

ONTWERP VAN DECREET WONEN IN EIGEN STREEK

Samenvatting

Op 7 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof boek vijf van het decreet van 27 maart 2009 van het grond- en pandenbeleid. De vernietigde regeling was beter bekend onder de naam 'Wonen in eigen streek' en had tot doel een antwoord te bieden op de woonbehoeften van de minder kapitaalkrachtige endogene bevolking.

De politieke wil om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking in Vlaanderen bleef echter bestaan. Getuige daarvan zijn verschillende passages uit de regeerakkoorden 2014-2019 en 2019-2024. Met het voorliggende voorontwerp van decreet wordt er een juridische vertaling gegeven aan die wil en dat met inachtneming van de arresten van het Europees Hof van Justitie en het Grondwettelijk Hof die tot de vernietiging van de oorspronkelijke regelgeving leidden.

De krachtlijnen van de nieuwe WIES-regeling zijn de volgende:

1. Gemeenten kiezen er nu zelf voor om via een gemeentelijk reglement in te stappen in het nieuwe systeem van wonen in eigen streek (WIES).
2. De gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van de grondaandelen of verwerft de grond zelf.
3. Deze financiële tussenkomst wordt gewaarborgd in alle gevallen van overdracht van eigendom door de verplichte terugbetaling van de financiële tussenkomst, ook ingeval van de uitoefening van het voorkeepsrecht. Indien daarentegen de gemeente grondeigenaar is, dient haar investering vanzelfsprekend niet decretaal te worden gewaarborgd.
4. De WIES-koper heeft gedurende 20 jaar een bewoningsverplichting.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

1. Algemene situering

In het regeerakkoord 2019-2024 van de Vlaamse Regering is de beleidsdoelstelling opgenomen om het recht op wonen in eigen streek mogelijk te maken. 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. Zij moeten dan noodgedwongen uitwijken naar gemeenten waar ze geen of nauwelijks een band mee hebben, professioneel noch familiaal. Dat heeft grote gevolgen: voor de mensen die hun vertrouwde streek moeten verlaten, maar ook voor de gemeenten die sociaal ontwricht dreigen te worden door de te grote uitstroom van mensen met wortels in de gemeente en de grote instroom van mensen die veel minder een band hebben met de lokale gemeenschap. Deze sociale verdringing manifesteert zich in heel wat Vlaamse gemeenten, maar er zijn streken en gemeenten waar de stijging van de vastgoedprijzen nog een pak significanter was. Denk aan verschillende steden die de afgelopen jaren aan aantrekkingskracht wonnen, maar even goed randstedelijke gebieden zoals de Vlaamse Rand.

In het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 is er veel aandacht voor deze problematiek. De Vlaamse Regering vindt het belangrijk en waardevol dat burgers zich kunnen verankeren op plaatsen waar ze zich geborgen weten. Dat is niet zelden in de streek waar men opgroeide en waar men deel uitmaakt van de lokale gemeenschap. Die lokale gemeenschappen hebben er ook alle baat bij dat hun inwoners er bewust voor kunnen kiezen om actief van die gemeenschap deel te blijven uitmaken. De vrije woonkeuze is in dat verband cruciaal. Het hoeft geen betoog dat stijgende vastgoedprijzen die vrije keuze onder druk zetten, zeker in welbepaalde regio's.

Net zoals het op 7 november 2013 door het Grondwettelijk Hof vernietigde boek 5 van het grond- en pandendecreet (decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009) zou een nieuwe regeling de gemeenten mogelijk moeten maken om desgewenst een specifiek aandeel kavels of woningen exclusief voor te behouden voor minder kapitaalkrachtige inwoners die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen.

Een dergelijke regeling is noodzakelijk om ongewenste effecten van verdringing tegen te gaan en dient ertoe om de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking toe te laten om in een welbepaalde gemeente een woning te kunnen aankopen. Middels onderhavige regeling wordt er daarom een voordeel toegekend aan de minder kapitaalkrachtige plaatselijke koper van een woning door bepaalde percelen of woningen voor hem voor te behouden. Aanvullend zal de gemeente ook in een financiële tussenkomst voorzien, die weliswaar aan verschillende voorwaarden gebonden is.

Het is met andere woorden verantwoord en noodzakelijk om in een systeem te voorzien waarbij er nieuwe of vernieuwde kwaliteitsvolle betaalbare woningen worden overgedragen aan de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking die tracht in eigen streek een eigen huis te kopen.

Dit systeem wordt decretaal geregeld. De gemeente kan opteren voor deze WIES-regeling, waarvan de krachtlijnen op dwingende wijze decretaal worden bepaald.

2. Voorgeschiedenis: initiële regeling in het Grond- en Pandendecreet en vernietiging door het Grondwettelijk Hof

Het eerste wetsvoorstel Wonen In Eigen Streek (hierna: WIES) was het Voorstel van decreet (SUYKERBUYCK en VERVAET) houdende de mogelijkheid voor de gemeenten het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen (*Parl. St.*, VI. R., 1989-1990, 302/1).

Finaal mondde dit voorstel van decreet uit in Boek 5 van het Decreet van 27 maart 2009 van het grond- en pandenbeleid, (Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009), gewijzigd bij Decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting van 2010 en bij Decreet van 7 juli 2010 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het doel van de in Boek 5 voorziene WIES-regeling bestond erin om de woonbehoeften van de minder kapitaalkrachtige bevolking van een aantal gemeenten te ondersteunen, waarbij er een voldoende band met de gemeente moest worden aangetoond. Dit diende te geschieden aan de hand van een aantal criteria, inclusief een 'restcategorie'. Als iemand elementen kon aandragen van 'maatschappelijke, familiale, sociale of economische aard', dan konden die ook bijdragen tot het vaststellen van de vereiste band. De criteria waren:

"1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente, of in een aangrenzende gemeente die ook voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1 van het Grond- en Pandendecreet;

2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover die werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;

3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd."

Een provinciale beoordelingscommissie diende deze nauwe band te beoordelen.

Boek 5 van het Grond- en Pandendecreet werd vernietigd door een arrest van het Grondwettelijk Hof 7.11.2013 na een prejudiciële vraag aan het Europees Hof van Justitie, gevolgd door het arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013 inzake *Libert*. Hierna volgen de cruciale passages uit dit arrest van het Hof van Justitie (HvJ, nr. C-197/11 en C-203/11, 8 mei 2013, *Libert* e.a.):

"Rechtvaardiging van de door het Vlaamse decreet ingevoerde maatregelen

49 *Volgens vaste rechtspraak van het Hof kunnen nationale maatregelen die de uitoefening van de door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kunnen belemmeren of minder aantrekkelijk kunnen maken, niettemin toelaatbaar zijn indien zij een doel van algemeen belang nastreven, geschikt zijn om de verwezenlijking daarvan te waarborgen en niet verder gaan dan noodzakelijk is*

om het gestelde doel te bereiken (zie met name reeds aangehaalde arresten Woningstichting Sint Servatius, punt 25, en Commissie/Hongarije, punt 69).

