



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 79.066/3
van 14 april 2026

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 4 en 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde’

Op 16 maart 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 4 en 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 7 april 2026. De kamer was samengesteld uit Pierre LEFRANC, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Allan MAGEROTTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 14 april 2026.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt er op de eerste plaats toe om in het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 ‘tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek’ de regeling van de onroerende bezitsvoorwaarde te wijzigen (artikel 1 van het ontwerp). In het verlengde van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de onroerend bezitsvoorwaarde, de huurwaarborglening en de berekening van het maximumpercentage van het jaarlijkse investeringsvolume van woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen’ wordt in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 de onroerend bezitsvoorwaarde voor gedeeltelijke zakelijke rechten in beginsel afgeschaft.

Daarnaast wordt de regeling van de verwerking van persoonsgegevens in artikel 13, § 1, van hetzelfde besluit gewijzigd (artikel 2), waarbij wordt bepaald dat die verwerking voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, e) (in plaats van “artikel 6, lid 1, c)”), van de algemene verordening gegevensbescherming.¹

RECHTSGROND

3. Artikel 1 van het ontwerp vindt rechtsgrond in het in de rubriek ‘Rechtsgrond’ in de aanhef vermelde artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023 ‘over wonen in eigen streek’. In die bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de voorwaarden te bepalen over het onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie.

Artikel 2 van het ontwerp vindt rechtsgrond in artikel 7, § 4, tweede lid, van het decreet van 23 juni 2023, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader kan omschrijven.

ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1. Zoals vermeld ligt het thans voorliggende ontwerp in het verlengde van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025, dat op gelijkaardige wijze de onroerend bezitsvoorwaarde voor gedeeltelijke zakelijke rechten in beginsel heeft afgeschaft voor de

¹ Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’.

vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, de bijzondere sociale lening, de huurwaarborglening, de verkoop van sociale koopwoningen en van sociale kavels, en de sociale huur.

Met dat besluit werd beoogd tegemoet te komen aan het arrest 260.645 van 17 september 2024, waarin de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, de artikelen 6.12, eerste lid, 6.14, eerste lid, en 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft vernietigd² omdat bij de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit voor (kandidaat-)huurders van sociale huurwoningen geen rekening werd gehouden met de mate waarin het gedeeltelijk zakelijk recht voor de woonbehoefte kon worden ingezet, hetgeen volgens de Raad van State een schending inhield van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

4.2. In advies 77.847/3 van 9 juli 2025 over het ontwerp dat heeft geleid tot het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenwel opgemerkt “dat de stellers van het ontwerp, om tegemoet te komen aan de in het arrest 260.645 vervatte grondwettigheidskritiek, er niet mee kunnen volstaan de onroerend bezitsvoorwaarden zonder meer te schrappen voor de houders van een gedeeltelijk zakelijk recht. Weliswaar wordt daarmee de schending van het gelijkheidsbeginsel verholpen die eruit bestond dat bij de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit geen rekening werd gehouden met de mate waarin het gedeeltelijk zakelijk recht voor de woonbehoefte kon worden ingezet, maar tegelijkertijd ontstaat een nieuw verschil in behandeling tussen, enerzijds, de houders van een gedeeltelijk zakelijk recht en, anderzijds, de personen die een woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom hebben of die over een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een dergelijk goed beschikken. In de gevallen waarin dat gedeeltelijk zakelijk recht *wel* kan worden ingezet voor de woonbehoefte van de betrokkene, is dat verschil in behandeling niet redelijk verantwoord vermits, zoals de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, heeft geoordeeld, dit recht dan een bepaalde waarde kan vertegenwoordigen waardoor de houders ervan verondersteld kunnen worden minder woonbehoefstig te zijn dan personen die over geen enkel zakelijk recht beschikken en ‘de mogelijkheid tot het te gelde maken van een gedeeltelijk zakelijk recht met betrekking tot een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, kan worden beschouwd als een mogelijke hefboom voor de betrokkene om zelf in zijn woonbehoefte te kunnen voorzien’.^{3,4}

