

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 4 en 13 van het b, wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde
- Tweede principiële goedkeuring

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. Na de principiële goedkeuring werd het ontwerp voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie, waarna enkele aanpassingen gebeurden. Hierbij wordt het aangepaste ontwerp voorgelegd voor tweede principiële goedkeuring, met het oog op het inwinnen van advies bij de Raad van State.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

- De rechtvaardigingsgrond opgenomen in artikel 13, §1, lid 2 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 zou best gewijzigd worden van een wettelijke verplichting naar “taak van algemeen belang”. Deze suggestie wordt gevolgd.

- De bewaartermijn vermeld in artikel 7, §6 van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek zou niet in de nota verantwoord worden. Deze bewaartermijn werd nochtans in de memorie van toelichting bij het decreet wonen in eigen streek toegelicht. Er is dus geen aanpassing in de nota bij dit ontwerpbesluit vereist.

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 vermarktbbaar 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.

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

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 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).

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

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.

4. VERDER TRAJECT

Na een tweede principiële goedkeuring zal het ontwerpbesluit ter advies worden voorgelegd aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële 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;

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

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

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