- 50 *In dit verband betoogt de Vlaamse Regering dat de voorwaarde dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder over een „voldoende band” met de betrokken gemeente beschikt, met name gerechtvaardigd is door de doelstelling tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking, in het bijzonder sociaal zwakke personen en jonge gezinnen alsook alleenstaanden die niet in staat zijn voldoende kapitaal te vormen om in de doelgemeenten een onroerend goed te kopen of de huren. Dit deel van de plaatselijke bevolking wordt namelijk uit de vastgoedmarkt geprijsd door de intrede van financieel sterkere personen uit andere gemeenten, die de hoge prijzen van de gronden en constructies in de doelgemeenten kunnen betalen.*
- 51 *De door boek 5 van het Vlaamse decreet ingevoerde regeling heeft dus met het oog op de ruimtelijke ordening tot doel te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben.*
- 52 *In dit verband zij eraan herinnerd dat dergelijke eisen betreffende het beleid inzake sociale huisvesting van een lidstaat dwingende redenen van algemeen belang kunnen vormen en dus een rechtvaardiging kunnen zijn voor beperkingen als die van het Vlaamse decreet (zie arrest Woningstichting Sint Servatius, reeds aangehaald, punten 29 en 30, en arrest van 24 maart 2011, Commissie/Spanje, C-400/08, Jurispr. blz. I-1915, punt 74).*
- 53 *Evenwel moet nog worden nagegaan of de voorwaarde van een „voldoende band” met de betrokken doelgemeente een maatregel vormt die noodzakelijk en geschikt is voor de verwezenlijking van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel dat in de punten 50 en 51 van het onderhavige arrest in herinnering is gebracht.*
- 54 *Dienaangaande zij opgemerkt dat artikel 5.2.1, § 2, van het Vlaamse decreet voorziet in drie alternatieve voorwaarden, waarvan de naleving stelselmatig door de provinciale beoordelingscommissie moet worden nagegaan, om vast te stellen dat is voldaan aan de voorwaarde dat er een „voldoende band” bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en de betrokken doelgemeente. De eerste voorwaarde houdt in dat de persoon aan wie het onroerend goed zou moeten worden overgedragen, gedurende ten minste zes jaar voorafgaand aan de voorgenomen overdracht onafgebroken zijn woonplaats in de doelgemeente of in een aangrenzende gemeente heeft gehad. Volgens de tweede voorwaarde moet deze koper of huurder op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de betrokken gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen. De derde voorwaarde houdt in dat deze koper of huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben opgebouwd.*
- 55 *Zoals de advocaat-generaal in punt 37 van zijn conclusie heeft opgemerkt, houdt geen van die voorwaarden rechtstreeks verband met de socio-economische*

aspecten van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Aan dergelijke voorwaarden kan namelijk niet alleen worden voldaan door deze minst kapitaalkrachtige bevolking, maar ook door andere personen die over voldoende middelen beschikken en dan ook niet specifiek behoefte hebben aan sociale bescherming op die markt. Die maatregelen gaan dus verder dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.

- 56 *Bovendien moet worden opgemerkt dat andere, minder beperkende maatregelen dan die van het Vlaamse decreet zouden kunnen beantwoorden aan het door dit decreet nagestreefde doel zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, de facto het verbod krijgen te kopen of te huren. Zo zou kunnen worden overwogen om tegemoetkomingen of andere types subsidies die specifiek voor de minst kapitaalkrachtige personen zijn bedoeld in te voeren, zodat in het bijzonder personen die kunnen aantonen dat zij een laag inkomen hebben, in staat worden gesteld in de doelgemeenten onroerende goederen te kopen of te huren.*
- 57 *Tot slot zij eraan herinnerd, wat inzonderheid de derde in punt 54 van het onderhavige arrest vermelde voorwaarde betreft, die inhoudt dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben, dat een regeling van voorafgaande administratieve toestemming geen rechtvaardiging kan vormen voor een discretionair optreden van de nationale autoriteiten waardoor de bepalingen van Unierecht, met name die betreffende een fundamentele vrijheid, van hun nuttig effect worden beroofd. Wil een dergelijke regeling gerechtvaardigd zijn ofschoon zij een afwijking van een fundamentele vrijheid vormt, dan moet zij dus gebaseerd zijn op objectieve criteria, die niet-discriminerend en vooraf kenbaar zijn, om op deze wijze een grens te stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de nationale autoriteiten (zie onder meer arrest Woningstichting Sint Servatius, reeds aangehaald, punt 35 en aldaar aangehaalde rechtspraak).*
- 58 *Aangezien het gaat om een vage voorwaarde en niet is verduidelijkt onder welke omstandigheden zij in concreto is vervuld, voldoen de bepalingen van artikel 5.2.1 van het Vlaamse decreet niet aan bovenbedoelde eisen.*
- 59 *Bijgevolg is een regeling van voorafgaande administratieve toestemming als in de hoofdgedingen niet gebaseerd op criteria die een grens kunnen stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de provinciale beoordelingscommissie, zodat zij geen afwijking van een door het Unierecht gewaarborgde fundamentele vrijheid kan rechtvaardigen.*
- 60 *Gelet op het voorgaande moet op de vraag in zaak C-197/11 en op de twaalfde vraag in zaak C-203/11 worden geantwoord dat de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 in de weg staan aan een regeling als die van boek 5 van het Vlaamse decreet, die voor de overdracht van onroerende goederen in de doelgemeenten vereist*

dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een „voldoende band” bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten.”

De inhoud van dit arrest werd als antwoord op haar prejudiciële vragen door het Grondwettelijk Hof overgenomen in haar arrest 144/2013 dd. 7.11.2013 (GwH 7 november 2013, nr. 144/2013):

"B.5.3. Uit dat arrest blijkt dat boek 5 van het voormelde decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009, dat voor de overdracht van onroerende goederen in bepaalde delen van door de Vlaamse Regering aangewezen gemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een voldoende band bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en die gemeenten, zoals het Hof van Justitie geoordeeld heeft, onder meer afbreuk doet aan verschillende fundamentele vrijheden, namelijk de vrijheid van verkeer en van vestiging, het vrij verrichten van diensten en het vrij verkeer van kapitalen. Die beperking en in het bijzonder de drie alternatieve voorwaarden waarin in dat decreet is voorzien en waarvan de naleving door de voormelde commissie moet worden nagegaan, houden niet rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten met betrekking tot het door het Vlaamse Gewest nagestreefde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Niet alleen kan immers, zoals het Hof van Justitie opmerkt, eveneens aan de drie beoogde voorwaarden worden voldaan door personen die over voldoende middelen beschikken en kunnen zij in dat geval irrelevant blijken, maar zij kunnen ook onevenredige gevolgen hebben voor de uitoefening van de fundamentele vrijheden terwijl minder beperkende en minder discretionaire maatregelen dan de regeling van voorafgaande administratieve toestemming, zoals zij bij het bestreden decreet is ingevoerd, hadden kunnen worden overwogen om dat doel te verwezenlijken."

In een informatieve nota over het arrest heeft het Grondwettelijk Hof zijn beslissing voorts als volgt toegelicht:

"Het vernietigde boek 5 van het Grond- en Pandendecreet waarborgde het recht op 'wonen in eigen streek'. Het decreet kwam er omdat door de hoge vastgoedprijzen in bepaalde Vlaamse gemeenten (in totaal 69 opgelijste gemeenten) de minder kapitaalkrachtige lokale bevolkingsgroepen (jonge gezinnen, alleenstaanden, sociaal zwakkeren) niet meer in staat waren bouwgrond en de daarop opgerichte woningen te verwerven, waardoor er sociale verdringing door financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten plaatsvindt. Daarom werd een bijzondere voorwaarde opgelegd om tot 'overdracht' (waarmee is bedoeld: verkopen, verhuren voor meer dan negen jaar, inbrengen in een vennootschap of er een erfpacht of opstalrecht op verlenen) van bepaalde (hoofdzakelijk in woonuitbreidingsgebied gelegen) gronden en daarop opgerichte gebouwen te kunnen overgaan, namelijk het bestaan van een voldoende band tussen degene die het goed verwerft en de gemeente waarin het gelegen is. Een provinciale beoordelingscommissie zou vooraf oordelen of er een voldoende band met de gemeente is. Die band kan blijken uit het feit dat die persoon gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig is geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente die ook voorkomt op de lijst van de betrokken gemeenten, uit het feit dat die persoon, op de datum van de overdracht, werkzaamheden verricht in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen, of,

ten slotte, uit het feit dat die persoon op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente heeft opgebouwd.

Het Hof van Justitie heeft in het voormelde arrest van 8 mei 2013 geoordeeld dat de regeling betreffende het 'wonen in eigen streek' onder meer afbreuk doet aan verschillende fundamentele vrijheden:

- *de vrijheid van verkeer en van vestiging;*
- *het vrij verrichten van diensten;*
- *het vrij verkeer van kapitalen.*

Die beperking, en in het bijzonder de drie alternatieve voorwaarden om een voldoende band met de gemeente te hebben, waarvan de naleving door de voormelde commissie moet worden nagegaan, houden niet rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten met betrekking tot het door het Vlaamse Gewest nagestreefde doel om uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Zoals het Hof van Justitie opmerkt, kan immers eveneens aan de drie beoogde voorwaarden worden voldaan door personen die over voldoende middelen beschikken. Daarenboven kunnen zij onevenredige gevolgen hebben voor de uitoefening van de fundamentele vrijheden, terwijl minder beperkende en minder discretionaire maatregelen dan de regeling van voorafgaande administratieve toestemming, hadden kunnen worden overwogen om dat doel te verwezenlijken. De omstandigheid dat de bestreden bepalingen eveneens tot doel hebben de 'endogene' bewoning te bevorderen en de sociale cohesie aan te moedigen, verandert niets aan die vaststelling. Volgens het Grondwettelijk Hof zijn, als gevolg van dat arrest van het Hof van Justitie, het eerste en tweede middel gegrond in zoverre daarin wordt aangevoerd dat boek 5 van het bestreden decreet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 21, 45, 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie, alsook met de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG, schendt. Boek 5 van het bestreden decreet diende daarom in zijn geheel te worden vernietigd."

Uit voormelde arresten van het Hof van Justitie en het Grondwettelijk Hof kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- a. Volgens het Hof van Justitie kan sociale huisvesting een dwingende reden van algemeen belang zijn om de Europese fundamentele vrijheden te beperken.
- b. Meer nog, volgens het Hof van Justitie (en het Grondwettelijk Hof) kan het doel van boek 5 van het decreet (Wonen in eigen streek), namelijk het beschermen van de 'minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking' op de vastgoedmarkt worden aanvaard als een dwingende reden van algemeen belang om de Europese fundamentele vrijheden te beperken.
- c. Evenwel werden de in boek 5 voorziene voorwaarden als niet geschikt bevonden voor het nastreven van het gestelde doel, namelijk het beschermen op de vastgoedmarkt van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking omdat geen

enkele voorwaarde inkomensgerelateerd was en deze voorwaarden dus verder gingen dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.

d. De arresten van het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof bevestigen de voorwaarden waaraan een hernieuwd kader voor Wonen In Eigen Streek moet voldoen:

- Een WIES-regeling moet de burgers van de EU vrij verkeer en vrij verblijf op het grondgebied garanderen, net zoals hun recht op vrij verkeer van kapitaal en diensten;
- Als die vrijheden toch beperkt worden door de verkoop van een bepaald onroerend goed aan voorwaarden te onderwerpen door bijvoorbeeld een WIES-regeling, dan kan dat alleen als die WIES-regeling aan de volgende drie voorwaarden voldoet:
 - de regeling streeft een doelstelling van algemeen belang na;
 - de regeling is geschikt om het doel van algemeen belang te verwezenlijken. Daarbij is het van belang dat er een rechtstreekse band is tussen de regeling en het doel, namelijk de bescherming van de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de lokale vastgoedmarkt;
 - de regeling gaat niet verder dan noodzakelijk is om de doelstelling te bereiken.
- Daarbij moet een WIES-regeling tegelijk: (i) objectieve en transparante criteria hanteren, (ii) niet discriminerend zijn en (iii) vooraf kenbaar zijn.

De 'Conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het Wonen in eigen streek (WIES)' werd neergelegd in het Vlaams Parlement op 7.07.2017 (Vlaams Parlement, stuk 1236 (2016-2017), Nr. 1; <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1154027>)

3. Doel van de WIES-regeling

Het doel van de WIES-regeling bestaat erin de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dit is een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof van Justitie. Dit dient te gebeuren met een gewaarborgde investering door de gemeente.

4. Concept van de nieuwe WIES-regeling

De gemeente opteert bij gemeentelijk reglement voor de toepassing van Wonen In Eigen Streek (WIES).

De gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van de grondaandelen aan schattingsprijs of verwerft de grond zelf. De financiële tussenkomst mag niet minder bedragen dan 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen.

Deze financiële tussenkomst wordt gewaarborgd in alle gevallen van overdracht van eigendom door de verplichte terugbetaling van de financiële tussenkomst, ook ingeval van

de uitoefening van het voorkeepsrecht. Indien daarentegen de gemeente grondeigenaar is, dient haar investering vanzelfsprekend niet decretaal te worden gewaarborgd.