De Raad voegde daar nog het volgende aan toe:

“Het gegeven dat het volgens de nota aan de Vlaamse Regering in de praktijk ‘bijzonder complex’ is de waarde van gedeeltelijke zakelijke rechten vast te stellen en de vermarktbaarheid ‘nog complexer’ vast te stellen is, doet hieraan geen afbreuk. In het arrest nr. 260.645 heeft de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, geoordeeld dat het gegeven dat het allicht eenvoudiger is om het inkomen en het bedrag van de saldi vast te

² Met dien verstande dat de gevolgen van die bepalingen worden gehandhaafd tot 31 december 2025, tenzij eerder werd besloten tot de opheffing of de vervanging ervan.

³ Voetnoot 7 van het aangehaalde advies: RvS 17 september 2024, nr. 260.645, vzw *Vlaams Huurdersplatform t. Vlaamse Gewest*, 48.

⁴ Adv.RvS 77.847/3 van 9 juli 2025 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025, opmerking 4.4.

stellen dan de waarde van een gedeeltelijk zakelijk recht en de eventuele moeilijkheden om die te realiseren, niet kan verantwoorden dat ter bepaling van de woonbehoefte wel acht wordt geslagen op het inkomen en (de beschikbaarheid van) de spaargelden, maar geen rekening wordt gehouden met de mate waarin het gedeeltelijk onroerend zakelijk recht voor de woonbehoefte kan worden ingezet.⁵ Hetzelfde geldt voor het verschil in behandeling tussen de houders van een gedeeltelijk zakelijk recht en de houders van een volledig zakelijk recht dat de ontworpen regeling doet ontstaan.

Ten slotte mag niet uit het oog worden verloren dat, ook al voorziet artikel 3.75 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek in geval van een toevallige mede-eigendom in de mogelijkheid dat mede-eigenaars overeenkomen de verdeling uit te stellen voor een duurtijd van maximum vijf jaar, het beginsel blijft dat mede-eigenaars te allen tijde de verdeling van de goederen in toevallige mede-eigendom kunnen eisen. Ook in geval van een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur kan overeenkomstig artikel 3.77, derde lid, van het nieuwe Burgerlijk Wetboek elke mede-eigenaar het contract opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn. Door zonder meer elk gedeeltelijk zakelijk recht uit te sluiten van de onroerend bezitsvoorwaarde lijkt het ontwerp hier geen rekening mee te houden.”⁶

4.3. Hetzelfde geldt voor de ontworpen regeling, in zoverre die er evenzeer toe strekt de onroerend bezitsvoorwaarde voor gedeeltelijke zakelijke rechten in beginsel af te schaffen ten aanzien van de kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen.

Gevraagd om de ontworpen regeling te verantwoorden in het licht van het voorgaande, verklaarde de gemachtigde:

“De ontworpen regeling creëert weliswaar een verschil in behandeling tussen enerzijds de houders van een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwperceel en, anderzijds de houders van een volledig zakelijk recht op een dergelijk goed, maar dat onderscheid steunt op een objectief criterium, namelijk de omvang van iemands zakelijk recht op een woning of bouwperceel. Het gebruik van dit criterium is redelijk verantwoord in het licht van de doelstelling die de Vlaamse decreetgever nastreeft met het sociaal woonbeleid en in voorliggend geval met de regeling rond wonen in eigen streek, namelijk de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking in staat stellen een woning te verwerven in hun eigen streek. Het Grondwettelijk heeft in zijn arrest nr. 5/2025 van 16 januari 2025 die doelstelling als legitiem aangemerkt. Rekening houdend met het grondrecht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) en met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de politieke besluitvormers in sociaaleconomische aangelegenheden beschikken (Vaste rechtspraak. Bv. GwH, nr. 83/2025, 28 mei 2025, B.14 en B.18.3; GwH, nr. 25/2022, 10 februari 2022, B.10.1 en B.11.1; RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025, overw. 17 en 20.), is het in het licht van voormelde doelstelling niet kennelijk onredelijk dat de toegang niet wordt ontzegd aan personen die een zakelijk recht hebben op slechts een gedeelte van een woning of bouwperceel.

