

Gemeenteraad

Donderdag 28 maart 2024

Aanwezig

Voorzitter:

Jolien Vrints

Burgemeester:

Sanne Van Looy

Schepenen:

Dirk Gerinckx, Elisabeth Joris, Yannis Leirs, Wouter Patho

Raadsleden:

Katleen Mintjens, Alain De Laet, Alexander Van Loon, Ingrid Vrints, Paul Van Ham, Kim Geys, Mieke Vermeyen, Peter Lacante, Mieke Laenen, Kris Mintjens, Eddy Krijnen, Gert Peeters, Dries De Vry, Tom Laurysen, Dominique Defosse, Tinne Simons

Algemeen directeur:

Sven Brabants

Verontschuldigd

Schepen:

Dries Van Dyck

Raadsleden:

Wim Vervloet, Lennert Vorsselmans

Omgeving - gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek - goedkeuring

Toelichting

Aanleiding en context

In verschillende Vlaamse gemeenten zijn de vastgoedprijzen zo hoog dat minder kapitaalkrachtige inwoners geen eigen woning meer kunnen verwerven in hun streek. Zij moeten noodgedwongen uitwijken naar gemeenten waarmee ze amper of geen band hebben. Om dit fenomeen van sociale verdringing tegen te gaan, werkte de Vlaamse Regering een nieuwe regeling uit. Die biedt lokale besturen de kans om kavels of woningen voor te behouden voor mensen met wortels in de gemeente.

Via het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek en het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek wil de Vlaamse overheid lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woningaankoop. De regeling Woning In Eigen Streek (WIES) geldt sinds 27 januari 2024.

De Vlaamse Regering stelt zesjaarlijks de lijst van gemeenten vast (telkens 1 jaar voor de gemeentelijke legislatuur), waarbij ze onder andere rekening houdt met de mediaanprijzen van woningen in het Vlaams Gewest. Malle komt voor op die lijst en is dus een WIES-gemeente. Gemeenten kiezen vervolgens zelf om via een gemeentelijk reglement in te stappen in WIES.

Er werd een ontwerp voor een gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek opgemaakt.

Juridische gronden

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 40 en 41

Decreet over wonen in eigen streek van 23 juni 2023

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek van 8 december 2023

Motivering

Malle heeft haar sociaal bindend objectief ruimschoots behaald. Conform de gemeentelijke visie sociaal wonen wenst het bestuur op middellange termijn in te zetten op betaalbaar wonen voor gezinnen, starters of alleenstaanden die in de gemeente willen blijven wonen maar niet genoeg kapitaal hebben om in Malle een doorsnee woning te kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale koop- of huurwoning.

Huidige projecten met betaalbaar wonen missen impact op lange termijn. Woningen kunnen na enkele jaren vaak met winst worden doorverkocht. Zo vloeit de financiële tussenkomst van de gemeente niet terug naar de doelgroep die het nodig heeft.

Het bestuur wil mensen met een band met Malle de kans geven om in de eigen gemeente te blijven wonen. Dit valt onder de actie AC000214 'We voeren een doordacht en toekomstgericht woonbeleid' in het meerjarenplan 2020-2025 van gemeente Malle.

Door een gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek kan het bestuur deze actie (minstens gedeeltelijk) realiseren.

De financiële draagkracht van de gemeente voor de toepassing van dit reglement wordt bepaald door de ontvangsten van gemeente Malle als gevolg van de toepassing van het belastingreglement op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen in het kader van projecten van meergezinswoningen, woonerven of groepswooningbouw tot op de datum van de omgevingsvergunning waarop het decreet en dit reglement van toepassing worden verklaard door de vergunningverlenende overheid.

WIES-gemeenten kunnen overdrachtsvoorwaarden laten gelden voor bepaalde gronden en de daarop gebouwde woningen. Alleen personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen, kunnen zo een grond en de daarop gebouwde woning kopen.

De overdrachtsvoorwaarden zoals voorzien in het gemeentelijke reglement gelden voor de volgende gronden en de daarop gebouwde woningen:

- nieuwe verkavelingen die ten minste vijf loten bestemd voor woningbouw bevatten
- nieuwe groepswooningbouwprojecten van eengezinswoningen die ten minste vijf woonegelegenheden tellen
- een project dat op zichzelf niet voldoet aan de bovenstaande voorwaarden maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar voor de aanvraag, vermeld in bovenstaande punten, zijn verleend voor verkavelingen of groepswooningbouw met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

Groepswooningbouwprojecten van appartementen zijn uitgesloten uit het toepassingsgebied van het gemeentelijk reglement omwille van de langetermijndoelstelling die het bestuur beoogt met dit reglement alsook rekening houdende met de beschikbare financiële middelen van het bestuur voor de toepassing van dit reglement.

