

Dit artikel voorziet in een uitvoering door de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de Vlaamse Rand.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

Hiervoor wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 24 januari 2024 (VR 2025 2401 DOC.0028/1).

4 VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit in extenso worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd en de Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn te gelasten het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn

Ben WEYTS

Bijlage: Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering