

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

## Samenvatting

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

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

## 1 SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen:

Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Strategische doelstelling 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

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

Beleidsveld Vlaamse Rand:

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

Operationele doelstelling Huisvesting (3.1.2)

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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

Het ontwerp van besluit werd een eerste maal principieel goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 14 juli 2023 (VR 2023 1407 DOC.1051/2).

Op 12 september 2023 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie advies nr. 2023/098 uit over het ontwerp van besluit.

De Vlaamse Toezichtcommissie brengt vooreerst de decretale grondslag voor gegevensverwerking uit het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek in herinnering. De Vlaamse Toezichtcommissie stelt vast dat de opmerkingen uit het advies bij het toenmalige ontwerp van decreet zijn gevolgd en apprecieert dat er aanpassingen werden uitgevoerd.

Bij het ontwerp van besluit heeft de Vlaamse Toezichtcommissie slechts een beperkt aantal opmerkingen.

- In de eerste plaats zou de WIES-melder nog moeten worden toegevoegd aan de lijst met betrokkenen in het decreet en adviseert dit mee te nemen met een volgende aanpassing. Die suggestie wordt gevolgd.
- Daarnaast vraagt de Vlaamse Toezichtcommissie zich af welke gegevens verwerkt zullen worden bij de controle van de naleving van de persoonlijke bewoningsplicht. Ze beveelt aan om het begrip bewoning en de gegevens die dit bewijzen verder te verduidelijken. Die suggestie wordt niet gevolgd, omdat artikel 10 van het ontwerp van besluit al duidelijk vermeldt hoe de bewoning wordt gecontroleerd, namelijk aan de hand van de inschrijving in het bevolkingsregister.
- Tot slot merkt de Vlaamse Toezichtcommissie op dat in artikel 13, §2, wordt verwezen naar artikel III.68 van het Bestuursdecreet. Dit artikel werd echter opgeheven bij het decreet van 23 juni 2023 met ingang van 21 augustus 2023, omdat die bepalingen worden opgenomen in het VDI-decreet. De verwijzing wordt dan ook verbeterd.

Op 17 juli 2023 werd advies aangevraagd bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Op 29 september 2023 werd het ontwerp van besluit een tweede maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering (VR 2023 2909 DOC.1246/2bis).

De Gegevensbeschermingsautoriteit bracht op 20 oktober 2023 advies nr. 147/2023 uit over het ontwerp van besluit.

De Gegevensbeschermingsautoriteit brengt in herinnering dat alle essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens vastgesteld moeten zijn in een formele wettelijke norm, namelijk het decreet van 23 juni 2023. De Gegevensbeschermingsautoriteit beoordeelt of de bepalingen van het ontwerp zich effectief beperken tot een precisering van die essentiële elementen, op voorwaarde dat daartoe een passende delegatie aan de Vlaamse Regering werd voorzien in het decreet. De Gegevensbeschermingsautoriteit formuleert de volgende aanbevelingen:

- Artikel 7, §4, van het decreet van 23 juni 2023 bevat de categorieën van persoonsgegevens, die vervolgens in artikel 13 van het ontwerp worden gepreciseerd. Met betrekking tot de identificatie- en contactgegevens vraagt de Autoriteit zich af welke meerwaarde het ontwerp heeft t.o.v. het decreet, aangezien beide bepalingen deze categorie vermelden. De stellers van het ontwerp volgen die redenering en kiezen ervoor om de 'identificatie- en contactgegevens' uit het ontwerp te schrappen.
- Vervolgens heeft de Autoriteit vragen bij de categorie 'persoonlijke kenmerken' in het decreet. Concreet vraagt de Autoriteit zich af of die gegevens niet worden gevat door andere gegevenscategorieën. De stellers van het ontwerp delen die mening niet, omdat zij samen met de decreetgever een beperkte invulling van de categorie van 'identificatiegegevens' hanteren. De decreetgever heeft zich daarbij gebaseerd op de Indicatieve lijst met functionele gegevenscategorieën uit de Template voor het register van verwerkingsactiviteiten. De burgerlijke staat is bv. een onderdeel van de ruime categorie van de persoonlijke kenmerken.