De overdrachtsvoorwaarde geldt voor het volgende percentage: 40% voor 'publieke gronden' en 20% voor 'private gronden', telkens verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod.

Alleen de volgende kandidaat-kopers kunnen deze grond en de woning erop kopen:

- De kandidaat woonde minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente van het project in kwestie, en dit in de voorbije tien jaar vooraf aan de overdrachtsdatum.

- Er gelden inkomensgrenzen. Deze bedragen zijn dezelfde inkomensgrenzen als voor koopwoningen van Vlabinvest. Ze worden jaarlijks geïndexeerd.
- Wie in de aangekochte woning gaat wonen, mag op geen enkele manier een andere eigendom hebben of moet deze binnen het jaar na het verlijden van de akte van de hand doen.
- De kandidaat is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

Het reglement schrijft voor welke bewijsstukken moeten bezorgd worden om te bewijzen dat de kandidaat voldoet aan deze voorwaarden.

Het reglement beschrijft ook de inschrijvings- en toewijzingsprocedure.

De gemeente Malle geeft de koper een financiële tussenkomst via grondaandelen, voor 50% van de schattingsprijs. De gemeente kan ook zelf de grond verwerven.

Daartegenover staan een aantal verplichtingen voor de koper:

- Als de koper de WIES-grond en/of WIES-woning overdraagt aan een derde, moet hij/zij/hun de financiële tussenkomst terugbetalen aan de gemeente. Dit wordt gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.
- De koper moet de woning 20 jaar lang bewonen. Als de koper hieraan niet voldoet, moet hij een vergoeding betalen aan de WIES-gemeente.

De gemeenteraad besluit bij 22 ja stemmen

Artikel 1 - het gemeentelijk reglement over woning in eigen streek goed te keuren:

Gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek

Artikel 1 – Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° datum van inschrijving: de datum waarop de potentiële kandidaat-WIES-koper het inschrijvingsformulier met een beveiligde zending aan de gemeente Malle bezorgt

2° inschrijvingstermijn: de datum die de gemeente Malle bepaalt waarbinnen de potentiële kandidaat-WIES-koper zich kan inschrijven conform artikel 4 van dit reglement

3° landmeter-expert: de landmeter-expert die is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep, vermeld in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is

4° overdracht: de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of opstal en elke andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van:

a) huwelijkscontracten en hun wijzigingen

b) contracten aangaande de mandeligheid

c) akten aangaande de fusie van rechtspersonen en de met fusie gelijkgestelde verrichtingen

d) akten, opgemaakt naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

5° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen op basis van objectieve regels, die wordt vastgesteld in een schattingsverslag

6° schattingsverslag: het verslag van de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst waarin de schattingsprijs wordt bepaald

7° WIES: wonen in eigen streek

8° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van het decreet over wonen in eigen streek vallen en die door de Vlaamse Regering zesjaarlijks wordt vastgesteld

9° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen krachtens artikel 4, §3, derde lid van het decreet over wonen in eigen streek

10° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5 van het decreet over wonen in eigen streek

11° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen krachtens artikel 4, §3, derde lid van het decreet over wonen in eigen streek

12° WIES-lijst: lijst van potentiële kandidaat-WIES-kopers die zich hebben geregistreerd bij de gemeente Malle en als kandidaat-WIES-koper voor een WIES-project blijven gelden gedurende de

periode dat de WIES-woningen of -gronden voor verkoop worden aangeboden

13° WIES-register: het register vermeld in artikel 7 van dit reglement.

