

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025 werd de onroerend bezitsvoorwaarde die van toepassing is bij verschillende instrumenten van het Vlaamse woonbeleid, aangepast. Met dit ontwerp van besluit wordt ook de onroerend bezitsvoorwaarde uit de regeling rond Wonen in Eigen Streek daarop afgestemd.

Dit ontwerp van besluit wijzigt 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 dat 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.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

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.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

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

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4. VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring zal het ontwerpbesluit ter advies worden voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principieel goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van 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;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd en de Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn:
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering goedgekeurde tekst;
 - c) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid en de Vlaamse minister bevoegd voor de Vlaamse Rand oordelen dat het advies, vermeld in punt a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Ben WEYTS