- Verder is het voor de Autoriteit niet duidelijk welke gegevens verwerkt worden bij de controle van de naleving van de persoonlijke bewoningsplicht. De stellers van het ontwerp menen dat die controle al wordt verduidelijkt in artikel 10 van het ontwerp waarin wordt verwezen naar de inschrijving in het bevolkingsregister.
- Tot slot voorziet het decreet dat ook gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid worden verwerkt in het kader van de overdracht van WIES-gronden of -woningen. De Autoriteit is van mening dat de concretisering in het ontwerp van besluit, nl. de aanduiding of de potentiële kandidaat-WIES-koper ernstig gehandicapt is, beter op decretaal niveau komt te staan. Daarbij moet echter opgemerkt worden dat onder die ruime categorie ook de informatie over mogelijke personen ten laste kan worden begrepen. De suggestie om de decretale categorie beperkter te omschrijven, wordt niet gevolgd. De decreetgever blijft vasthouden aan een ruimere categorie van persoonsgegevens, zoals volstaat, volgens artikel 6.3 AVG, gelezen in samenhang met artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 EVMR.
- Artikel 7, §6, van het decreet regelt de bewaartermijn: *‘Voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4, geldt een bewaartermijn van een jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-koper, na afloop van de termijn van 20 jaar, vermeld in artikel 13, derde lid, of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.’*
  - o Betreffende de eerste termijn, een jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-koper, merkt de Autoriteit op dat het niet duidelijk is onder welke voorwaarden of wanneer het inschrijvingsdossier van een kandidaat-WIES-koper zal worden gewist. Die bedenking is terecht. Artikel 7 van het ontwerp wordt dan ook aangevuld met een derde paragraaf waarin wordt bepaald wanneer de inschrijvingsdossiers worden geschrapt.
  - o De termijn van een jaar na afloop van de termijn van 20 jaar of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning, acht de Autoriteit verantwoordbaar. Toch vraagt de Autoriteit zich af of de bewaartermijn ook niet moet worden beperkt in de overige gevallen waarin de overdrachtsvoorwaarden vervallen (art. 14 decreet). De stellers van het ontwerp menen dat in die overige gevallen geen persoonsgegevens worden verwerkt. Alleen in de situatie waarin de omgevingsvergunning is vervallen, maar er reeds een financiële tussenkomst werd verleend, zou de bewaartermijn kunnen worden verkort tot het ogenblik waarop de WIES-koper de financiële tussenkomst heeft terugbetaald. Een dergelijke aanpassing moet evenwel op decretaal niveau worden doorgevoerd.

De Raad van State bracht op 31 oktober 2023 advies 74.577/3 uit over het ontwerp van besluit.

De Raad van State gaat in zijn advies uitgebreid in op de rechtsgronden. De Raad stemt daarbij in met de bijgevoegde rechtsgrondentabel, maar formuleert nog een aantal preciseringen:

- Art. 1, eerste lid, 6°, en tweede tot vijfde lid, van het ontwerp definieert het begrip ‘inkomen’. Die bepaling vindt ook rechtsgrond in artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023. De stellers van het ontwerp gaan daarmee akkoord.
- Art. 1, 1°, c) en d), van het ontwerp preciseren wat onder beveiligde zending wordt verstaan en geven daarmee uitvoering aan artikel 7, §9, eerste lid, 3°, van het decreet van 23 juni 2023. De stellers van het ontwerp gaan daarmee slechts deels akkoord. Artikel 7, §9, eerste lid, definieert ‘een beveiligde zending’ voor toepassing van die paragraaf. In die paragraaf gaat het om de melding van een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen. Het begrip ‘beveiligde zending’ wordt in het ontwerp van besluit echter niet alleen gebruikt bij de melding (art. 5), maar ook verder bij de inschrijvings- en aanwijzingsprocedure (art. 7 en 8 van het ontwerp), evenals bij de procedure voor de vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst (art. 9 van het ontwerp) en de procedure bij vaststelling van niet-naleving van de bewoningsvoorwaarden (art. 11 van het ontwerp).
- Art. 2, tweede lid, van het ontwerp en de bijlage, waarin de WIES-gemeenten worden opgesomd, vindt rechtsgrond in artikel 3, eerste lid, van het decreet van 23 juni 2023. In artikel 2, eerste lid, worden evenwel de criteria bepaald aan de hand waarvan ‘de hoogste