14° melder: de persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen en de WIES-gemeente daarvan op de hoogte brengt conform artikel 5, §1, eerste lid, van Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek

15° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

a) een aangetekende brief

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

c) een elektronische aangetekende zending

16° inschrijvingsformulier: het formulier zoals toegevoegd als bijlage 1 aan dit reglement

17° verklaring op eer: het formulier zoals toegevoegd als bijlage 2 aan dit reglement

Artikel 2 – Toepassingsgebied – projecten

§ 1 Het college van burgemeester en schepenen kan de toepassing van het decreet opnemen als voorwaarde bij omgevingsvergunningen die het voorwerp zijn van de volgende projecten:

1° een project waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden wordt aangevraagd, waarbij er minstens vijf loten bestemd voor woningbouw worden gecreëerd

2° een project waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd voor groepswooningbouwprojecten van eengezinswoningen die ten minste vijf woongelegenheden omvatten

3° een project dat op zichzelf niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° of 2°, maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar voor de aanvraag, vermeld in punt 1° of 2°, zijn verleend voor verkavelingen of groepswooningbouw met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° of 2°. Voor dit project worden de percentages, vermeld in paragraaf 3, berekend op het geheel van de percelen die in aanmerking worden genomen en bevat het project het aantal WIES-gronden of WIES-woningen dat voor al die percelen moet worden verwezenlijkt, in voorkomend geval onder aftrek van de WIES-woningen of WIES-gronden in de andere voor de berekening in aanmerking komende omgevingsvergunningen.

Het project, vermeld in het eerste lid, 3°, omvat het project waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd:

1° door dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon, of door een verbonden natuurlijke persoon als vermeld in artikel 1:20, 2°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

2° door een met een onderneming verbonden of geassocieerde vennootschap als vermeld in artikel 1:20 en 1:21 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bijzondere voorwaarden, vermeld in het eerste lid, zijn slechts van toepassing op de projecten, vermeld in het eerste en tweede lid, in zoverre de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd, nadat dit gemeentelijk reglement in werking is getreden.

§ 2 In afwijking van paragraaf 1 zijn de projecten, zoals opgenomen in artikel 4 §2 van het decreet over wonen in eigen streek, niet onderworpen aan de bijzondere voorwaarden.

§ 3 Het college van burgemeester en schepenen kan overdrachtsvoorwaarden opleggen op de projecten zoals vermeld in paragraaf 1, die niet zijn uitgesloten met toepassing van paragraaf 2, voor:

1° 40% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, voor gronden die eigendom zijn van de entiteiten, vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018

2° 20% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, voor die gronden die eigendom zijn van andere natuurlijke personen of rechtspersonen dan deze vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

§ 4 Het college van burgemeester en schepenen houdt bij de beslissing om overdrachtsvoorwaarden op te leggen aan de projecten, vermeld in dit artikel, rekening met de volgende criteria:

1° de financiële draagkracht van de gemeente die wordt bepaald door de ontvangsten van gemeente Malle als gevolg van de toepassing van het belastingreglement op de omgevingsvergunning voor het

verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen in het kader van projecten van meergezinswoningen, woonerven of groepswooningsbouw tot op de datum van de omgevingsvergunning waarop het decreet en dit reglement van toepassing worden verklaard door de vergunningverlenende overheid

2° het type woningen, waarbij het de voorkeur geniet om het beschikbare krediet aan te wenden voor een percentage van het grondaandeel voor eengezinswoningen (in verkavelingen of woonerven) en hiermee die personen te ondersteunen die de intentie hebben om zich voor lange tijd in Malle te vestigen.

De aanvrager van de omgevingsvergunning, vermeld in paragraaf 1, vermeldt in zijn aanvraag welke gronden of woningen worden voorzien om te voldoen aan het percentage bepaald in § 3. De gronden en woningen die zijn aangewezen, zijn de WIES-gronden en de WIES-woningen.

Artikel 3 – Toepassingsgebied – personen

§ 1 De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° de persoon is tijdens een periode van twintig jaar vóór de datum van de overdracht ten minste tien jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de gemeente Malle

2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijken geven van een minder kapitaalcrachtige situatie zoals bepaald in hoofdstuk 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek

3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.

§ 2 De overdrachtsvoorwaarden zijn niet van toepassing in de gevallen zoals opgenomen in artikel 6 van het decreet over wonen in eigen streek.

Artikel 4 – Inschrijving en toewijzing

§ 1 In geval van een project waarop het college van burgemeester en schepenen het WIES-reglement van toepassing heeft gemaakt, stelt de gemeente een lijst op van de kandidaat-kopers die voldoen aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement.

§ 2 De gemeente Malle maakte de intentie om een WIES-woning of WIES-grond over te dragen minstens veertien dagen voor de start van de inschrijvingstermijn bekend op de gemeentelijke website.

