

ingediend op **1682** (2022-2023) – Nr. 1
2 mei 2023 (2022-2023)

Ontwerp van decreet

over wonen in eigen streek

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 25 november 2022.....	27
Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens	39
Voorontwerp van decreet van 3 februari 2023	53
Advies van de Raad van State	65
Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit	81
Ontwerp van decreet.....	89

MEMORIE VAN TOELICHTING

Samenvatting

Op 7 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof boek 5 van het decreet van 27 maart 2009 van het grond- en pandenbeleid. De vernietigde regeling was beter bekend onder de naam 'Wonen in Eigen Streek' en had tot doel een antwoord te bieden op de woonbehoeften van de minder kapitaalkrachtige endogene bevolking.

De politieke wil om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking in Vlaanderen bleef echter bestaan. Getuige daarvan zijn verschillende passages uit de regeerakkoorden 2014-2019 en 2019-2024. Met het voorliggende ontwerp van decreet wordt er een juridische vertaling gegeven aan die wil en dat met inachtneming van de arresten van het Europees Hof van Justitie en het Grondwettelijk Hof die tot de vernietiging van de oorspronkelijke regelgeving leidden.

De krachtlijnen van de nieuwe Wonen in Eigen Streekregeling zijn de volgende:

- gemeenten kiezen er nu zelf voor om via een gemeentelijk reglement in te stappen in het nieuwe systeem van Wonen in Eigen Streek (WIES);
- de gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van de grondaandelen of verworft de grond zelf;
- deze financiële tussenkomst wordt gewaarborgd in alle gevallen van overdracht van eigendom door de verplichte terugbetaling van de financiële tussenkomst, ook ingeval van de uitoefening van het voorkeepsrecht. Indien daarentegen de gemeente grondeigenaar is, dient haar investering vanzelfsprekend niet decretaal te worden gewaarborgd;
- de WIES-koper heeft gedurende 20 jaar een bewoningsverplichting.

I. ALGEMENE TOELICHTING**A. Situering****1. Algemeen**

In het regeerakkoord 2019-2024 van de Vlaamse Regering is de beleidsdoelstelling opgenomen om het recht op wonen in eigen streek mogelijk te maken. 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. Zij moeten dan noodgedwongen uitwijken naar gemeenten waar ze geen of nauwelijks een band mee hebben, professioneel noch familiaal. Dat heeft grote gevolgen: voor de mensen die hun vertrouwde streek moeten verlaten, maar ook voor de gemeenten die sociaal ontwricht dreigen te worden door de te grote uitstroom van mensen met wortels in de gemeente en de grote instroom van mensen die veel minder een band hebben met de lokale gemeenschap. Deze sociale verdringing manifesteert zich in heel wat Vlaamse gemeenten, maar er zijn streken en gemeenten waar de stijging van de vastgoedprijzen nog een pak significanter was. Denk aan verschillende steden die de afgelopen jaren aan aantrekkingskracht wonnen, maar even goed randstedelijke gebieden zoals de Vlaamse Rand.

In het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 is er veel aandacht voor deze problematiek. De Vlaamse Regering vindt het belangrijk en waardevol dat burgers zich kunnen verankeren op plaatsen waar ze zich geborgen weten. Dat is niet zelden in

de streek waar men opgroeide en waar men deel uitmaakt van de lokale gemeenschap. Die lokale gemeenschappen hebben er ook alle baat bij dat hun inwoners er bewust voor kunnen kiezen om actief van die gemeenschap deel te blijven uitmaken. De vrije woonkeuze is in dat verband cruciaal. Het hoeft geen betoog dat stijgende vastgoedprijzen die vrije keuze onder druk zetten, zeker in welbepaalde regio's.

Net zoals het op 7 november 2013 door het Grondwettelijk Hof vernietigde boek 5 van het Grond- en Pandendecreet (decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, Belgisch Staatsblad 15 mei 2009) zou een nieuwe regeling het de gemeenten mogelijk moeten maken om desgewenst een specifiek aandeel kavels of woningen exclusief voor te behouden voor minder kapitaalkrachtige inwoners die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen.

Een dergelijke regeling is noodzakelijk om ongewenste effecten van verdringing tegen te gaan en dient ertoe om de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking toe te laten om in een welbepaalde gemeente een woning te kunnen aankopen. Middels onderhavige regeling wordt er daarom een voordeel toegekend aan de minder kapitaalkrachtige plaatselijke koper van een woning door bepaalde percelen of woningen voor hem voor te behouden. Aanvullend zal de gemeente ook in een financiële tussenkomst voorzien, die weliswaar aan verschillende voorwaarden gebonden is.