vastgoedprijs' wordt vastgesteld. Voor die bepaling moet een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in samenhang gelezen met artikel 3, eerste lid, tweede zin, van het decreet van 23 juni 2023. De stellers van het ontwerp gaan daarmee akkoord.

- Voor artikel 5 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 7, §9, tweede lid, van het decreet van 23 juni 2023, naar luid waarvan een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, de gemeente aanschrijft met een beveiligde zending conform de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. De Raad van State stemt ermee in dat die bepaling rechtsgrond biedt aan artikel 5, §1 en §3, maar niet voor paragraaf 2. Voor artikel 5, §2 moet een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 6, 4°, van het decreet van 23 juni 2023, op grond waarvan de overdrachtsvoorwaarde niet van toepassing is als de WIES-gemeente de WIES-grond of WIES-woning zelf verwerft. De stellers van het ontwerp gaan daarmee akkoord.
- In zoverre artikel 7 van het ontwerp ook de aanwijzing van de WIES-koper(s) regelt, zou het artikel rechtsgrond vinden in artikel 7, §9, derde lid, van het decreet van 23 juni 2023, naar luid waarvan de gemeente een of meer kandidaat-WIES-kopers aanwijst conform de regels die de Vlaamse Regering bepaalt. Met die suggestie kan worden ingestemd. Hoewel artikel 7 van het besluit voornamelijk de inschrijvingsprocedure vaststelt, bepaalt artikel 7, §1, zesde en zevende lid in welke volgorde de kandidaat-WIES-kopers op de lijst worden ingeschreven, namelijk volgens de datum van de inschrijving. Dat criterium is gebaseerd op hetgeen artikel 7, §9, derde lid, van het decreet van 23 juni 2023 voorziet rond de aanwijzing, namelijk in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst. Voor de goede orde wordt wel opgemerkt dat artikel 7 van het ontwerp geenszins de aanwijzing zelf regelt.
- Bij artikel 10 van het ontwerp van decreet verduidelijkt de Raad van State dat in zoverre uit die bepaling voortvloeit dat de naleving van de bewoningsvoorwaarde blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister, een beroep moet worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 13. De stellers van het ontwerp gaan daarmee akkoord.

Vervolgens gaat de Raad dieper in op de tekst zelf.

- De aanhef wordt aangepast aan hetgeen hoger over de rechtsgrond is opgemerkt.
- Art. 1. Artikel 1, eerste lid, 6°, van het ontwerp en het tweede tot vijfde lid bepalen hoe het inkomen wordt berekend. Artikel 1, eerste lid, 10°, van het ontwerp en het zesde en zevende lid van dit artikel bepalen wie als persoon ten laste wordt beschouwd. Volgens de Raad bevatten die definities regelgevende elementen, wat tot interpretatiemoeilijkheden aanleiding zou kunnen geven. Volgens de Raad is het raadzaam om die bepalingen onder te brengen in artikel 3 van het ontwerp. Die suggestie wordt gevolgd. De bepalingen worden hernomen in een nieuwe paragraaf 1 in artikel 3. Het reeds ontworpen artikel 3 wordt hernomen in een paragraaf 2.
- Art. 5. Luidens artikel 5, §2, tweede lid, van het ontwerp wijst de WIES-gemeente die een financiële tussenkomst verleent, een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan om een schattingsverslag op te maken van de grondaandelen binnen veertien dagen na de dag waarop ze 'de voormelde beslissing tot aanwijzing' hebben ontvangen. Volgens de Raad is het onduidelijk waarop die beslissing tot aanwijzing betrekking heeft. De Raad suggereert om te verduidelijken dat het zou gaan om een beslissing tot aanwijzing in de zin van artikel 7, §9, derde lid, van het decreet van 23 juni 2023, waarbij het gaat om de beslissing waarmee de gemeente een of meer WIES-kopers aanwijst. Die suggestie wordt niet gevolgd. Met de 'voormelde beslissing tot aanwijzing' wordt niets anders bedoeld dan de beslissing van de gemeente om een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan te wijzen. Om dat te verduidelijken wordt het tweede lid wel geherformuleerd.  
Artikel 5, §3, van het ontwerp bepaalt dat artikel 5 niet geldt als de WIES-gemeente zelf eigenaar is van het project. De Raad van State wijst er daarbij wel terecht op dat door de uitsluiting van paragraaf 2, tweede lid, van het ontwerp, niet wordt bepaald dat in dat geval