De inschrijvingstermijn bedraagt 30 dagen vanaf de start van de inschrijvingstermijn. Behoudens daarvan wordt afgeweken, gaat de inschrijvingstermijn in op de vijftiende dag na voormelde bekendmaking, vermeld in het eerste lid van §2, op de gemeentelijke website.

Bij de bekendmaking, vermeld in het eerste lid van §2, wordt minstens de volgende informatie gevoegd:

1° de informatie over de WIES-grond of WIES-woning, zijnde:

1. de ligging en een gedetailleerde beschrijving
2. het lot- en kadastrummer
3. de oppervlakte
4. het stedenbouwkundige uittreksel of de stedenbouwkundige inlichtingen en de geldende bodemattesten;
5. in voorkomend geval, het verdelingsplan of de basisakte
6. in voorkomend geval, het lastenboek
7. de beoogde vorm van overdracht
8. de verkoopprijs of de financiële voorwaarde waaronder de WIES-grond of WIES-woning zou worden overgedragen

2° in voorkomend geval, het bedrag van de financiële tussenkomst

3° de start en het einde van de inschrijvingstermijn

- 4° informatie over de wijze van inschrijving
- 5° het inschrijvingsformulier en de verklaring op eer.

§ 3 De inschrijvings- en toewijzingsprocedure wordt als volgt bepaald:

1° De potentiële kandidaat-WIES-koper bezorgt uiterlijk binnen de vermelde inschrijvingstermijn onder § 2 (d.i. binnen de 30 dagen vanaf de start van de inschrijvingstermijn) zijn kandidatuur middels het inschrijvingsformulier met bijlagen met een beveiligde zending aan de gemeente Malle.

Het inschrijvingsformulier bevat de volgende bijlagen:

1. bewijsstukken waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 3 van dit reglement. Minstens worden volgende bewijsstukken gevoegd:
 - a. een bewijs van woonst van de potentiële kandidaat-WIES-koper, dat niet ouder is dan één maand
 - b. een attest van de gezinssamenstelling van de potentiële kandidaat-WIES-koper, dat niet ouder is dan één maand
 - c. een uittreksel van het kadaster toe waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper over geen andere onroerende goederen of eigendommen beschikt
 - d. de loonfiches van de laatste zes maanden van de potentiële kandidaat-WIES-koper en kopie van het laatst ontvangen aanslagbiljet in de personenbelasting van de potentiële kandidaat-WIES-koper
2. een verklaring op eer waarin de potentiële kandidaat-WIES-koper verklaart dat hij/zij voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 3 van dit reglement en dat alle informatie te goeder trouw en naar waarheid werd verstrekt.

De kandidatuurstelling voor de toewijzing van een WIES-grond of WIES-woning impliceert de voorafgaandelijke en onvoorwaardelijke goedkeuring van de kandidaat met de bijzondere overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 3.

2° De gemeente Malle bezorgt de potentiële kandidaat-WIES-koper binnen veertien dagen na de dag waarop ze het voormelde inschrijvingsformulier heeft ontvangen, een ontvangstmelding met een beveiligde zending.

3° Binnen veertien dagen na de dag waarop de ontvangstmelding is verstuurd, beoordeelt de gemeente Malle de volledigheid van de inschrijving. Als de inschrijving onvolledig of niet ondertekend is door de potentiële kandidaat-WIES-koper, meldt de gemeente Malle met een beveiligde zending aan de potentiële kandidaat-WIES-koper binnen veertien dagen na de dag waarop de ontvangstmelding is verstuurd, welke stukken of elementen ontbreken. De potentiële kandidaat-WIES-koper bezorgt de gemeente Malle binnen veertien dagen na de dag waarop hij de voormelde melding dat de inschrijving onvolledig is of niet ondertekend is, ontvangen heeft, de ontbrekende stukken of elementen, of hij ondertekent de inschrijving.

4° De gemeente Malle beoordeelt uiterlijk binnen zestig dagen nadat de inschrijvingstermijn is verstreken, of de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement.

5° Als de gemeente Malle oordeelt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement, wordt hij als kandidaat-WIES-koper ingeschreven op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, §1, van het voormelde decreet, volgens de datum van de inschrijving.

6° Als de datum van de inschrijving dezelfde is, krijgt de kandidaat-WIES-koper die het langst is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Malle voorrang. Als meerdere kandidaat-WIES-kopers de WIES-woning of WIES-grond samen willen aankopen, volstaat het dat één van hen het langst is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Malle.