Het is met andere woorden verantwoord en noodzakelijk om in een systeem te voorzien waarbij er nieuwe of vernieuwde kwaliteitsvolle betaalbare woningen worden overgedragen aan de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking die tracht in eigen streek een eigen huis te kopen.

Dit systeem wordt decretaal geregeld. De gemeente kan opteren voor deze WIES-regeling, waarvan de krachtlijnen op dwingende wijze decretaal worden bepaald.

Voorgeschiedenis: initiële regeling in het Grond- en Pandendecreet en vernietiging door het Grondwettelijk Hof

Het eerste wetsvoorstel Wonen in Eigen Streek (hierna: WIES) was het voorstel van decreet van H. Suykerbuyk en D. Vervaeke c.s houdende de mogelijkheid voor de gemeenten het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen (*Parl.St. VI.R. 1989-90, nr. 302/1*).

Finaal mondde dit voorstel van decreet uit in boek 5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, Belgisch Staatsblad 15 mei 2009), gewijzigd bij decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting van 2010 en bij decreet van 7 juli 2010 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het doel van de in boek 5 voorziene WIES-regeling bestond erin om de woonbehoeften van de minder kapitaalkrachtige bevolking van een aantal gemeenten te ondersteunen, waarbij er een voldoende band met de gemeente moest worden aangetoond. Dit diende te geschieden aan de hand van een aantal criteria, inclusief een 'restcategorie'. Als iemand elementen kon aandragen van 'maatschappelijke, familiale, sociale of economische aard', dan konden die ook bijdragen tot het vaststellen van de vereiste band. De criteria waren:

"1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente, of in een aangrenzende gemeente die ook voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1 van het Grond- en Pandendecreet;

- 2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover die werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- 3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.”

Een provinciale beoordelingscommissie diende deze nauwe band te beoordelen.

Boek 5 van het Grond- en Pandendecreet werd vernietigd door een arrest van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 na een prejudiciële vraag aan het Europees Hof van Justitie, gevolgd door het arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013 inzake Libert. Hierna volgen de cruciale passages uit dit arrest van het Hof van Justitie (HvJ, nr. C-197/11 en C-203/11, 8 mei 2013, Libert e.a.):

“Rechtvaardiging van de door het Vlaamse decreet ingevoerde maatregelen

- 49 Volgens vaste rechtspraak van het Hof kunnen nationale maatregelen die de uitoefening van de door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kunnen belemmeren of minder aantrekkelijk kunnen maken, niettemin toelaatbaar zijn indien zij een doel van algemeen belang nastreven, geschikt zijn om de verwezenlijking daarvan te waarborgen en niet verder gaan dan noodzakelijk is om het gestelde doel te bereiken (zie met name reeds aangehaalde arresten Woningstichting Sint Servatius, punt 25, en Commissie/Hongarije, punt 69).
- 50 In dit verband betoogt de Vlaamse Regering dat de voorwaarde dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder over een “voldoende band” met de betrokken gemeente beschikt, met name gerechtvaardigd is door de doelstelling tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking, in het bijzonder sociaal zwakke personen en jonge gezinnen alsook alleenstaanden die niet in staat zijn voldoende kapitaal te vormen om in de doelgemeenten een onroerend goed te kopen of de huren. Dit deel van de plaatselijke bevolking wordt namelijk uit de vastgoedmarkt geprijsd door de intrede van financieel sterkere personen uit andere gemeenten, die de hoge prijzen van de gronden en constructies in de doelgemeenten kunnen betalen.
- 51 De door boek 5 van het Vlaamse decreet ingevoerde regeling heeft dus met het oog op de ruimtelijke ordening tot doel te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben.
- 52 In dit verband zij eraan herinnerd dat dergelijke eisen betreffende het beleid inzake sociale huisvesting van een lidstaat dwingende redenen van algemeen belang kunnen vormen en dus een rechtvaardiging kunnen zijn voor beperkingen als die van het Vlaamse decreet (zie arrest Woningstichting Sint Servatius, reeds aangehaald, punten 29 en 30, en arrest van 24 maart 2011, Commissie/ Spanje, C400/08, Jurispr. blz. I1915, punt 74).
- 53 Evenwel moet nog worden nagegaan of de voorwaarde van een “voldoende band” met de betrokken doelgemeente een maatregel vormt die noodzakelijk en geschikt is voor de verwezenlijking van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel dat in de punten 50 en 51 van het onderhavige arrest in herinnering is gebracht.
- 54 Dienaangaande zij opgemerkt dat artikel 5.2.1, §2, van het Vlaamse decreet voorziet in drie alternatieve voorwaarden, waarvan de naleving stelselmatig

door de provinciale beoordelingscommissie moet worden nagegaan, om vast te stellen dat is voldaan aan de voorwaarde dat er een “voldoende band” bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en de betrokken doelgemeente. De eerste voorwaarde houdt in dat de persoon aan wie het onroerend goed zou moeten worden overgedragen, gedurende ten minste zes jaar voorafgaand aan de voorgenomen overdracht onafgebroken zijn woonplaats in de doelgemeente of in een aangrenzende gemeente heeft gehad. Volgens de tweede voorwaarde moet deze koper of huurder op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de betrokken gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen. De derde voorwaarde houdt in dat deze koper of huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben opgebouwd.

- 55 Zoals de advocaat-generaal in punt 37 van zijn conclusie heeft opgemerkt, houdt geen van die voorwaarden rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Aan dergelijke voorwaarden kan namelijk niet alleen 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. Die maatregelen gaan dus verder dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.
- 56 Bovendien moet worden opgemerkt dat andere, minder beperkende maatregelen dan die van het Vlaamse decreet zouden kunnen beantwoorden aan het door dit decreet nagestreefde doel zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, de facto het verbod krijgen te kopen of te huren. Zo zou kunnen worden overwogen om tegemoetkomingen of andere types subsidies die specifiek voor de minst kapitaalkrachtige personen zijn bedoeld in te voeren, zodat in het bijzonder personen die kunnen aantonen dat zij een laag inkomen hebben, in staat worden gesteld in de doelgemeenten onroerende goederen te kopen of te huren.
- 57 Tot slot zij eraan herinnerd, wat inzonderheid de derde in punt 54 van het onderhavige arrest vermelde voorwaarde betreft, die inhoudt dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben, dat een regeling van voorafgaande administratieve toestemming geen rechtvaardiging kan vormen voor een discretionair optreden van de nationale autoriteiten waardoor de bepalingen van Unierecht, met name die betreffende een fundamentele vrijheid, van hun nuttig effect worden beroofd. Wil een dergelijke regeling gerechtvaardigd zijn ofschoon zij een afwijking van een fundamentele vrijheid vormt, dan moet zij dus gebaseerd zijn op objectieve criteria, die niet-discriminerend en voorafkenbaar zijn, om op deze wijze een grens te stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de nationale autoriteiten (zie onder meer arrest Woningstichting Sint Servatius, reeds aangehaald, punt 35 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 58 Aangezien het gaat om een vage voorwaarde en niet is verduidelijkt onder welke omstandigheden zij in concreto is vervuld, voldoen de bepalingen van artikel 5.2.1 van het Vlaamse decreet niet aan bovenbedoelde eisen.

- 59 Bijgevolg is een regeling van voorafgaande administratieve toestemming als in de hoofdgedingen niet gebaseerd op criteria die een grens kunnen stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de provinciale beoordelingscommissie, zodat zij geen afwijking van een door het Unierecht gewaarborgde fundamentele vrijheid kan rechtvaardigen.
- 60 Gelet op het voorgaande moet op de vraag in zaak C197/11 en op de twaalfde vraag in zaak C203/11 worden geantwoord dat de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 in de weg staan aan een regeling als die van boek 5 van het Vlaamse decreet, die voor de overdracht van onroerende goederen in de doelgemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een "voldoende band" bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten."

De inhoud van dit arrest werd als antwoord op haar prejudiciële vragen door het Grondwettelijk Hof overgenomen in haar arrest 144/2013 van 7 november 2013 (GwH 7 november 2013, nr. 144/2013):

"B.5.3. Uit dat arrest blijkt dat boek 5 van het voormelde decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009, dat voor de overdracht van onroerende goederen in bepaalde delen van door de Vlaamse Regering aangewezen gemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een voldoende band bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en die gemeenten, zoals het Hof van Justitie geoordeeld heeft, onder meer afbreuk doet aan verschillende fundamentele vrijheden, namelijk de vrijheid van verkeer en van vestiging, het vrij verrichten van diensten en het vrij verkeer van kapitalen. Die beperking en in het bijzonder de drie alternatieve voorwaarden waarin in dat decreet is voorzien en waarvan de naleving door de voormelde commissie moet worden nagegaan, houden niet rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten met betrekking tot het door het Vlaamse Gewest nagestreefde doel uitsluitend de minst kapitaal-krachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Niet alleen kan immers, zoals het Hof van Justitie opmerkt, eveneens aan de drie beoogde voorwaarden worden voldaan door personen die over voldoende middelen beschikken en kunnen zij in dat geval irrelevant blijken, maar zij kunnen ook onevenredige gevolgen hebben voor de uitoefening van de fundamentele vrijheden terwijl minder beperkende en minder discretionaire maatregelen dan de regeling van voorafgaande administratieve toestemming, zoals zij bij het bestreden decreet is ingevoerd, hadden kunnen worden overwogen om dat doel te verwezenlijken."

In een informatieve nota over het arrest heeft het Grondwettelijk Hof zijn beslissing voorts als volgt toegelicht:

"Het vernietigde boek 5 van het Grond- en Pandendecreet waarborgde het recht op 'wonen in eigen streek'. Het decreet kwam er omdat door de hoge vastgoedprijzen in bepaalde Vlaamse gemeenten (in totaal 69 opgelijste gemeenten) de minder kapitaal-krachtige lokale bevolkingsgroepen (jonge gezinnen, alleenstaanden, sociaal zwakkeren) niet meer in staat waren bouwgrond en de daarop opgerichte woningen te verwerven, waardoor er sociale verdringing door financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten plaatsvindt. Daarom werd een bijzondere voorwaarde opgelegd om tot 'overdracht' (waarmee is bedoeld: verkopen, verhuren voor meer dan negen jaar, inbrengen in een vennootschap of er een erfpacht of opstalrecht op verlenen) van bepaalde (hoofdzakelijk in woonuitbreidingsgebied gelegen) gronden en daarop opgerichte gebouwen te kunnen overgaan, namelijk het bestaan van een voldoende band tussen degene die het goed verwerft en de gemeente waarin het gelegen is. Een provinciale beoordelingscommissie zou vooraf oordelen of er een voldoende band met de gemeente is. Die band kan blijken uit het feit dat die persoon gedurende ten minste zes jaar onafgebroken

woonachtig is geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente die ook voorkomt op de lijst van de betrokken gemeenten, uit het feit dat die persoon, op de datum van de overdracht, werkzaamheden verricht in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen, of, ten slotte, uit het feit dat die persoon op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente heeft opgebouwd.

Het Hof van Justitie heeft in het voormelde arrest van 8 mei 2013 geoordeeld dat de regeling betreffende het 'wonen in eigen streek' onder meer afbreuk doet aan verschillende fundamentele vrijheden:

- de vrijheid van verkeer en van vestiging;
- het vrij verrichten van diensten;
- het vrij verkeer van kapitalen.

Die beperking, en in het bijzonder de drie alternatieve voorwaarden om een voldoende band met de gemeente te hebben, waarvan de naleving door de voormelde commissie moet worden nagegaan, houden niet rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten met betrekking tot het door het Vlaamse Gewest nagestreefde doel om uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Zoals het Hof van Justitie opmerkt, kan immers eveneens aan de drie beoogde voorwaarden worden voldaan door personen die over voldoende middelen beschikken. Daarenboven kunnen zij onevenredige gevolgen hebben voor de uitoefening van de fundamentele vrijheden, terwijl minder beperkende en minder discretionaire maatregelen dan de regeling van voorafgaande administratieve toestemming, hadden kunnen worden overwogen om dat doel te verwezenlijken. De omstandigheid dat de bestreden bepalingen eveneens tot doel hebben de 'endogene' bewoning te bevorderen en de sociale cohesie aan te moedigen, verandert niets aan die vaststelling. Volgens het Grondwettelijk Hof zijn, als gevolg van dat arrest van het Hof van Justitie, het eerste en tweede middel gegrond in zoverre daarin wordt aangevoerd dat boek 5 van het bestreden decreet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 21, 45, 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie, alsook met de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG, schendt. Boek 5 van het bestreden decreet diende daarom in zijn geheel te worden vernietigd."