De WIES-koper heeft gedurende 20 jaar een bewoningsverplichting.

5. Toelichting van de krachtlijnen van het ontwerp van decreet

5.1 Principe: een overdrachtsvoorwaarde

De WIES-regeling werkt aan de hand van een overdrachtsvoorwaarde, waarbij er in wezen bepaald wordt dat de gronden en/of woningen die (moeten) worden aangewend voor WIES enkel kunnen worden overgedragen aan een zogenaamde WIES-koper.

Deze overdrachtsvoorwaarde beperkt tot op zekere hoogte het eigendomsrecht van de eigenaar van de WIES-grond en of WIES-woning, zij het verantwoord en niet verder dan nodig. De eigenaar blijft vrij om de prijs te bepalen die hij wenst te bekomen voor zijn grond en/of woning, maar dient wel rekening te houden met enkele procedurele voorschriften, alsook met de overdrachtsvoorwaarde. Die voorwaarde is echter niet meer van toepassing wanneer er een termijn van negen maanden verstreken is naar aanleiding van de door de verkoper aan de gemeente verstrekte melding dat hij de WIES-grond en/of WIES-woning wenst te verkopen.

Deze inperking op het eigendomsrecht is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de doelgroep die middels deze regeling wordt beschermd ook effectief die bescherming kan genieten. De proportionaliteit bestaat erin dat de voorwaarde slechts beperkt in de tijd dwingend moet worden uitgevoerd.

Onder "overdragen" wordt verstaan: de vestiging of overdracht van een zakelijk recht (waaronder eigendom), inbrengen in een vennootschap of vereniging en het verhuren voor een periode van meer dan 9 jaar.

5.2 Toepassingsgebied

5.2.1. Geografisch toepassingsgebied (*ratione loci*) - WIES-gemeente

Het geografisch toepassingsgebied duidt aan welke gemeenten onder de WIES-regeling vallen, de zogeheten 'WIES-gemeenten'.

In de vernietigde WIES-regeling bepaalde de afbakening van de gemeenten die het meest getroffen werden door migratiedruk of prijsdruk het toepassingsgebied van WIES.

Het criterium van interne en externe migratie (waarbij met de interne migratie de inwijking naar een gemeente vanuit andere gemeenten wordt bedoeld en met externe migratie de inwijking van buitenlanders naar een gemeente) is evenwel niet afdoend.

Zo zouden meerdere gemeenten (zoals Keerbergen, Lubbeek, Oud-Heverlee,...) die tot de Vlaamse gemeenten behoren met de hoogste huizenprijzen (bron: Statbel, cijfers 2019), met een of andere toepassing van het 'migratiecriterium' buiten een WIES-regeling dreigen te vallen. Nochtans stelt het probleem van sociale verdringing van de plaatselijke bevolking zich in dergelijke gemeenten zeer acuut, waarmee meteen het ontoereikend zijn van het migratiecriterium aangetoond is. Het zou de regeling ook onnodig ingewikkeld maken.

Migratie is één van de oorzaken van het probleem van de hoge vastgoedprijzen met sociale verdringing tot gevolg. De migratie zelf is dus het probleem niet, de hoge vastgoedprijzen wel. Gemeenten waar de vastgoedprijzen zeer hoog geworden zijn, maar de migratie laag/lager geworden is, vallen zo dus buiten een WIES-regeling, daar waar het probleem van de 'minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking' blijft, voor zover deze al niet in grote mate heeft moeten plaats ruimen.

In ieder geval is het zo dat de vastgoedprijs het meest onderscheidende element is omdat het (procentuele) verschil tussen het inkomen van inwoners van de rijkste gemeenten en het gemiddelde inkomen veel kleiner is dan het (procentuele) verschil tussen de vastgoedprijzen in de duurste gemeenten en de gemiddelde vastgoedprijzen.

Daarom is het beter het criterium te bepalen op de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen.

Om de vastgoedprijs te bepalen is het criterium van de prijs van bouwgrond te eng, want er is amper nog bouwgrond in vele gemeenten.

Enkel de beschikbare cijfers over de woonhuizen zijn volledig en betrouwbaar: sommige gemeenten hebben bijvoorbeeld geen of onvoldoende appartementen of beschikken niet over betrouwbare cijfers, waardoor berekening en vergelijking moeilijk of onmogelijk worden, *idem dito* voor de prijs van bouwgrond. Bovendien is de prijs van de woonhuizen zeer representatief voor het probleem van de hoge vastgoedprijzen.

Daarom wordt geopteerd voor een algemeen criterium, namelijk dat van de hoogste vastgoedprijs waarbij rekening zal gehouden worden met de mediaanprijzen van huizen van de laatste 5 jaar (dit is een officiële statistiek; bron: Agentschap Binnenlands Bestuur) en met de criteria op basis waarvan de 'cluster 2'-gemeenten (dit zijn gemeenten met beduidend hogere vastgoedprijzen) in de sociale woningbouw worden bepaald. Deze lijst dient dan bij Vlaams Regeringsbesluit zesjaarlijks vastgelegd te worden, telkens 1 jaar voor het begin van de nieuwe gemeentelijke legislatuur, voor het eerst in 2023.

5.2.2. Materieel toepassingsgebied (*ratione materiae*) – WIES-grond – WIES-woning

Het materieel toepassingsgebied bepaalt op welke gronden en woningen de WIES-regeling van toepassing zou zijn. Er wordt voorzien in een systeem waarbij de grond en/of woning, afhankelijk van het geval, wordt gekwalificeerd als een WIES-grond en/of WIES-woning.

Deze kwalificatie zorgt ervoor dat ook in het geval er een overdracht zou kunnen plaatsvinden die niet geschiedt aan een WIES-koper, eventuele navolgende overdrachten nog steeds in eerste instantie dienen te geschieden aan een dergelijke WIES-koper.

Deze kwalificatie op zichzelf begrepen vormt in wezen geen inbreuk op het eigendomsrecht. Enkel de overdrachtsvoorwaarde zou als inbreuk op het eigendomsrecht kunnen worden begrepen, maar deze is – in het licht van de vooropgestelde doelstelling – voldoende proportioneel en noodzakelijk (zie *infra*).

In de gemeenten die opteren voor WIES, kunnen overdrachtsvoorwaarden gelden voor de volgende gronden en de daarop opgerichte woningen:

- nieuwe verkavelingen die ten minste vijf loten bevatten;
- nieuwe groepswooningbouwprojecten en nieuwe appartementsgebouwen die ten minste vijf woongelegenheden omvatten;
- antimisbruikbepaling tegen opsplitsen projecten;

Uitzondering wordt gemaakt voor een hele reeks projecten, dezelfde als opgenomen in art. 5.99 Vlaamse Codex Wonen 2021 met betrekking tot bescheiden wonen.