7° De kandidaat-WIES-koper wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van zijn rang op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, §1, van het decreet over wonen in eigen streek.

8° Als de WIES-gemeente oordeelt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement, deelt hij de voorwaarden die niet vervuld zijn, met een beveiligde zending mee aan de potentiële kandidaat-WIES-koper.

9° Binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending met de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, kan de potentiële kandidaat-WIES-koper een gemotiveerd administratief beroep instellen via een beveiligde zending gericht aan het college van burgemeester en schepenen.

10° Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep, vermeld in het tweede lid, binnen dertig dagen na de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarbij het voormelde administratief beroep aan de gemeente Malle is meegedeeld.

11° De gemeente Malle schrapt de inschrijvingsdossiers na de termijn van negen maanden, vermeld in artikel 7, §9, vierde lid, van het decreet van 23 juni 2023.

12° Als de inschrijvingen die ontvangen zijn binnen de gekozen inschrijvingstermijn, behandeld zijn, wijst het college van burgemeester en schepenen uit de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, §1, van het decreet over wonen in eigen streek kandidaat-WIES-koper aan die het eerst is ingeschreven conform artikel 7, §9, derde lid, van het voormelde decreet. De aangewezen kandidaat-WIES-koper en de melder worden met een beveiligde zending op de hoogte gebracht.

Als er geen overeenkomst met de aangewezen kandidaat-WIES-koper wordt gesloten en de termijn van negen maanden, vermeld in artikel 7, §9, vierde lid, van het voormelde decreet, nog niet verstreken is, wijst het college van burgemeester en schepenen een volgende kandidaat-WIES-koper aan in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, §1, van het voormelde decreet.

13° Bij de overdracht van een WIES-grond of WIES-woning, neemt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akte de volgende elementen op:

- een verwijzing naar het decreet;
- een verwijzing naar artikel 3, dat volledig wordt geciteerd;
- een verwijzing naar dit gemeentelijk reglement
- een verwijzing naar de omgevingsvergunning op basis waarvan een grond of woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning krijgt.

§4 Voor de toepassing van paragraaf 3 worden persoonsgegevens als vermeld in artikel 7 §4 van het decreet over wonen in eigen streek verwerkt.

Artikel 5 – Financiering

De gemeente Malle verleent als WIES-gemeente een financiële tussenkomst ten voordele van de WIES-koper gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft, of verwerft de grondaandelen zelf. In geval van een financiële tussenkomst bedraagt deze 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen.

Het engagement van de gemeente Malle om een financiële tussenkomst te verlenen, wordt voor wat betreft de WIES-grond slechts uitgevoerd na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor een project zoals vermeld in artikel 2 § 1 van dit reglement.

De gemeente Malle betaalt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op een geblokkeerde rekening bij de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper bepaalt. Het bedrag wordt vrijgegeven ten voordele van de verkoper na het verlijden van de akte en maakt deel uit van de aankoopprijs die de WIES-koper betaalt.

Het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, wordt door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte, evenals de vermelding dat dit bedrag van de financiële tussenkomst overeenkomstig artikel 11 van het decreet over wonen in eigen streek moet worden terugbetaald op het moment van een overgang bij leven of overlijden, met uitzondering van het geval, vermeld in artikel 11, §2 van het voormelde decreet.

Artikel 6 – Vervroegde terugbetaling

Als de WIES-koper het bedrag van de financiële tussenkomst vervroegd wil terugbetalen, verloopt de procedure als volgt:

1° Hij brengt hij de gemeente Malle, die de financiële tussenkomst verstrekt heeft, met een beveiligde zending op de hoogte;

2° Binnen zestig dagen na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, wijst de gemeente Malle 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 is verleend, is opgemaakt minder dan zes maanden vóór de kennisgeving, vermeld in het eerste lid.

3° De gemeente Malle draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid.

4° De gemeente Malle bezorgt het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid, met een beveiligde zending aan de WIES-koper en vermeldt daarbij het bedrag dat moet worden terugbetaald.

5° Binnen zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending, vermeld in het vierde lid, betaalt de WIES-koper het bedrag, vermeld in het vierde lid, terug op een rekening die de gemeente Malle aanwijst.

6° De gemeente Malle registreert de vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst in het WIES-register.