Als een persoon een volledig zakelijk recht op een woning of bouwperceel heeft, d.w.z. dat hij het goed volledig in bv. volle eigendom of vruchtgebruik heeft, dan heeft deze persoon onmiskenbaar het recht om dat goed te gebruiken om zijn eigen woonbehoeften te vervullen. Die persoon kan het betrokken onroerend goed ofwel zelf bewonen, ofwel het onroerend goed verhuren, exploiteren of verkopen en de daaruit voortvloeiende middelen

⁵ Voetnoot 8 van het aangehaalde advies: *Ibidem*, 53.

⁶ Adv.RvS 77.847/3 van 9 juli 2025, opmerking 4.4.

aanwenden voor een woning op de private markt. Er kan van personen die een volledig zakelijk recht op een woning of bouwperceel hebben dan ook redelijkerwijze worden verwacht dat zij dat goed ook daadwerkelijk gebruiken om in hun eigen woonbehoeften te voorzien (rechtstreeks of onrechtstreeks).

Zoals de Raad van State in het arrest nr. 260.645 van 17 september 2024 aanstipte, ligt dat anders voor personen die slechts een gedeeltelijk zakelijk recht hebben op een woning of bouwperceel. Het vergt een beoordeling in concreto van ieder individueel geval om na te gaan of iemand met slechts een gedeeltelijk onroerend zakelijk recht al dan niet het goed kan opeisen om er zelf te gaan wonen, of al dan niet voldoende financiële middelen zou kunnen halen uit een eventuele exploitatie of verkoop van dat gedeeltelijk zakelijk recht om in zijn woonbehoeften te kunnen voorzien. Dat laatste zal afhangen van, enerzijds, de waarde van het betrokken goed, en anderzijds, de aard en de omvang van het betrokken recht, zoals de Raad in zijn arrest opmerkt. Uit dat arrest vloeit voort dat, als ook gedeeltelijke zakelijke rechten in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de woonbehoeftigheid, er in ieder individueel geval zal moeten worden nagegaan of het goed ofwel door de (potentiële) kandidaat opeisbaar is voor bewoning en, zo niet, of het gedeeltelijk zakelijk recht een betekenisvolle waarde vertegenwoordigt en (op korte termijn) vermarktbaar is.

Een individuele beoordeling geval per geval van de opeisbaarheid van een onroerend goed voor bewoning door de houder van een gedeeltelijk zakelijk recht, van de waarde van dat goed, en van de aard, de omvang en de (tijds) vermarktbaarheid van het gedeeltelijk zakelijk recht zou evenwel bijzonder grote administratieve lasten voor de WIES-gemeenten met zich meebrengen. Het nagaan van de opeisbaarheid van het goed voor bewoning, de vaststelling van de waarde van het onroerend goed en de vaststelling van de waarde en de vermarktbaarheid van het gedeeltelijke zakelijke recht, zouden een buitengewoon arbeidsintensief en complex proces vormen.

Hoe dan ook is de vermarktbaarheid van gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten vrijwel onmogelijk objectief vast te stellen en daarom ongeschikt als maatstaf voor de toegang tot ondersteuning via Wonen in Eigen Streek. Er moet immers ook rekening worden gehouden met het rechtszekerheidsbeginsel, dat onder meer inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekenden in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten (Bv. RvS, nr. 166.546, 11 januari 2007; nr. 225.987, 8 januari 2014.). De naleving van dat beginsel kan onvoldoende worden gegarandeerd als zou worden gewerkt met een onroerend bezitsvoorwaarde die zou vereisen dat een inschatting wordt gemaakt van de reële waarde en de reële vermarktbaarheid van gedeeltelijke zakelijke rechten op een onroerend goed.