De overdrachtsvoorwaarde zal van toepassing zijn voor het volgende percentage:

- minimaal 40% voor 'publieke gronden' van het te verwezenlijken aanbod aan woningen, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod;
- minimaal 20% en maximaal 40% voor 'private gronden', verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod.

Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarde van toepassing is.

Voormelde projecten vallen slechts onder de WIES-regeling in zoverre de gemeente op de datum van de omgevingsvergunningsaanvraag behoort tot de gemeenten die bij gemeentelijk reglement opteerden voor de WIES-regeling. Hierdoor wordt het temporeel toepassingsgebied bepaald, met andere woorden het tijdstip waarop de overdrachtsvoorwaarde van toepassing wordt. Hier wordt geopteerd voor een eenvoudig en duidelijk criterium waarbij de aanvrager bij de indiening weet of WIES al dan niet van toepassing is.

De overdrachtsvoorwaarde vervalt in principe nooit, ook niet na een overdracht.

Hierop bestaan slechts 4 uitzonderingen (zie art. 15):

- in geval van verval van de omgevingsvergunning;
- in geval de gemeente haar voorkooprecht niet uitoefent;
- gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" zullen worden gebracht;
- in geval van overdracht op grond van een toewijzingsreglement, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft; zie ook nr. 48).

Zelfs in deze gevallen verliest de grond of woning pas haar WIES-kwalificatie nadat de in voorkomend geval door de gemeente betaalde financiële tussenkomst aan de gemeente wordt terugbetaald.

Indien de gemeenteraad ervoor kiest om een WIES-reglement uit te vaardigen, duidt ze in datzelfde reglement ook de criteria en voorwaarden aan op basis waarvan het College van Burgemeester en Schepenen kan bepalen of een bouwproject, bepaald in artikel 4, §1 eerste lid, onderworpen wordt aan de specifieke overdrachtsvoorwaarden in toepassing van dit decreet. Deze criteria dienen verband te houden met de doelstellingen van dit decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

Zonder dat van de decretale WIES-bepalingen kan worden afgeweken, zou een gemeente in haar WIES-reglement dus kunnen bepalen dat enkel bouwprojecten waarvoor op het moment van de omgevingsvergunningsaanvraag nog voldoende middelen uit het in het meerjarenplan voorziene WIES-budget beschikbaar zijn, onderworpen worden aan de specifieke overdrachtsvoorwaarden in toepassing van dit decreet.

5.2.3. Persoonlijk toepassingsgebied (*ratione personae*) – WIES-koper

Het persoonlijk toepassingsgebied, het toepassingsgebied *ratione personae*, betreft de voorwaarden waaraan de persoon, *in casu* de potentiële koper van een WIES-grond of woning, dient te voldoen.

De overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en de daarop opgerichte woningen slechts overgedragen kunnen worden aan personen die voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden:

- de persoon dient tijdens een periode van tien jaar voorafgaand aan de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven te zijn geweest 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 WIES-gemeente of in de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaams Gewest;
- de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en inkomen die blijken geven van een minder kapitaalkrachtige situatie die verder worden bepaald door de Vlaamse Regering;
- de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

De WIES-gemeente kan bij gemeentelijk reglement strengere voorwaarden opleggen. De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan de toepassing van het eerste lid, 1° beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente. Indien een WIES-gemeente niet voor een dergelijke beperking kiest, dient ze de inwoners van alle aangrenzende gemeenten binnen het Vlaams Gewest op voet van gelijkheid te behandelen.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen, dienen aan dezelfde voorwaarden te voldoen, behalve de voorwaarde betreffende de lokale binding waaraan slechts één van hen dient te voldoen.

Toelichting

In dit verband is het fundamenteel om de doelstelling van Wonen In Eigen Streek voor ogen te houden, namelijk het beschermen op de vastgoedmarkt van de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking, veelal jongeren (alleenstaanden of jonge gezinnen). Wonen in eigen streek beoogt deze doelgroep voldoende woonkansen in de eigen of naburige gemeenten te geven om te vermijden dat ze ongewild hoeven te vertrekken. Een dergelijk vertrek heeft immers verschillende ongewenste effecten, zowel sociaal (gemeenschap, ouderenzorg, mantelzorg,...) als financieel (ouderenzorg die financieel ten laste komt van de overheid).

In essentie gaat het dus om 2 persoonsgebonden voorwaarden, voortvloeiende uit het doelpubliek van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking:

- Minder kapitaalkrachtige bevolking, waaruit een inkomens- en vermogensgerelateerde voorwaarde volgt. Om aan de fundamentele kritiek van het Hof van Justitie om in inkomens- en eigendomsvoorwaarden te voorzien tegemoet

te komen, dient elke WIES-regeling hoe dan ook in inkomens- en eigendomsvoorwaarden te voorzien.

- Plaatselijke bevolking, waaruit voorwaarden met betrekking tot lokale binding volgen.

Dit vertaalt zich concreet in de volgende criteria:

- Lokale binding: Ook hier wordt geopteerd voor een eenvoudig, duidelijk en afdoend criterium: Een kandidaat-koper voldoet aan het criterium van lokale binding als hij in de 10 jaar voorafgaand aan de datum van overdracht minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende (Vlaamse) gemeente van het project in kwestie heeft gewoond.
- Inkomens- en vermogenscriteria: Het is de bedoeling om inkomensvoorwaarden vast te leggen bij Besluit van de Vlaamse Regering.
- Bijkomende voorwaarden : Een WIES-koper moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

5.2.4. Uitzonderingen op de overdrachtsvoorwaarde

De overdrachtsvoorwaarde is niet van toepassing onder meer in de gevallen waarbij de overdracht van de WIES-grond en/of WIES-woning geschiedt onder de vorm van een gedwongen verkoop, in het kader van een toewijzingsreglement, in geval van een overdracht aan een projectontwikkelaar wiens project onder de WIES-regeling valt, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft; zie ook nr. 41).

5.3 Verplichte financiële tussenkomst van de gemeente, gewaarborgd in alle gevallen van overdracht, ter vrijwaring van de publieke investering in de WIES-grond/woning

Verplichte financiële tussenkomst

Gemeenten dienen een financiële tussenkomst te verlenen aan de personen die een grond of woning aankopen met toepassing van de WIES-regeling en de daaruit voortvloeiende overdrachtsvoorwaarde ten belope van minimaal 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft, in het geval de gemeente deze grond niet in volle eigendom verwerft of behoudt (in dat laatste geval is dit niet nodig).