Artikel 7 – Bewoningsvoorwaarden

De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van het decreet over wonen in eigen streek, binnen één jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden. De voormelde termijn wordt geschorst als de woning nog moet worden gebouwd tot op het ogenblik dat de woning definitief wordt opgeleverd.

Als de WIES-koper een WIES-grond heeft aangekocht of een ander zakelijk recht verworven heeft op de WIES-grond met toepassing van dit decreet, wordt op die grond een woning gerealiseerd die de WIES-koper bewoont binnen vijf jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden.

Als de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning niet gedurende twintig jaar zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste of tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper de WIES-gemeente een vergoeding, zoals door de Vlaamse Regering bepaalt volgens artikel 11 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek.

Artikel 8 – WIES-register

De gemeente Malle houdt een WIES-register bij waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:
1° WIES-woningen en WIES-gronden met een verwijzing naar de omgevingsvergunning op basis waarvan een grond of woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning krijgt
2° in voorkomend geval, de verleende financiële tussenkomsten
3° in voorkomend geval, de terugbetaling van de financiële tussenkomsten
4° in voorkomend geval, de vervroegde terugbetalingen van de financiële tussenkomsten
5° de meldingen vermeld in artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering over wonen in eigen streek.

Artikel 9 – Inwerkingtreding en bekendmaking

§ 1 Het reglement treedt in werking op 1 april 2024.

§ 2 Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Bijlage 1 – Inschrijvingsformulier

Ondergetekende stelt zich hierbij kandidaat voor de aankoop van een WIES-grond / WIES-woning (schrappen wat niet past) te Malle.

De inschrijvingstermijn voor de WIES-grond / WIES-woning (schrappen wat niet past) start op en eindigt op waarna de toewijzing gebeurt op basis van het gemeentelijk reglement over woning in eigen streek dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 maart 2024.

Ondergetekende is op de hoogte van de voorwaarden en de verplichtingen die zijn opgenomen in voornoemd gemeentelijk reglement voor de verkoop van WIES-gronden en WIES-woningen in de gemeente Malle.

Inlichtingen met betrekking tot de potentiële kandidaat-WIES-koper:

1) Potentiële kandidaat-WIES-koper

Naam en voornaam:
Adres:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:
Rijksregisternummer:

Vul onderstaande gegevens (2) enkel in als je de WIES-woning of woning op de WIES-grond samen met je echtgeno(o)t(e) / samenwonende partner / feitelijk samenwonende partner gaat bewonen.

2) Echtgeno(o)t(e)/ wettelijk samenwonende partner / feitelijk samenwonende partner

Naam en voornaam:

Adres:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Rijksregisternummer:

Een bewijs van woonst en een attest van de gezinssamenstelling van de potentiële kandidaat-WIES-koper, die niet ouder mogen zijn dan één maand, worden bij dit inschrijvingsformulier gevoegd. De potentiële-kandidaat-WIES-koper vraagt deze zelf op via Mijn Burgerprofiel.

De potentiële kandidaat-WIES-koper voegt ook een uittreksel van het kadaster toe waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper over geen andere onroerende goederen of eigendommen beschikt. De potentiële-kandidaat-WIES-koper vraagt dit uittreksel zelf op via www.myminform.be.

De potentiële kandidaat-WIES-koper voegt tot slot loonfiches toe van de laatste zes maanden en van het laatst ontvangen aanslagbiljet in de personenbelasting.

De potentiële kandidaat-WIES-koper voegt, voor zover nodig, bijkomende stavingstukken aangaande de beoordelingscriteria.

Opgemaakt te op

Handtekening potentiële kandidaat-WIES-koper

Handtekening echtgenoot/samenwonende partner

Bijlage 2 – Verklaring op eer

De potentiële kandidaat-WIES-koper verklaart op eer dat zij voldoen aan de beoordelingscriteria opgenomen in het gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 maart 2024.

De potentiële kandidaat-WIES-koper verklaart op eer dat zij geen onroerende goederen bezit gelegen in het buitenland.

De kandidaat-koper verklaart op eer dat het inschrijvingsformulier te goeder trouw en naar waarheid werd ingevuld.

Opgemaakt te op

Handtekening potentiële kandidaat-WIES-koper

Handtekening echtgenoot/samenwonende partner

Malle, 28 maart 2024

(Get.) Sven Brabants
Algemeen directeur

(Get.) Jolien Vrints
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Sven Brabants
Algemeen directeur

Jolien Vrints
Voorzitter