een schattingsverslag van de grondaandelen wordt opgemaakt. Nochtans regelt artikel 10, §2, van het decreet van 23 juni 2023 de financiële tussenkomst van de WIES-gemeente als die de WIES-grond of WIES-woning zelf verkoopt. Voor de berekening van die financiële tussenkomst is een schattingsverslag vereist. De Raad van State stelt dan ook voor om in artikel 5, §3, van het ontwerp het tweede lid van paragraaf 2 uit te zonderen van het buiten toepassing verklaring van artikel 5. Die suggestie wordt niet gevolgd, maar om gevolg te geven aan de terechte bedenking van de Raad van State wordt paragraaf 3 geschrapt en wordt in paragraaf 1 en 2 de situatie ingeschreven waarin de WIES-gemeente zelf eigenaar is van de WIES-grond of de WIES-woning.

- Art. 10. Artikel 10 van het ontwerp regelt in één bepaling zowel de wijze waarop aangetoond wordt dat voldaan is aan de bewoningsvoorwaarde, als de uitzonderingen erop. Volgens de Raad van State zou het raadzaam zijn om die bepaling op te splitsen. Die suggestie wordt gevolgd. Het ontworpen artikel 10 wordt opgesplitst in twee leden: het eerste lid verduidelijkt hoe de bewoningsvoorwaarde wordt beoordeeld, namelijk aan de hand van de inschrijving in het bevolkingsregister; het tweede lid schrijft de uitzondering voor. In het tweede lid wordt bovendien verduidelijkt dat dit het geval betreft waarin de WIES-kopers of diens ex-partner, ex-wettelijk samenwonende of ex-feitelijk samenwonende niet langer samenwonen.
- Art. 13. In artikel 13 van het ontwerp ontbreekt voor de eerste zin de vermelding “§1.”. Die vermelding wordt aangevuld.

## 2 INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

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

### B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

#### Artikel 1

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

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

#### Artikel 2

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

- De mediaanprijzen van de huizen van de laatste 5 jaar. Dit is een officiële statistiek van Statbel. Aangezien het aantal verkopen per gemeente op jaarbasis beperkt kan zijn, kan dit grote schommelingen over de jaren tot gevolg hebben. Voor gemeentelijke cijfers is daarom aangeraden te werken met een voortschrijdend gemiddelde tijdens de afgelopen jaren. De 25% hoogste gemiddelden van de mediaanprijzen worden hierbij in aanmerking genomen.
- De liggingscoëfficiënten op basis waarvan de zogenaamde ‘cluster 2’-gemeenten (dit zijn gemeenten met beduidend hogere vastgoedprijzen) worden bepaald, die een rol spelen bij verschillende instrumenten uit het woonbeleid (zie bijlage 19 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Voor de vaststelling van de lijst van gemeenten, werd per gemeente

een liggingscoëfficiënt vastgesteld op basis van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. De cijfers werden recent geactualiseerd naar aanleiding van het onderzoek van het Steunpunt Wonen “Alternatief voor bouwgrondprijzen”.