Uit voormelde arresten van het Hof van Justitie en het Grondwettelijk Hof kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- a) Volgens het Hof van Justitie kan sociale huisvesting een dwingende reden van algemeen belang zijn om de Europese fundamentele vrijheden te beperken.
- b) Meer nog, volgens het Hof van Justitie (en het Grondwettelijk Hof) kan het doel van boek 5 van het decreet (Wonen in Eigen Streek), namelijk het beschermen van de 'minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking' op de vastgoedmarkt worden aanvaard als een dwingende reden van algemeen belang om de Europese fundamentele vrijheden te beperken.
- c) Evenwel werden de in boek 5 voorziene voorwaarden als niet geschikt bevonden voor het nastreven van het gestelde doel, namelijk het beschermen op de vastgoedmarkt van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking, omdat geen enkele voorwaarde inkomensgerelateerd was en deze voorwaarden dus verder gingen dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.
- d) De arresten van het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof bevestigen de voorwaarden waaraan een hernieuwd kader voor Wonen In Eigen Streek moet voldoen:
 - een WIES-regeling moet de burgers van de Europese Unie vrij verkeer en vrij verblijf op het grondgebied garanderen, net zoals hun recht op vrij verkeer van kapitaal en diensten;

- als die vrijheden toch beperkt worden door de verkoop van een bepaald onroerend goed aan voorwaarden te onderwerpen door bijvoorbeeld een WIES-regeling, dan kan dat alleen als die WIES-regeling aan de volgende drie voorwaarden voldoet:
 - de regeling streeft een doelstelling van algemeen belang na;
 - de regeling is geschikt om het doel van algemeen belang te verwezenlijken. Daarbij is het van belang dat er een rechtstreekse band is tussen de regeling en het doel, namelijk de bescherming van de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de lokale vastgoedmarkt;
 - de regeling gaat niet verder dan noodzakelijk is om de doelstelling te bereiken;
- daarbij moet een WIES-regeling tegelijk: (i) objectieve en transparante criteria hanteren, (ii) niet discriminerend zijn en (iii) vooraf kenbaar zijn.

De conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het Wonen in eigen streek (WIES) werd neergelegd in het Vlaams Parlement op 7 juli 2017 (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1236/1).

2. Doel van de WIES-regeling

Het doel van de WIES-regeling bestaat erin de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dit is een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof van Justitie. Dit dient te gebeuren met een gewaarborgde investering door de gemeente.

3. Concept van de nieuwe WIES-regeling

Concept:

- de gemeente opteert bij gemeentelijk reglement voor de toepassing van Wonen in Eigen Streek (WIES);
- de gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van de grondaandelen aan schattingsprijs of verworft de grond zelf. De financiële tussenkomst mag niet minder bedragen dan 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen;
- deze financiële tussenkomst wordt gewaarborgd in alle gevallen van overdracht van eigendom door de verplichte terugbetaling van de financiële tussenkomst, ook ingeval van de uitoefening van het voorkooprecht. Indien daarentegen de gemeente grondeigenaar is, dient haar investering vanzelfsprekend niet decretaal te worden gewaarborgd;
- de WIES-koper heeft gedurende 20 jaar een bewoningsverplichting.

4. Toelichting van de krachtlijnen van het ontwerp van decreet

4.1. Principe: een overdrachtsvoorwaarde

De WIES-regeling werkt aan de hand van een overdrachtsvoorwaarde, waarbij er in wezen bepaald wordt dat de gronden en/of woningen die (moeten) worden aangewend voor WIES enkel kunnen worden overgedragen aan een zogenaamde WIES-koper.

Deze overdrachtsvoorwaarde beperkt tot op zekere hoogte het eigendomsrecht van de eigenaar van de WIES-grond en of WIES-woning, zij het verantwoord en niet verder dan nodig. De eigenaar blijft vrij om de prijs te bepalen die hij wenst te bekomen voor zijn grond en/of woning, maar dient wel rekening te houden met enkele procedurele voorschriften, alsook met de overdrachtsvoorwaarde. Die voorwaarde is echter niet meer van toepassing wanneer er een termijn van negen maanden verstreken is naar aanleiding van de door de verkoper aan de gemeente verstrekte melding dat hij de WIES-grond en/of WIES-woning wenst te verkopen.

Deze inperking op het eigendomsrecht is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de doelgroep die middels deze regeling wordt beschermd ook effectief die bescherming kan genieten. De proportionaliteit bestaat erin dat de voorwaarde slechts beperkt in de tijd dwingend moet worden uitgevoerd.