Terugbetaling financiële tussenkomst

In alle gevallen waarin de WIES-koper de WIES-grond en/of WIES-woning overdraagt aan een derde, dient de WIES-koper de financiële tussenkomst terug te betalen aan de gemeente gebaseerd op (wegens niet noodzakelijk 100%) de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.

De financiële tussenkomst kan door de WIES-koper vervroegd worden terugbetaald. Deze uitstapregeling maakt dus 'splitskopen' mogelijk waarbij de WIES-koper eerst de woning aankoopt en daarna, wanneer zijn financiële toestand het toelaat, ook de grond(aandelen).

Dit recht op de terugbetaling van de financiële tussenkomst wordt geschorst, in geval van overlijden van de koper en bij elke verdere erfovergang, indien de erfgenaam die de woning erft beantwoordt aan de persoonlijke toepassingsvoorwaarden. De terugbetaling van de financiële tussenkomst is dus wel van toepassing als de erfgenaam niet aan deze persoonlijke toepassingsvoorwaarden beantwoordt.

Dit recht op terugbetaling van de financiële tussenkomst vervalt niet in geval de gemeente niet meer behoort tot de gemeenten die voor de WIES-regeling opteeden.

Voorkooprecht

In geval van verkoop van de WIES-grond of WIES-woning (onderhands of openbaar) heeft de gemeente een voorkooprecht op deze WIES-grond of WIES-woning.

Het voorkooprecht wordt uitgeoefend overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van de voorkooprechten, met dien verstande dat de verkoopprijs wordt verminderd met de terugbetaling van de financiële tussenkomst.

Het voorkooprecht vervalt niet, in geval de gemeente waar de grond of woning gelegen is, niet meer behoort tot de gemeenten die opteeden voor de WIES-regeling.

Overdracht van een recht van erfpacht of van opstal

In geval van overdracht, ten bezwarende titel of om niet, van een recht van erfpacht of van opstal op de grond of woning die aangekocht werd met de overdrachtsvoorwaarde, kan dit recht van erfpacht of van opstal slechts verder worden overgedragen overeenkomstig deze overdrachtsvoorwaarde.

Bewoningsvoorwaarden

Voor de WIES-koper geldt een bewoningsvoorwaarde, die, net zoals onder meer het geval is bij de aankoop van bijvoorbeeld een sociale woning, de woning gedurende de eerste twintig jaren na de aankoop zelf zal moeten betrekken. Dit is ook logisch in het licht van de doelstelling van het decreet. Wanneer de WIES-koper de woning niet zelf zou bewonen, dan zou dit ook niet bijdragen aan de doelstelling van de WIES-regeling om sociale verdringing tegen te gaan. Het kan dan ook niet de bedoeling zijn dat dergelijke aankoop speculatieve effecten zou hebben. In geval van niet-naleving van deze bewoningsvoorwaarde(n) dient de WIES-koper een vergoeding, te bepalen door de Vlaamse Regering, te betalen aan de WIES-gemeente.

Toelichting

Onder verwijzing van wat hoger reeds werd gesteld (zie 5.1 Principe: een overdrachtsvoorwaarde) werkt de WIES-regeling aan de hand van een

overdrachtsvoorwaarde, waarbij er in wezen bepaald wordt dat de gronden en/of woningen die (moeten) worden aangewend voor WIES enkel kunnen worden overgedragen aan een zogenaamde WIES-koper.

Deze overdrachtsvoorwaarde beperkt tot op zekere hoogte het eigendomsrecht van de eigenaar van de WIES-grond en of WIES-woning, zij het verantwoord en niet verder dan nodig. De eigenaar blijft vrij om de prijs te bepalen die hij wenst te bekomen voor zijn grond en/of woning, maar dient wel rekening te houden met enkele procedurele voorschriften, alsook met de overdrachtsvoorwaarde, die weliswaar in principe niet (meer) van toepassing is op de overdracht wanneer er een termijn van negen maanden verstreken is. Die termijn gaat in op de dag volgend op de melding van de koper aan de gemeente waarbij hij aangeeft de woning te willen verkopen.

Deze inperking op het eigendomsrecht is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de doelgroep die middels deze regeling wordt beschermd ook effectief de bescherming kan genieten. De proportionaliteit bestaat erin dat de voorwaarde slechts beperkt in de tijd dwingend moet worden uitgevoerd. Met andere woorden: na het verstrijken van een termijn van 9 maanden na de daartoe door de verkoper aan de gemeente verstrekte melding, is de verkoper volledig vrij en lijdt hij bijgevolg geen enkele minwaarde.

Maar zelfs binnen voormelde termijn van 9 maanden, zal de verkoper geen minwaarde lijden. De toepassing van WIES en meer bepaald van de overdrachtsvoorwaarde zou bij veronderstelling tot een minwaarde op de betreffende gronden kunnen leiden. Deze minwaarde zou het gevolg zijn van de prijsbepaling bij WIES: de verkoopprijs wordt weliswaar vrij bepaald door de verkoper, maar wordt *de facto* aanzienlijk beperkt door de leningscapaciteit van WIES-kandidaten die voldoen aan de beperkte inkomensvoorwaarden.

Overeenkomstig de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie dient een dergelijke minwaarde of 'last' in principe gecompenseerd te worden. Een dergelijke compensatie is evenwel niet nodig in het geval de gemeente een substantieel deel (minimaal 50%) van de grondwaarde aan schattingsprijs betaalt en het goed zo aan een lagere prijs aan WIES-kandidaten kan verkocht worden. Er is dan immers geen sprake van een 'last' want de gemeente draagt de 'last'.

Voor zover een WIES-regeling al als een 'last' *sensu lato* of beperking van het eigendomsrecht zou kunnen beschouwd worden, dient, onder verwijzing naar art. 75 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dat bepaalt dat de bevoegde overheid aan een omgevingsvergunning lasten kan verbinden, hier nog aan toegevoegd te worden dat die lasten hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Hoewel de WIES-regeling niet is opgevat als een 'last' in de zin van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is het onmiskenbaar zo dat de private ontwikkelaar bij analogie een aanzienlijk voordeel haalt uit de vergunning en dat hieruit bijkomende taken voor de overheid voortvloeien.

In de voorgestelde WIES-regeling wordt binnen voormelde termijn van 9 maanden deze 'last' evenwel door de gemeente gedragen en is deze dus onbestaande, minstens verwaarloosbaar. Een belangrijk probleem met betrekking tot het dragen van de last door de (lokale) overheid is evenwel de financiering hiervan, en meer bepaald de waarborg van

deze financiering ingeval de gemeente de grond niet koopt, maar enkel tussenkomt in de prijs van de grond.

Het grote knelpunt hierbij is dat er tot dusver een persoonlijke bewoningsplicht van slechts 20 jaar algemeen gangbaar was waardoor na 20 jaar de publieke investering (en de daaruit voortvloeiende meerwaarde) verworven wordt door de particulier, ten nadele van de subsidiërende overheid.