### Artikel 3

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

Paragraaf 1 definieert in de eerste plaats de begrippen ‘inkomen’ en ‘persoon ten laste’. Het *inkomensbegrip* en de definiëring van *persoon ten laste* wordt daarbij afgestemd op de definities die gehanteerd wordt bij andere instrumenten uit het woonbeleid (bijzondere sociale leningen, huurwaarborglening, Mijn VerbouwPremie en sociale huur).

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

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

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

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

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

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

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

Paragraaf 2 bepaalt vervolgens de grensbedragen. De gehanteerde grensbedragen zijn de inkomensgrenzen voor koopwoningen en kavels van Vlabinvest apb (art. 4 van het Provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – Vlabinvest APB).

#### Artikel 4

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

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

Paragraaf 1, tweede lid, formuleert daarop enkele (tijdelijke) uitzonderingen. De uitzonderingen impliceren dat de WIES-koper een jaar na het verlijden van akte alsnog moet voldoen aan de onroerend bezitsvoorwaarde in het eerste lid. Daarvan is sprake zodra er een authentieke akte is verleden. De ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst of een wederkerige aankoop- en verkoopbelofte volstaat daarvoor niet. De datum van een dergelijke onderhandse akte is immers niet tegenstelbaar aan derden. Die termijn kan telkens met 1 jaar worden verlengd. Gegronde redenen kunnen zich onder meer voordoen in de gevallen vermeld in artikel 13, eerste en tweede lid, van het decreet van 23 juni 2023, waarin ook een ruimere termijn is voorzien om te voldoen aan de bewoningsplicht. Het gaat dan om de gevallen waarin de woning nog moet worden gebouwd. Als de WIES-koper niet tijdig (na een jaar of na de toegekende verlenging) aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoet, is hij een vergoeding verschuldigd.

In tegenstelling tot paragraaf 1, tweede lid, bevat paragraaf 3 een absolute uitzondering, in die zin dat de uitzondering niet beperkt is in de tijd, als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waarvan de bestemming niet wonen is, en een kadastraal inkomen na indexatie heeft van maximaal 2.000 euro. Die woning moet niet binnen het jaar worden vervreemd. Aangezien deze eerder kleine, zonevreemde woningen gelegen zijn in een zone waarvan de ruimtelijke bestemming niet wonen is, mag ervan uit gegaan worden dat de kandidaat-WIES-koper nog steeds woonbehoefte is.

#### Artikel 5

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

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

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

De gemeente registreert de melding in het WIES-register en gaat vervolgens na of zij de grond of woning zelf wenst te verwerven. Op grond van artikel 6, 4°, van het decreet beschikt de gemeente immers over de mogelijkheid om de WIES-grond of WIES-woning zelf te verwerven. Als het gaat om een verkoop en de gemeente beslist om de grond of woning niet zelf te verwerven, dan zal ze een financiële tussenkomst moeten verlenen. De beslissing om een grond of woning te kwalificeren als respectievelijk een WIES-grond of WIES-woning, gebeurt op het ogenblik van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 4, §3, tweede lid, van het decreet kunnen in het gemeentelijk reglement criteria zijn opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om overdrachtsvoorwaarden op te leggen aan de te vergunnen projecten. Die criteria kunnen onder meer verband houden met de financiële draagkracht van de gemeente. Het is met andere woorden al op

het ogenblik van de omgevingsvergunning, dat een gemeente zich ertoe verbindt om bij verkoop een financiële tussenkomst te doen, waaruit dan in voorkomend geval de kwalificatie als WIES-grond of WIES-woning zal vloeien.

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

In geval van overdracht van een WIES-woning of WIES-grond die geen verkoop betreft, bijvoorbeeld de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal, zal evenmin een financiële tussenkomst worden verleend omdat art. 10 van het decreet een financiële tussenkomst enkel oplegt in geval van verkoop van een WIES-woning of WIES-grond.