Onder "overdragen" wordt verstaan: de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, de inbreng in een vennootschap, de vestiging van erfpacht en opstal, elke andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van: huwelijkscontracten, contracten aangaande mandeligheid, de fusie van rechtspersonen en de met de fusie gelijkgestelde verrichtingen, en de overdrachten richting de woonmaatschappijen van onroerende goederen in haar werkingsgebied, vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, Vlaamse Codex Wonen.

4.2. Toepassingsgebied

4.2.1. Geografisch toepassingsgebied (*ratione loci*) – WIES-gemeente

Het geografische toepassingsgebied duidt aan welke gemeenten onder de WIES-regeling vallen, de zogeheten WIES-gemeenten.

In de vernietigde WIES-regeling bepaalde de afbakening van de gemeenten die het meest getroffen werden door migratiedruk of prijsdruk het toepassingsgebied van WIES.

Het criterium van interne en externe migratie (waarbij met de interne migratie de inwijking naar een gemeente vanuit andere gemeenten wordt bedoeld en met externe migratie de inwijking van buitenlanders naar een gemeente) is evenwel niet afdoend.

Zo zouden meerdere gemeenten (zoals Keerbergen, Lubbeek, Oud-Heverlee enzovoort) die tot de Vlaamse gemeenten behoren met de hoogste huizenprijzen (bron: Statbel, cijfers 2019), met een of andere toepassing van het 'migratiecriterium' buiten een WIES-regeling dreigen te vallen. Nochtans stelt het probleem van sociale verdringing van de plaatselijke bevolking zich in dergelijke gemeenten zeer acuut, waarmee meteen het ontoereikend zijn van het migratiecriterium aangetoond is. Het zou de regeling ook onnodig ingewikkeld maken.

Migratie is één van de oorzaken van het probleem van de hoge vastgoedprijzen met sociale verdringing tot gevolg. De migratie zelf is dus het probleem niet, de hoge vastgoedprijzen wel. Gemeenten waar de vastgoedprijzen zeer hoog geworden zijn, maar de migratie laag/lager geworden is, vallen zo dus buiten een WIES-regeling, daar waar het probleem van de 'minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking' blijft, voor zover deze al niet in grote mate heeft moeten plaats ruimen.

In ieder geval is het zo dat de vastgoedprijs het meest onderscheidende element is omdat het (procentuele) verschil tussen het inkomen van inwoners van de rijkste gemeenten en het gemiddelde inkomen veel kleiner is dan het (procentuele) verschil tussen de vastgoedprijzen in de duurste gemeenten en de gemiddelde vastgoedprijzen.

Daarom is het beter het criterium te bepalen op de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen.

Om de vastgoedprijs te bepalen is het criterium van de prijs van bouwgrond te eng, want er is amper nog bouwgrond in vele gemeenten.

Enkel de beschikbare cijfers over de woonhuizen zijn volledig en betrouwbaar: sommige gemeenten hebben bijvoorbeeld geen of onvoldoende appartementen of beschikken niet over betrouwbare cijfers, waardoor berekening en vergelijking moeilijk of onmogelijk worden, idem dito voor de prijs van bouwgrond. Bovendien is de prijs van de woonhuizen zeer representatief voor het probleem van de hoge vastgoedprijs.

Daarom wordt geopteerd voor een algemeen criterium, namelijk dat van de hoogste vastgoedprijs waarbij rekening zal gehouden worden met de mediaanprijzen van huizen van de laatste 5 jaar (dit is een officiële statistiek; bron: Statbel) en met 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. Deze lijst dient dan bij besluit van de Vlaams Regering zesjaarlijks vastgelegd te worden, telkens 1 jaar voor het begin van de nieuwe gemeentelijke legislatuur en voor het eerst in 2023.

4.2.2. *Materieel toepassingsgebied (ratione materiae) – WIES-grond – WIES-woning*

Het materieel toepassingsgebied bepaalt op welke gronden en woningen de WIES-regeling van toepassing zou zijn. Er wordt voorzien in een systeem waarbij de grond en/of woning, afhankelijk van het geval, wordt gekwalificeerd als een WIES-grond en/of WIES-woning.

Deze kwalificatie zorgt ervoor dat ook in het geval er een overdracht zou kunnen plaatsvinden die niet geschiedt aan een WIES-koper, eventuele navolgende overdrachten nog steeds in eerste instantie dienen te geschieden aan een dergelijke WIES-koper, dit steeds na melding aan de WIES-gemeente.

