

## SECRETARIE

Benoit Willaert | Algemeen directeur | tel. 058 22 44 60 | [algemeendirecteur@nieuwpoort.be](mailto:algemeendirecteur@nieuwpoort.be)

Betreft: Toegevoegd agendapunt zitting Gemeenteraad 17 april 2025  
Onze referentie: S/BW/2025/14  
Uw referentie:  
Bijlagen:

Nieuwpoort, 11 april 2025

Geachte heer, mevrouw,

De volgende zitting van de Gemeenteraad vindt plaats op donderdag 17 april 2025 om 20.00 u te Nieuwpoort in de Raadzaal. De dagorde van deze zitting werd u reeds op 9 april 2025 overgemaakt.

Overeenkomstig art. 21 van het Decreet Lokaal Bestuur werd er een punt aan de dagorde van de zitting van 17 april 2025 toegevoegd:

13. DOOR RAADSLID DEDECKER: **WONEN IN EIGEN STREEK.**

U vindt het toegelicht voorstel van de beslissing in bijlage.

Met de meeste hoogachting,

## **VOORSTEL AGENDAPUNT WONEN IN EIGEN STREEK**

### **Onderwerp**

Opstellen van een gemeentelijk reglement om wonen in eigen streek te stimuleren in toepassing van 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.

### **Toelichting**

1. 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 vorig jaar een 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. Nieuwpoort 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.

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.

2. De problematiek van de onbetaalbaarheid van woningen is gekend in Nieuwpoort. Nieuwpoort wordt geconfronteerd met pensioenimmigratie van kapitaalkrachtige ouderen, en met de aankoop van woningen met het oog op vakantieverhuur. Dit maakt de aankoop van een woning voor jongeren geboren in of rond Nieuwpoort zo goed als onmogelijk.

Er dient daarom op middellange termijn te worden ingezet op betaalbaar wonen voor gezinnen, starters of alleenstaanden die in de gemeente willen blijven wonen maar niet genoeg kapitaal hebben om in Nieuwpoort een doorsnee woning te kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale koop- of huurwoning.

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

3. De gemeente kan 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 gemeentelijk reglement zouden kunnen gelden voor de volgende gronden en de daarop gebouwde woningen:

- nieuwe verkavelingen die ten minste vijf loten bestemd voor woningbouw bevatten
- nieuwe groepswoningbouwprojecten van eengezinswoningen die ten minste vijf wooneenheden tellen

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

- De kandidaat woont minstens vijf jaar onafgebroken in Nieuwpoort of de omliggende gemeenten, en dit in de voorbije tien jaar vooraf aan de overdrachtsdatum.
- Er gelden inkomensgrenzen. Deze bedragen kunnen dezelfde inkomensgrenzen als voor koopwoningen van Vlabinvest.
- Er gelden leeftijdsgrenzen. Minstens één van de kopers heeft de leeftijd van 40 jaar nog niet bereikt.
- Wie in de aangekochte woning gaat wonen, mag op geen enkele manier een ander eigendom hebben of moet deze binnen het jaar na het verlijden van de akte van de hand doen.

De gemeente Nieuwpoort 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 minstens 7 jaar lang bewonen. Als de koper hieraan niet voldoet, moet hij een vergoeding betalen aan de gemeente.

### **Voorstel tot besluittekst**

Gelet op :

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41
- Het 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

Het College van Burgemeester en Schepenen opdracht te geven een gemeentelijk reglement uit te werken om wonen in Nieuwpoort financieel haalbaarder te maken voor jonge gezinnen en/of alleenstaanden die minder kapitaalcracht zijn en afkomstig zijn van de streek rond Nieuwpoort.

Dimitri Dedecker

Gezond Verstand Nieuwpoort