Uitgaande van het gegeven dat de grondeigenaar/projectontwikkelaar geen of slechts een beperkte minwaarde mag lijden op zijn gronden en de overheidsinvestering om deze minwaarde ten laste te nemen gewaarborgd dient te worden, bestaat de enige werkbare oplossing erin dat de gemeente deze grond koopt aan schattingsprijs of tussenkomt in de prijs van de grond(aandelen) ten belope van een substantieel deel van de schattingsprijs, zijnde minimaal 50% van de schattingsprijs. De verplichting van de gemeente om minstens ten belope van een substantieel deel van de schattingsprijs, zijnde 50%, tussen te komen, zou moeten garanderen dat de verkoper-projectontwikkelaar geen minwaarde lijdt op de grond, zelfs in het hypothetische geval waarbij de afbetalingscapaciteit van de WIES-koper de vrije prijszetting van het goed zou beperken.

Dus in alle gevallen, zowel tijdens als na het verstrijken van de termijn van 9 maanden na de door de verkoper aan de gemeente verstrekte melding dat hij de WIES-grond en/of WIES-woning wenst te verkopen, zal de verkoper geen enkele minwaarde lijden of 'last' dragen, omwille van de beoogde werkbaarheid en het beoogde succes van deze regeling.

Hierbij dient de overheid onbeperkt in de tijd het recht te bekomen op de terugbetaling van de financiële tussenkomst in alle gevallen van overdracht en dit ten belope van het tussengekomen deel van de schattingsprijs van de grondaandelen op het ogenblik van de verkoop. Een bijkomende basis voor de niet beperking in de tijd van het recht op terugbetaling van de financiële tussenkomst ten belope van tussengekomen deel van de waarde van de grond aan schattingsprijs is het feit dat grond niet-afschrijfbaar is en meestal geen waardevermindering ondergaat. Dit kan voorzien worden als een bijzondere en overdraagbare voorwaarde in de notariële akte.

De terugbetaling van de financiële tussenkomst ten belope van minimaal 50% van de schattingsprijs bij verkoop zorgt ervoor dat een eventueel voordeel dat zou worden bekomen door de WIES-koper geheel of gedeeltelijk wordt geneutraliseerd. Dit is gegeven het systeem noodzakelijk en proportioneel, gelet op het feit dat er openbare middelen ter beschikking worden gesteld aan de WIES-koper en het niet de bedoeling is dat deze zich op basis van deze financiële tussenkomst buitensporig verrijkt. Dit kan niet aanzien worden als een inbreuk op het vermogen van de WIES-koper, aangezien de WIES-koper vrijwillig kiest voor deze regeling die hem in staat stelt een woning te verwerven die hij anders niet kon verwerven.

De gemeente die in de WIES-lijst staat en voor WIES opteert, zal bij het begin van een legislatuur een inschatting moeten maken van het aantal toekomstige projecten waarop WIES van toepassing is. Op basis daarvan zal zij ook een financiële inschatting van haar financiële tussenkomsten dienen te maken. Bovendien kan een gemeente bij grote projecten de omgevingsvergunning in fasen toestaan op basis van art. 80 van het Omgevingsvergunningendecreet dd. 25 april 2014.

Algemeen principe: de gemeente betaalt (een substantieel deel van) de grondwaarde of koopt de grond zelf. In beide gevallen gebeurt dit op basis van een officieel schattingsverslag waardoor de grondeigenaar/projectontwikkelaar geen nadeel lijdt.

Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende mogelijkheden:

- De gemeente betaalt (een substantieel 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 substantieel deel van de grondwaarde.
- De gemeente koopt de grond (registratierecht 0%) en bouwt een WIES-woning. Ze verkoopt de grond en woning aan de WIES-koper. In het geval van een project waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, wordt de financiële tussenkomst bepaald door het geheel of een substantieel deel (minimaal 50%) van de schattingsprijs van de grondaandelen af te trekken van de schattingsprijs van de grond en de opgerichte woning. 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: met het nieuwe goederenrecht (inwerkingtreding september 2021) kunnen die opstallen apart verkocht worden voor 99 jaar. Het registratierecht voor de aankoop van de grond bedraagt dan 0% (gemeenten betalen geen registratierecht). De bouw van de opstal valt onder de gemeenrechtelijke btw-regeling.
- De gemeente koopt de grond (registratierecht 0%) 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.

B. Totstandkomingsprocedure

1. Vlaamse Toezichtcommissie

De Vlaamse Toezichtcommissie (verder VTC) heeft op 13 december 2022 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (nr. 2022/113).

In dat advies besluit de VTC dat het voorgelegde voorontwerp enkel voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft indien de hierna volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd:

- de correcte rechtsgrond aangeven, eventueel in de Memorie van Toelichting (luik 1);
- alle essentiële elementen van alle geplande gegevensverwerkingen (verder) bepalen (luik 3 en 4), waaronder:
 - de categorieën van persoonsgegevens beperken en/of motiveren;
 - de bewaartermijnen correct bepalen;
 - onderzoeken of op basis van geanonimiseerde gegevens kan worden gewerkt.

In reactie op dit advies werd in de memorie de correcte rechtsgrond aangegeven, met name in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 7.

Om aan de opmerkingen van de VTC inzake de essentiële elementen van de geplande gegevensverwerking tegemoet te komen, werden er verschillende wijzigingen aangebracht:

- De leeftijdsvereiste in artikel 5 werd geschrapt;

- In artikel 7 werden zowel de gegevens over de leefgewoonten als die met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid weggelaten;
- Nog in artikel 7 werd verduidelijkt dat de verwerkingsverantwoordelijke de nodige maatregelen dient te nemen om de juistheid van de persoonsgegevens te garanderen;
- De categorieën van persoonsgegevens werden in artikel 7, §5 beperkt;
- In artikel 7, §6 werd de bewaartermijn nader bepaald;
- De mogelijkheid tot het gebruik van geanonimiseerde gegevens werd expliciet opgenomen in artikel 7, §7.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel voegt enkele definities in die worden gehanteerd in het decreet.

Het schattingsverslag is het verslag waarbij de landmeter-expert de waarde van de grondaandelen bepaalt op basis van objectieve regels, zoals vergelijkingspunten uit de omgeving.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt het geografisch toepassingsgebied van de WIES-regeling. De Vlaamse Regering zal deze lijst vaststellen, gebaseerd op onder meer de mediaanprijzen van de huizen in het Vlaams Gewest van de laatste 5 jaar.

De in de lijst opgenomen gemeenten kunnen vrij bepalen of ze opteren voor de WIES-regeling.