Deze kwalificatie op zichzelf begrepen vormt in wezen geen inbreuk op het eigendomsrecht. Enkel de overdrachtsvoorwaarde zou als inbreuk op het eigendomsrecht kunnen worden begrepen, maar deze is – in het licht van de vooropgestelde doelstelling – voldoende proportioneel en noodzakelijk (zie infra).

In de gemeenten die opteren voor WIES, kan een overdrachtsvoorwaarde gelden voor de volgende gronden en de daarop opgerichte woningen, projecten geheten:

- nieuwe verkavelingen die ten minste vijf loten bevatten;
- nieuwe groepswoningbouwprojecten en nieuwe appartementsgebouwen die ten minste vijf woongelegenheden omvatten;
- antimisbruikbepaling tegen opsplitsen projecten.

Uitzondering wordt gemaakt voor een hele reeks projecten, dezelfde als opgenomen in artikel 5.99, Vlaamse Codex Wonen 2021, met betrekking tot bescheiden wonen.

De overdrachtsvoorwaarde zal van toepassing zijn voor het volgende percentage:

- minimaal 40% voor 'publieke gronden' van het te verwezenlijken aanbod aan woningen, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen;
- minimaal 20% en maximaal 40% voor 'private gronden', verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen.

Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarde van toepassing is. Zo kan de afronding van het aantal WIES-woningen of WIES-gronden in een project in de zin van het decreet nooit lager zijn dan dit minimumpercentage.

Voormelde projecten vallen slechts onder de WIES-regeling in zoverre de gemeente op de datum van de omgevingsvergunningsaanvraag behoort tot de gemeenten die bij gemeentelijk reglement opteerden voor de WIES-regeling. Hierdoor wordt het temporeel toepassingsgebied bepaald, met andere woorden het tijdstip waarop de overdrachtsvoorwaarde van toepassing wordt. Hier wordt geopteerd voor een eenvoudig en duidelijk criterium waarbij de aanvrager bij de indiening weet of WIES al dan niet van toepassing is.

De overdrachtsvoorwaarde vervalt in principe nooit, ook niet na een overdracht. Hierop bestaan slechts drie uitzonderingen (zie artikel 14):

- in geval van verval van de omgevingsvergunning;
- in geval de gemeente haar voorkooprecht niet uitoefent;
- in geval van overdracht op grond van een toewijzingsreglement, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft of geen budget voor WIES meer ter beschikking heeft).

Zelfs in deze gevallen verliest de grond of woning pas haar WIES-kwalificatie nadat de in voorkomend geval door de gemeente betaalde financiële tussenkomst aan de gemeente wordt terugbetaald.

Indien de gemeenteraad ervoor kiest om een WIES-reglement uit te vaardigen, duidt ze in datzelfde reglement ook de criteria en voorwaarden aan op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen kan bepalen of een bouwproject, bepaald in artikel 4, §1, eerste lid, onderworpen wordt aan de specifieke overdrachtsvoorwaarden in toepassing van dit ontwerp van decreet. Deze criteria dienen verband te houden met de doelstellingen van dit ontwerp van decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

Zonder dat van de decretale WIES-bepalingen kan worden afgeweken, zou een gemeente in haar WIES-reglement dus kunnen bepalen dat enkel bouwprojecten waarvoor op het moment van de omgevingsvergunningsaanvraag nog voldoende middelen uit het in het meerjarenplan voorziene WIES-budget beschikbaar zijn, onderworpen worden aan de specifieke overdrachtsvoorwaarden in toepassing van dit decreet.

4.2.3. *Persoonlijk toepassingsgebied (ratione personae) – WIES-koper*

Het persoonlijke toepassingsgebied, het toepassingsgebied *ratione personae*, betreft de voorwaarden waaraan de persoon, in casu de potentiële koper van een WIES-grond of woning, dient te voldoen.

De overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en de daarop opgerichte woningen slechts overgedragen kunnen worden aan personen die voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden:

- de persoon dient tijdens een periode van tien jaar voorafgaand aan de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven te zijn geweest in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaamse Gewest;
- de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en inkomen die blijken van een minder kapitaalkrachtige situatie die verder worden bepaald door de Vlaamse Regering;
- de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

De WIES-gemeente kan bij gemeentelijk reglement strengere voorwaarden opleggen. De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan de toepassing van het eerste lid, 1°, bijvoorbeeld beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente. Indien een WIES-gemeente niet voor een dergelijke beperking kiest, dient ze de inwoners van alle aangrenzende gemeenten binnen het Vlaamse Gewest op voet van gelijkheid te behandelen.