Het is in die omstandigheden niet kennelijk onredelijk te oordelen dat het voordeel van een (nog) meer nauwkeurige inschatting van de werkelijke woonbehoeftigheid van een (potentiële) kandidaat-WIES-koper, door ook zijn gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten in rekening te nemen, niet opweegt tegen de nadelen van grote bijkomende administratieve kosten, rechtsonzekerheid én een verregaand onderzoek naar het privé- en gezinsleven. Redelijkerwijze mag worden ingezet op een vereenvoudigde set van pertinente onroerende bezitsvoorwaarden, die enerzijds toelaten om met een hoge graad van nauwkeurigheid te peilen naar de woonbehoeftigheid van (potentiële) kandidaten, maar anderzijds ook vermijden dat beoordelende WIES-gemeenten en (potentiële) kandidaten worden geconfronteerd met buitensporige administratieve lasten, rechtsonzekerheid en een verreikende inmenging in het privé- en gezinsleven (Zie in die zin bv. GwH, nr. 65/2013, 8 mei 2013, B.6.).

Het Grondwettelijk Hof heeft immers al geoordeeld dat de wetgever zich mag beroepen op argumenten betreffende de complexiteit van het benodigde administratief onderzoek en daarom, met name bij het voeren van een sociaal en fiscaal beleid, ‘gebruik mag maken van categorieën die verscheidenheid aan situaties noodzakelijkerwijs slechts met een zekere graad van benadering opvangen.’ (Zie bv. GwH, nr. 42/2025, 13 maart 2025, B.9.2; nr. 83/2025, 28 mei 2025, B.18.4.). Een dergelijk systeem laat immers toe om op eenvoudige wijze en zonder de individuele situatie van elke (potentiële) rechthebbende te moeten onderzoeken om te beoordelen of iemand voor een sociale of fiscale maatregel in aanmerking komt. Zeker wanneer er, zoals bij woonbehoeftigheid, een grote verscheidenheid aan individuele situaties is die zich in de praktijk kunnen voordoen, moet er gebruik kunnen worden gemaakt van algemene categorieën die gemakkelijk te controleren zijn, ook al stemmen zij slechts bij benadering met de werkelijkheid overeen.

De tegenwerping dat mede-eigenaars in principe de verdeling van de onroerende goederen kunnen eisen of hun contract kunnen opzeggen, kan ook niet tot een ander besluit leiden. Uit de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan bezwaarlijk een verplichting voor de bevoegde wetgevers worden afgeleid om rechtsonderhorigen te dwingen al hun enigszins waardevolle roerende en onroerende vermogensbestanddelen te gelde te maken alvorens zij voor een sociaal voordeel in aanmerking zouden kunnen komen. Weliswaar kan in redelijkheid worden geoordeeld dat sommige vermogensbestanddelen, zoals een eigen woning of bouwgrond waarop men een volledig zakelijk recht heeft, wel degelijk moeten worden aangewend om te voorzien in de eigen woonbehoeften en daartoe desnoods eerst te gelde moeten worden gemaakt. In een dergelijke sociaaleconomische aangelegenheid is er echter een ruime beoordelingsvrijheid.”

4.4. In arrest nr. 5/2025 van 16 januari 2025, waarnaar de gemachtigde verwijst, heeft het Grondwettelijk Hof het volgende geoordeeld met betrekking tot artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023, dat rechtsgrond biedt aan artikel 1 van het voorliggend ontwerp:

“B.29.4. De voorwaarde bedoeld in artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023 houdt verband met de socio-economische aspecten van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling om de bevolking te beschermen die niet over voldoende middelen beschikt om een woning te verwerven in de eigen streek. Die voorwaarde waarborgt dat de bestreden regeling specifiek de minder kapitaalkrachtige inwoners beschermt (zie ook RvSt, advies nr. 73.056/3 van 20 maart 2023, punt 7.3; *Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1682/1, pp. 76-77). In dat opzicht verschilt de bestreden regeling bijgevolg van de regeling opgenomen in boek 5 van het decreet van 27 maart 2009, die voorwaarden bevatte waaraan ‘niet alleen [kon] 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 [de vastgoedmarkt]’ (HvJ, 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, voormeld, punt 55).