Voor de verdere krachtlijnen kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt het materieel toepassingsgebied, met andere woorden, duidt aan op welke gronden en woningen de WIES-regeling van toepassing zou zijn.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

De specifieke voorwaarden uit §1, 3° werden naar analogie overgenomen uit de regeling bescheiden wonen, namelijk uit artikel 7.2.34 van het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 (huidige art. 5.93, 1^{ste} lid, 4°), maar in een strengere toepassing.

De uitzondering van §2, 2° werd overgenomen uit art. 5.99 Vlaamse Codex Wonen 2021: op deze projecten is een WIES-regeling evenmin wenselijk als een bescheiden woonaanbod.

Artikel 5

Dit artikel bepaalt het persoonlijk toepassingsgebied, met andere woorden, het bepaalt de voorwaarden waaraan de persoon, *in casu* de potentiële koper van een WIES-grond of

woning, onder meer op vlak van lokale binding en op vlak van inkomen en eigendom, dient te voldoen.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting. De verdere uitwerking dient te gebeuren bij besluit van de Vlaamse Regering.

Artikel 6

Dit artikel bepaalt de uitzonderingen op de overdrachtsvoorwaarde.

De overdrachtsvoorwaarde is niet van toepassing onder meer in de gevallen waarbij de overdracht van de WIES-grond en/of WIES-woning geschiedt onder de vorm van een gedwongen verkoop, in het kader van een toewijzingsreglement (sociale woonorganisaties en Vlabinvest apb; zie 2°), in geval van een overdracht aan een projectontwikkelaar wiens project onder de WIES-regeling valt, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft). 4°-5° is de basis voor de gemeente/OCMW om op deze grond nadien een recht van erfpacht of van opstal te vestigen.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt de essentiële regels met betrekking tot de toewijzing van de WIES-woningen, met inbegrip van de na te leven regels van de algemene verordening gegevensbescherming. Het spreekt hierbij voor zich dat de verwerking van de persoonsgegevens gebeurt met het oog op bovenstaande algemene doelstelling van deze WIES-regeling, namelijk: de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dit is een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof van Justitie. Dit dient te gebeuren met een gewaarborgde investering door de gemeente.

Paragraaf 9 voorziet in een regeling voor het geval 9 maanden na de kennisgeving aan de gemeente van de wens tot overdracht geen WIES-koper gevonden wordt, in welk geval de gemeente haar voorkooprecht, voorzien in artikel 13, kan uitoefenen.

De verdere uitwerking dient te gebeuren bij besluit van de Vlaamse Regering.

Artikel 8

Dit artikel bepaalt de verplichte vermeldingen in verband met WIES in de notariële akte alsook de sanctie hierop.

Artikel 9

Dit artikel bepaalt dat elke belanghebbende de nietigheid van de overdracht in strijd met deze bepalingen kan vorderen.

Artikel 10

Dit artikel regelt de verplichte financiële tussenkomst van de gemeente.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

In het bijzondere geval van een project waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, wordt de financiële tussenkomst bepaald door het geheel of een substantieel deel van de

schattingsprijs van de grondaandelen af te trekken van de schattingsprijs van de grond en de opgerichte woning. In dat geval betaalt de WIES-koper enkel de schattingsprijs van de opgerichte woning aan de WIES-gemeente en, in voorkomend geval, ook een deel van de schattingsprijs van de grondaandelen.

Het bedrag van de financiële tussenkomst wordt steeds door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag dat werd opgesteld door een landmeter-expert dat niet ouder is dan zes maanden voorafgaand aan het tijdstip van het ondertekenen van de onderhandse akte. De landmeter-expert wordt aangeduid door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag.

Artikel 11

Dit artikel regelt de terugbetaling van de financiële tussenkomst.

De bepaling van de schattingsprijs van de grondaandelen gebeurt op analoge wijze als bij de aankoop van de WIES-grond of WIES-woning.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting. Paragraaf 1, 4^{de} lid voorziet in een 'uitstapregeling' door te bepalen dat de financiële tussenkomst door de WIES-koper vervroegd kan worden terugbetaald.

Paragraaf 1, laatste lid voorziet in een regeling die de gemeente tot zekerheid strekt van de terugbetaling van de financiële tussenkomst: indien de WIES-koper het bedrag niet vervroegd heeft terugbetaald, blokkeert de instrumenterende ambtenaar aangeduid door de WIES-koper het bedrag van de terug te betalen financiële tussenkomst bij een overdracht op een geblokkeerde rekening, waarbij dit bedrag wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

In geval van overlijden en bij elke verdere erfopvolging kan dit recht niet worden uitgeoefend zolang de erfgenaam die de woning erft, beantwoordt aan de voorwaarden voorzien in art. 6.

Artikel 12

Dit artikel voorziet in een voorkooprecht in geval van onderhandse of openbare verkoop van de WIES-gronden en WIES-woningen. Door de verwijzing naar het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van de voorkooprechten, gelden ook de bepalingen van dit decreet en de erin voorziene uitzonderingen op het voorkooprecht (bijvoorbeeld verkoop aan afstammelingen, echtgenoten, mede-eigenaars,...), met dien verstande evenwel dat de verkoopprijs wordt verminderd met de terugbetaling van de financiële tussenkomst overeenkomstig art. 12 (zie §3).

Het recht van voorkoop moet evenwel niet worden aangeboden aan de gemeente in de volgende gevallen:

1° in het geval de WIES-grond en/of WIES-woning wordt verkocht aan een WIES-koper;
2° in de uitzonderingsgevallen bepaald in artikel 6, enig lid, 2°-7°.

De gemeente behoudt het recht van voorkoop op een navolgende overdracht voor zover de grond en/of de woning gekwalificeerd wordt als een WIES-grond en/of WIES-woning.

Artikel 13

Dit artikel legt de bewoningsvoorwaarden van de WIES-koper vast en de termijnen waarbinnen deze moeten worden vervuld. In geval van niet-naleving van de bewoningsvoorwaarden dient de WIES-koper een vergoeding, te bepalen door de Vlaamse Regering, te betalen aan de WIES-gemeente.

Artikel 14

De overdrachtsvoorwaarde vervalt in principe nooit, ook niet na een overdracht.

Hierop bestaan slechts 4 uitzonderingen:

- in geval van verval van de omgevingsvergunning;
- in geval de gemeente haar voorkooprecht niet uitoefent;
- gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" zullen worden gebracht;
- in geval van overdracht op grond van een toewijzingsreglement, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft (zie artikel 7)).

Zelfs in deze gevallen verliest de grond of woning pas haar WIES-kwalificatie nadat de in voorkomend geval door de gemeente betaalde financiële tussenkomst aan de gemeente wordt terugbetaald.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Bijlagen:

- Ontwerp van decreet wonen in eigen streek
- Nota aan de Vlaamse Regering aangaande het decreet wonen in eigen streek
- Advies Vlaamse Toezichtcommissie nr. 2022/113