Indien de gemeente een financiële tussenkomst zal doen, laat zij een schattingsverslag van de grondaandelen opmaken. Zij stelt daartoe een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan. De opmaak van het schattingsverslag leidt ertoe dat bij een volgende publicatie van de verkoop gericht kan worden bekend gemaakt hoeveel de financiële tussenkomst precies zal bedragen, zodat geïnteresseerden kunnen inschatten welk bedrag zij in een eerste fase zelf moeten kunnen bekostigen. Het schattingsverslag moet worden opgemaakt binnen veertien dagen nadat de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst de beslissing waarin hij/zij is aangeduid om de schatting uit te voeren, heeft ontvangen.

De vereiste van een melding is logischerwijze niet van toepassing als het een project betreft waarvan de WIES-gemeente eigenaar is. Als de WIES-gemeente zelf wil overgaan tot overdracht van de WIES-woning of WIES-grond, geldt deze beslissing tot overdracht als een melding. In voorkomend geval zal zij een financiële tussenkomst verlenen en zal zij eveneens een schattingsverslag moeten laten opmaken.

#### Artikel 6

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

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

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

#### Artikel 7

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

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



wordt die voorwaarde apart getoetst. Het volstaat dat één van hen beide het langst is ingeschreven. Er wordt niet gewerkt met een gemiddelde.

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

Tot slot wordt bepaald dat de inschrijvingsdossiers worden geschrapt zodra de termijn van negen maanden, te rekenen vanaf de melding, is verstreken. Na negen maanden vervalt immers de overdrachtsvoorwaarde. Vanaf dan begint de bewaartermijn van een jaar uit artikel 7, §6, van het decreet te lopen.

#### Artikel 8

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

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

#### Artikel 9

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

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

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

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

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

#### Artikel 10

Dit artikel bepaalt in de eerste plaats op welke wijze wordt aangetoond dat voldaan is aan de bewoningsvoorwaarden uit artikel 13 van het decreet. De persoonlijke bewoning blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister.

Het tweede lid geeft uitvoering aan artikel 13, vierde lid, van het decreet dat de Vlaamse Regering machtigt om uitzonderingen op de bewoningsvoorwaarden vast te stellen. Er wordt bepaald dat het volstaat dat één van de WIES-kopers of zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijke samenwonende, de (WIES-)woning bewoont. Met deze versoepeling wordt de situatie gevat waarbij de WIES-kopers uit elkaar zouden gaan en één van hen of diens ex-echtgenoot, ex-wettelijke of ex-feitelijke samenwonende in de woning zou blijven wonen.

#### Artikel 11

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

Het 'tarief' van 1% per maand is bedoeld om zowel vergoedend (financiële tussenkomst moet vergoed worden bij oneigenlijk gebruik), als ontradend zijn. Ter vergelijking, de wettelijke intrest bepaald in geval van betalingsachterstand bij handelstransacties bedraagt sinds 1.07.2023 12%. Als de financiële tussenkomst van de gemeente bv. € 30.000 was, zal de vergoeding dus €300/maand bedragen.

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

#### Artikel 12

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

De instrumenterende ambtenaar die belast is met de overgang van een grond of woning die ligt in een WIES-gemeente die een WIES-reglement heeft aangenomen, zal moeten kunnen nagaan of een perceel of woning de kwalificatie van WIES heeft. Ook bij een volgende overgang van een WIES-woning of WIES-grond moet hij weten of de financiële vergoeding reeds is terugbetaald. Daartoe zal hij toegang kunnen krijgen tot het (volledige) WIES-register. De personen, vermeld in art. 5.2.6, eerste lid VCRO (naast de notaris, betreft het onder meer de eigenaars zelf en de vastgoedmakelaars) zullen daarentegen slechts gedeeltelijk toegang krijgen tot het WIES-register, namelijk tot de informatie vermeld in het eerste lid, 1°, zijnde de lijst van woningen en gronden met een WIES-kwalificatie.

#### Artikel 13

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

#### Artikel 14

Deze bepaling behoeft geen toelichting.

### **3 BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

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

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

## **B. ESR-TOETS**

n.v.t.

## **C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

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

## **D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

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

## **4 VERDER TRAJECT**

Na de definitieve goedkeuring zal het besluit worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

## **5 VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

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

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