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, mocht de decreetgever daarbij enkel rekening houden met het onroerend bezit en inkomen, en niet met de eventuele andere vermogensbestanddelen waarover de betrokkene beschikt. Het is niet onredelijk dat de decreetgever de gemeentelijke administraties niet ermee heeft willen belasten elke kandidaat-WIES-koper aan een exhaustief vermogensonderzoek te onderwerpen. Daarenboven laat een onroerend bezit in beginsel toe het recht op wonen eenvoudiger op eigen kracht te realiseren door het betrokken onroerend goed ofwel zelf te bewonen, ofwel door de middelen die voortvloeien uit de verhuur, de exploitatie of de verkoop van het onroerend goed of het zakelijk recht aan te wenden voor een woning op de private markt.

Voor het overige komt het de Vlaamse Regering toe, wanneer zij ter uitvoering van artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023 de concrete voorwaarden bepaalt over het onroerend bezit en inkomen, erop toe te zien dat die voorwaarden effectief ertoe leiden dat uitsluitend de personen ‘die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie’ een beroep kunnen doen op de bestreden regeling. Het staat aan de bevoegde rechter na te gaan of de Vlaamse Regering de haar toegekende machtiging al dan niet te buiten is gegaan.”

Ofschoon het Grondwettelijk Hof in die overweging oordeelt dat het niet onredelijk is dat “de decreetgever de gemeentelijke administraties niet ermee heeft willen belasten elke kandidaat-WIES-koper aan een exhaustief vermogensonderzoek te onderwerpen”, blijkt dat oordeel van het Hof betrekking te hebben op het gegeven dat de decreetgever bij het bepalen van de voorwaarden die waarborgen dat de regeling specifiek de minder kapitaalkrachtige inwoners beschermt, “enkel rekening [mocht] houden met het onroerend bezit en inkomen, en niet met de eventuele andere vermogensbestanddelen waarover de betrokkene beschikt”. Hieruit kan niet worden afgeleid dat, wat het onroerend bezit betreft, kan worden aanvaard dat enkel rekening wordt gehouden met volledige zakelijke rechten.

Integendeel, zoals uit de aangehaalde overweging blijkt komt het, volgens het Grondwettelijk Hof, de Vlaamse Regering toe, wanneer zij de concrete voorwaarden bepaalt over, onder meer, het onroerend bezit, “erop toe te zien dat die voorwaarden effectief ertoe leiden dat uitsluitend de personen ‘die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie’ een beroep kunnen doen op de bestreden regeling”.⁷ Dat vereiste moet worden gelezen in het licht van de rechtspraak van het Hof van Justitie dat had geoordeeld dat de rechtsvoorganger van het decreet van 23 juni 2023 onbestaanbaar was met het recht van de Europese Unie gelet op het gegeven dat aan de in dat decreet gestelde voorwaarden “niet alleen [kan] 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”.⁸

In het voormelde arrest 260.645 heeft de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, geoordeeld dat het gegeven “[d]at personen slechts beschikken over een beperkt zakelijk recht (...) geen afbreuk [doet] aan het gegeven dat dit recht een bepaalde waarde kan vertegenwoordigen waardoor zij in beginsel verondersteld kunnen worden minder woonbehoefstig te zijn dan personen die over geen enkel zakelijk recht beschikken” en dat “de mogelijkheid tot het te gelde maken van een gedeeltelijk zakelijk recht met betrekking tot een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, kan worden beschouwd als een mogelijke hefboom voor de betrokkene om zelf in zijn woonbehoefte te kunnen voorzien”.⁹ De door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden inzake onroerend bezit moeten dan ook van die aard zijn dat met die waarde rekening wordt gehouden teneinde zich ervan te verzekeren “dat uitsluitend de personen ‘die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie’ een beroep kunnen doen op” de in het

