

woning of bouwperceel wordt verwacht dat zij dit goed effectief benutten om in hun eigen woonbehoeften te voorzien, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks.

De Raad van State merkte in arrest nr. 260.645 van 17 september 2024 op dat de situatie anders ligt voor mensen met slechts een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwperceel. Elk individueel geval moet zorgvuldig worden beoordeeld om vast te stellen of iemand met zo'n beperkt onroerend zakelijk recht het goed daadwerkelijk kan opeisen om er zelf te wonen, of voldoende financiële middelen kan verkrijgen uit eventuele exploitatie of verkoop van dat recht om via de private markt in zijn woonbehoeften te voorzien. Dit hangt af van zowel de waarde van het betreffende goed als van de aard en omvang van het zakelijk recht, zoals door de Raad aangegeven. Het arrest stelt dat, wanneer ook gedeeltelijke zakelijke rechten worden meegenomen bij de beoordeling van woonbehoeftigheid, per geval moet worden nagegaan of het goed opeisbaar is door de kandidaat-huurder voor bewoning, en indien dat niet zo is, of het gedeeltelijk zakelijk recht een relevante waarde heeft en (op korte termijn) te vermarkten is.

De stellers van het ontwerp wijzen er evenwel op dat 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 bijzonder grote administratieve lasten voor de betrokken 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.

De vermarktbaarheid van gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten is vrijwel onmogelijk objectief vast te stellen en daarom ongeschikt als maatstaf voor de toegang tot WIES-ondersteuning. Dergelijke beoordeling van vermarktbaarheid zou de rechtszekerheid in het gedrang brengen doordat het voor WIES-kandidaten vrijwel onmogelijk wordt op voorhand in te schatten welk het resultaat zal zijn van zijn aanvraag.³

Daarnaast vereist een individuele beoordeling van de hierboven genoemde parameters een uitgebreid administratief onderzoek naar en inmenging in het privé- en gezinsleven van WIES-kandidaten⁴. In het bijzonder zal het bepalen van de opeisbaarheid van een woning door de houder van een gedeeltelijk zakelijk recht doorgaans een analyse van het familieleven van de WIES-kandidaat noodzakelijk maken, aangezien gedeeltelijke zakelijke rechten op een woning (of bouwgrond) vaak ontstaan binnen een familiale context waarin regelmatig meningsverschillen bestaan over het te voeren beleid omtrent het betreffende goed. De vaststelling van de opeisbaarheid kan bovendien niet worden gebaseerd op objectieve criteria, zoals de waarde van een goed, maar wordt in de praktijk veeleer beïnvloed door affectieve of andere subjectieve factoren.

Bovendien is er een grote verscheidenheid aan mogelijke constellaties met gedeeltelijke zakelijke rechten. Deze diversiteit zorgt ervoor dat het per geval beoordelen van de aard, omvang, waarde en vermarktbaarheid van het recht nog complexer wordt. Elke situatie vraagt om een diepgaande analyse, waarbij zoals voormeld niet alleen juridische, maar ook familiale (subjectieve) factoren een rol kunnen spelen. Hierdoor wordt het voor gemeenten praktisch onmogelijk om elke aanvraag op een correcte en consistente manier af te handelen. De administratieve last die hiermee gepaard gaat, is buitenproportioneel en kan leiden tot onnodige vertragingen en rechtsonzekerheid.

Het is in die omstandigheden geenszins kennelijk onredelijk dat de regelgever oordeelt dat het voordeel van een (nog) meer nauwkeurige inschatting van de werkelijke woonbehoefte van een (potentiële) kandidaat-huurder, door ook diens gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten in rekening te nemen, niet opweegt tegen de nadelen van grote bijkomende administratieve kosten.

³ Bv. RvS, nr. 166.546, 11 januari 2007; nr. 225.987, 8 januari 2014.

⁴ Zie in die zin bv. GwH, nr. 65/2013, 8 mei 2013, B.6.

Zoals eerder aangegeven, focust de Raad zich onterecht enkel op het arrest nr. 5/2025 van het Grondwettelijk Hof van 16 januari 2025. Hierbij wordt uit het oog verloren dat het sinds lang vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is dat de wetgever wél rekening mag houden met administratieve complexiteit 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.”⁵ Een dergelijk systeem biedt de mogelijkheid om op efficiënte wijze te bepalen of (potentiële) rechthebbenden in aanmerking komen voor sociale of fiscale maatregelen, zoals WIES-ondersteuning, zonder iedere individuele situatie afzonderlijk te hoeven onderzoeken. Met name wanneer er sprake is van uiteenlopende persoonlijke omstandigheden, zoals bij woonbehoefte, is het noodzakelijk gebruik te maken van algemene categorieën die eenvoudig verifieerbaar zijn. Hoewel deze categorieën soms slechts globaal overeenkomen met de werkelijkheid, dragen zij bij aan een praktisch en controleerbaar beleid.