⁷ In advies 73.056/3 had de Raad van State, afdeling Wetgeving, overigens reeds opgemerkt dat de Vlaamse Regering bij het bepalen van de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen erop moet toezien dat de regeling enkel de minst kapitaalkrachtigen beschermt en hen in staat stelt een woning of bouwgrond in eigen streek te kopen: adv.RvS 73.056/3 van 20 maart 2023 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 23 juni 2023, *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1682/1, 77, opmerking 7.3.

⁸ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, punt 55.

⁹ RvS 17 september 2024, nr. 260.645, *vzw Vlaams Huurdersplatform t. Vlaamse Gewest*, 48.

decreet van 23 juni 2023 vervatte regeling. Door de onroerend bezitsvoorwaarde voor gedeeltelijke zakelijke rechten zonder meer af te schaffen is dat niet langer het geval.

4.5. De uitsluiting van de gedeeltelijke zakelijke rechten kan niet worden verantwoord door de administratieve last voor de betrokken gemeente om de waarde van die rechten te bepalen. Zoals vermeld (opmerking 4.4) heeft het Grondwettelijk Hof in het arrest 5/2025 weliswaar geoordeeld “dat de decreetgever de gemeentelijke administraties niet ermee heeft willen belasten elke kandidaat-WIES-koper aan een *exhaustief* vermogensonderzoek te onderwerpen”, maar enkel ter verantwoording van het gegeven dat rekening wordt gehouden met onroerend bezit en inkomen, en niet met *andere* vermogensbestanddelen. Overigens leidt de ontworpen regeling ertoe dat houders van een gedeeltelijk zakelijk recht op een onroerend goed niet alleen niet aan een *exhaustief* vermogensonderzoek worden onderworpen, maar dat zij wat dat onroerend goed betreft worden vrijgesteld van *elk* vermogensonderzoek, in zoverre op generlei wijze wordt nagegaan in welke mate dat onroerend goed al dan niet kan worden ingezet voor de woonbehoefte van de betrokkene.

In het voormelde arrest 260.645 heeft de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, overigens geoordeeld dat het gegeven dat geen rekening wordt gehouden met de mate waarin een gedeeltelijk onroerend zakelijk recht voor de woonbehoefte kan worden ingezet niet kan worden verantwoord doordat “het allicht eenvoudiger is om het inkomen en het bedrag van de saldi vast te stellen, dan de waarde van een gedeeltelijk zakelijk recht en de eventuele moeilijkheden om die te realiseren”.¹⁰

Hetzelfde geldt voor de ontworpen regeling.

4.6. Daarbij komt nog dat uit het ontworpen artikel 4, § 1, eerste lid, 1^o tot 4^o, van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 voortvloeit dat de kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen geen volledig zakelijk recht mogen hebben op een ander onroerend goed.

Ten aanzien van gelijkaardige bepalingen in wat het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 is geworden heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, opgemerkt dat “de vraag [rijst] of de ontworpen regeling niet zo kan worden begrepen dat wanneer twee personen van een gezin *samen* een woning of een perceel bestemd voor woningbouw in eigendom hebben of op die woning of dat perceel een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben, de onroerend bezitsvoorwaarde op hen niet van toepassing is, ook al zouden de twee personen in kwestie de sociale woning gezamenlijk bewonen. In dat geval zal iedere persoon afzonderlijk immers slechts over een gedeeltelijk zakelijk recht beschikken op de woning of het perceel in kwestie, terwijl in de ontworpen regeling als eigendomsvoorwaarde wordt bepaald dat de betrokkene of zijn gezinsleden geen woning of perceel bestemd voor woningbouw *volledig* in

¹⁰ RvS 17 september 2024, nr. 260.645, vzw *Vlaams Huurdersplatform t. Vlaamse Gewest*, 53.

volle eigendom mogen hebben of er een *volledig* recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op mogen hebben.^{11,12}

Hierop gewezen verklaarde de gemachtigde:

“Artikel 5, tweede lid, van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek bepaalt dat echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, onder meer ook moeten voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. Artikel 4, §1, eerste lid, van het besluit van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek vangt vervolgens aan met de zinsnede: ‘De kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen, voldoen op de datum van de inschrijving aan al de volgende voorwaarden (...). Daaruit volgt dat deze personen ook gezamenlijk geen woning of bouwperceel volledig in eigendom mogen hebben, noch gezamenlijk mogen beschikken over de andere volledige zakelijke rechten vermeld in die laatste bepaling.’”

In artikel 5, tweede lid, van het decreet van 23 juni 2023 wordt evenwel enkel bepaald dat echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, aan dezelfde voorwaarden inzake onroerend bezit (en inkomen) moeten voldoen als de kandidaat-WIES-koper. Uit de ontworpen regeling vloeit voort dat die laatste geen volledig zakelijk recht mag hebben op een onroerend goed.

Wat de vermelding van de echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende van de kandidaat-WIES-koper in de inleidende zin van artikel 4, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 betreft, moet worden vastgesteld dat niet wordt bepaald dat ze *samen of afzonderlijk* aan de in punten 1° tot 5° van die bepaling vermelde voorwaarden moeten voldoen, in tegenstelling tot het tweede lid van die bepaling, tot opheffing waarvan artikel 1, 3°, van het ontwerp strekt, waar wel het geval wordt geregeld waarin een kandidaat-WIES-koper *samen* met zijn echtgenoot, of de persoon waarmee hij wettelijk of feitelijk samenwoont, het volledig zakelijk recht heeft over een onroerend goed. Bij gebrek aan een bepaling in die zin, kan dan ook niet zonder meer worden aangenomen dat wanneer een kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, of de persoon waarmee hij wettelijk of feitelijk samenwoont, elk een gedeeltelijk zakelijk recht hebben op een onroerend goed, die rechten moeten worden samengenomen om na te gaan of dit niet leidt tot een volledig zakelijk recht over het betrokken goed. Integendeel, doordat in artikel 4, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse

¹¹ Voetnoot 9 van het aangehaalde advies: Daarbij valt op dat de uitzondering op de onroerend bezitsvoorwaarde wordt opgeheven in het geval de betrokkene *samen* met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel bestemd voor woningbouw, *volledig* in volle eigendom heeft als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen. Die opheffing kan worden verklaard door het gegeven dat wanneer een persoon samen met zijn echtgenoot of partner eigenaar is van een woning, de betrokkene eigenaar is van een gedeeltelijk zakelijk recht, en zijn eigendomsrecht derhalve geen beletsel is voor het betrekken van de sociale woning; de uitzondering is met andere woorden niet langer nodig. Maar het lijkt er wel toe te leiden dat wanneer de echtgenoot of partner wel de sociale woning mee zal bewonen, het gegeven dat ze samen een woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom hebben, niet verhindert dat ze in aanmerking komen voor de sociale woning.

¹² Adv.RvS 77.847/3 van 9 juli 2025, opmerking 4.5.

Regering van 8 december 2023 elke verwijzing naar het bezit van een gedeeltelijk zakelijk recht wordt opgeheven, en enkel nog gewag wordt gemaakt van een volledig zakelijk recht, lijkt die bepaling niet langer van toepassing wanneer iedere persoon afzonderlijk slechts over een gedeeltelijk zakelijk recht beschikt.