- *Randnummer 4.6. van het advies*

- *Randnummer 4.7 van het advies*

De afdeling Wetgeving kan op dit punt niet gevolgd worden. Volledige eigenaars van een woning of bouwka­vel behouden hun beschikkingsvrijheid over hun eigendom. Rekening houdende met de ontworpen regeling dienen zij zich er evenwel bewust van te zijn dat het vervreemden van een gedeeltelijk zakelijk recht geen aanleiding zal geven tot recht op WIES-ondersteuning. Deze maatregel is proportioneel ten opzichte van de doelstelling om het probleem aan te pakken, waarbij in

////////////////////////////////////

uitzonderlijke gevallen kandidaten voor ondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid de onroerende bezitsvoorwaarde trachtten te ontwijken door een klein deel van hun eigendom te schenken of via andere methoden te vervreemden.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit ontwerp van besluit wijzigt in de eerste plaats artikel 4 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.

Artikel 4, §1 van het WIES-besluit stelt momenteel dat kandidaat-WIES-kopers geen volledig of gedeeltelijk zakelijk recht mogen hebben. Die regeling was gebaseerd op de onroerend bezitsvoorwaarde bij andere instrumenten van het Vlaamse woonbeleid.

In het arrest nr. 260.645 van de Raad van 17 september 2024 oordeelde de Raad van State in het kader van sociale huur evenwel dat de regeling over de gedeeltelijke zakelijke rechten discriminatie betreft. De situatie van (kandidaat) sociale huurders met een volledig zakelijk recht op een woning of een bouwgrond kan niet gelijkgesteld worden met deze van (kandidaat) sociale huurders met slechts een gedeeltelijk zakelijk recht. Dit betreft een schending van het gelijkheidsbeginsel. Gedeeltelijke zakelijke rechten zijn veelal geringer in waarde dan volledige zakelijke rechten en vaak ook niet vrij beschikbaar voor de eigenaar. Dit maakt dat gedeeltelijke zakelijke rechten minder of moeilijker vermarktbaar zijn dan volledig zakelijke rechten.

Volgens de artikels 10 en 11 van de Grondwet aangaande gelijkheid en niet-discriminatie, moeten personen in gelijke situaties op dezelfde wijze worden behandeld. Dit betekent dan ook dat personen in wezenlijke verschillende situaties niet op identieke wijze mogen worden behandeld, zonder enige redelijke verantwoording.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 werd de onroerend bezitsvoorwaarde van verschillende instrumenten uit het Vlaamse woonbeleid aangepast na de uitspraak van de Raad van State. Er werd daarbij voor gekozen om gedeeltelijke zakelijke rechten in principe niet langer in aanmerking te nemen bij de beoordeling van de onroerende bezitsvoorwaarde. Dat principe wordt nu ook verankerd in het WIES-besluit.

Om te vermijden dat 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, wordt in artikel 4, §1 van het WIES-besluit eveneens een uitzondering opgenomen om misbruik te vermijden. Een gedeeltelijk zakelijk recht zal toch gelijkgesteld worden aan een volledig zakelijk recht als de betrokkene oorspronkelijk een volledig zakelijk recht had en daarvan zelf een deel heeft vervreemd. Onder een gedeeltelijk zakelijk recht wordt zowel volle eigendom begrepen, als erfpacht, opstal of vruchtgebruik. Hiermee kunnen alle vormen van misbruik uitgesloten worden, zonder negatieve gevolgen voor mensen die te goeder trouw over een gedeeltelijk zakelijk recht komen te beschikken.

Tot slot wordt in artikel 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, de verwijzing naar de rechtvaardigingsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens rechtgezet.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

////////////////////////////////////

Dit artikel past artikel 4, §1, 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 aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarde om als kandidaat-WIES-koper te worden toegelaten.

Dit artikel past artikel 13, §1, tweede lid 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 aan. Het betreft een wijziging van de rechtvaardigingsgrond van wettelijke verplichting naar taak van algemeen belang zoals bepaald in artikel 6, lid 1, e), van 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).

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerp van besluit heeft geen budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerp van besluit heeft geen directe weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit ontwerp van besluit heeft geen directe weerslag op de lokale en provinciale besturen.

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal de publicatie in het Belgisch Staatsblad worden aangevraagd.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande 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;