4.7. Voorts wordt in het ontworpen artikel 4, § 1, eerste lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 bepaald dat de kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen, geen woning of perceel mogen bezitten die bestemd zijn voor woningbouw, waarvan de kandidaat-WIES-koper, diens echtgenoot of wettelijk of feitelijk samenwonende, binnen drie jaar vóór de beoordeling een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarover de kandidaat-WIES-koper, diens echtgenoot of wettelijk of feitelijk samenwonende, vóór die vervreemding het volledige zakelijke recht bezat. Uit de nota aan de Vlaamse Regering blijkt dat met die bepaling wordt beoogd “vormen van misbruik” uit te sluiten waarbij “kandidaat-WIES-kopers de onroerende bezitsvoorwaarde zouden omzeilen door vrijwillig een deel van hun volle eigendom weg te schenken om zo toch in aanmerking te komen” zonder dat dit aanleiding zou geven tot “negatieve gevolgen voor mensen die te goeder trouw over een gedeeltelijk zakelijk recht komen te beschikken”.

In advies 77.847/3 van 9 juli 2025 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, over een gelijkaardige regeling in wat het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 is geworden opgemerkt dat “op die wijze een onweerlegbaar vermoeden van misbruik [wordt] gecreëerd, zonder dat aan de betrokkene de mogelijkheid wordt gegeven aan te tonen dat die vervreemding van gedeeltelijk zakelijk recht door legitieme redenen kan worden verantwoord”.¹³ Gevraagd om de ontworpen regeling in het licht hiervan te verantwoorden, verklaarde de gemachtigde:

“De ontworpen regeling betreffende de vrijwillige vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht creëert geen zogenaamd ‘onweerlegbaar vermoeden van misbruik’. Volle eigenaars van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw behouden ten volle de beschikkingsvrijheid over hun eigendom, maar zij dienen zich er voortaan – ingevolge de ontworpen regeling – van bewust te zijn dat hun persoonlijke en vrije keuze om een gedeeltelijk zakelijk recht te vervreemden, niet tot gevolg kan hebben dat zij daardoor plots wél in aanmerking zullen komen voor ondersteuning via Wonen in Eigen Streek. Een dergelijk gegeven staat in een redelijke verhouding tot de doelstelling om te remediëren aan het reële, wetenschappelijk vastgestelde probleem dat in uitzonderlijke gevallen de onroerende bezitsvoorwaarde wordt omzeild door een klein deel van de eigendom weg te schenken of op een andere manier te vervreemden.”

Uit de ontworpen regeling vloeit evenwel voort dat een kandidaat-WIES-koper niet voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit wanneer de betrokkene, zijn echtgenoot, of de persoon waarmee hij wettelijk of feitelijk samenwoont binnen drie jaar vóór de beoordeling een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd op een woning of een perceel bestemd voor bewoning waarover hij voor die vervreemding een volledig zakelijk recht bezat, zonder dat hij de gelegenheid krijgt om die vervreemding te verantwoorden. Die onmogelijkheid lijkt te vergaand in het licht van

¹³ Adv.RvS 77.847/3 van 9 juli 2025, opmerking 4.6. In tegenstelling tot het ontwerp dat het voorwerp uitmaakte van het voormelde advies, wordt in het thans voorliggende ontwerp wel uitdrukkelijk bepaald dat de kandidaat-WIES-koper, diens echtgenoot of de persoon waarmee hij wettelijk of feitelijk samenwoont, vóór die vervreemding het volledige zakelijke recht moest bezitten.

de nagestreefde doelstelling van de ontworpen regeling, namelijk misbruik uit te sluiten. Er valt immers niet uit te sluiten dat ook in dit geval “mensen (...) te goeder trouw over een gedeeltelijk zakelijk recht komen te beschikken”.

4.8. Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de in artikel 1 van het ontwerp vervatte regeling grondig moet worden herwerkt om bestaanbaar te zijn met het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5. Gelet op hetgeen over de rechtsgrond voor artikel 2 van het ontwerp is opgemerkt (opmerking 3), moet in de rubriek ‘Rechtsgrond’ in de aanhef bijkomend worden verwezen naar artikel 7, § 4, tweede lid, van het decreet van 23 juni 2023.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER

Pierre LEFRANC