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, dienen aan dezelfde voorwaarden te voldoen, behalve de voorwaarde betreffende de lokale binding waaraan slechts één van hen dient te voldoen.

Toelichting

In dit verband is het fundamenteel om de doelstelling van Wonen in Eigen Streek voor ogen te houden, namelijk het beschermen op de vastgoedmarkt van de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking, veelal jongeren (alleenstaanden of jonge gezinnen). Wonen in eigen streek beoogt deze doelgroep voldoende woonkansen in de eigen of naburige gemeenten te geven om te vermijden dat ze ongewild hoeven te vertrekken. Een dergelijk vertrek heeft immers verschillende ongewenste effecten, zowel sociaal (gemeenschap, ouderenzorg, mantelzorg enzovoort) als financieel (ouderenzorg die financieel ten laste komt van de overheid).

In essentie gaat het dus om twee persoonsgebonden voorwaarden, voortvloeiende uit het doelpubliek van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking:

- minder kapitaalkrachtige bevolking, waaruit een inkomens- en vermogensgerelateerde voorwaarde volgt. Om aan de fundamentele kritiek van het Hof van Justitie om in inkomens- en eigendomsvoorwaarden te voorzien tegemoet te komen, dient elke WIES-regeling hoe dan ook in inkomens- en eigendomsvoorwaarden te voorzien;
- plaatselijke bevolking, waaruit voorwaarden met betrekking tot lokale binding volgen.

Dit vertaalt zich concreet in de volgende criteria:

- lokale binding: ook hier wordt geopteerd voor een eenvoudig, duidelijk en afdoend criterium: een kandidaat-koper voldoet aan het criterium van lokale binding als hij in de 10 jaar voorafgaand aan de datum van overdracht minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende (Vlaamse) gemeente van het project in kwestie heeft gewoond;
- inkomens- en vermogenscriteria: het is de bedoeling om inkomensvoorwaarden vast te leggen bij besluit van de Vlaamse Regering;
- bijkomende voorwaarden: een WIES-koper moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

4.2.4. Uitzonderingen op de overdrachtsvoorwaarde

De overdrachtsvoorwaarde is niet van toepassing onder meer in de gevallen waarbij de overdracht van de WIES-grond en/of WIES-woning geschiedt onder de vorm van een gedwongen verkoop, in het kader van een toewijzingsreglement, in geval van een overdracht aan een projectontwikkelaar wiens project onder de WIES-regeling valt, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft).

4.3. Verplichte financiële tussenkomst van de gemeente, gewaarborgd in alle gevallen van overdracht, ter vrijwaring van de publieke investering in de WIES-grond/woning

Verplichte financiële tussenkomst

Gemeenten dienen een financiële tussenkomst te verlenen aan de personen die een grond of woning aankopen met toepassing van de WIES-regeling en de daaruit voortvloeiende overdrachtsvoorwaarde ten belope van minimaal 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft, in het geval de gemeente deze grond niet in volle eigendom verwerft of behoudt (in dat laatste geval is dit niet nodig).

Terugbetaling financiële tussenkomst

In alle gevallen waarin de WIES-koper de WIES-grond en/of WIES-woning overdraagt aan een derde, dient de WIES-koper de financiële tussenkomst terug te betalen aan de gemeente ten belope van het percentage, dat bij aankoop werd toegepast, op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.

De financiële tussenkomst kan door de WIES-koper vervroegd worden terugbetaald. Deze uitstapregeling maakt dus 'splitskopen' mogelijk waarbij de WIES-koper eerst de woning aankoopt en daarna, wanneer zijn financiële toestand het toelaat, ook de grond(aandelen).

Dit recht op de terugbetaling van de financiële tussenkomst wordt geschorst, in geval van overlijden van de WIES-koper en bij elke verdere erfovergang, indien een erfgenaam die de woning erft, beantwoordt aan de persoonlijke toepassingsvoorwaarden. De terugbetaling van de financiële tussenkomst is dus wel van toepassing als geen enkele erfgenaam aan deze persoonlijke toepassingsvoorwaarden beantwoordt.

Dit recht op terugbetaling van de financiële tussenkomst vervalt niet in geval de gemeente niet meer behoort tot de gemeenten die voor de WIES-regeling opteerden. De gemeente behoudt dus steeds het recht op terugbetaling van de financiële tussenkomst.

Voorkooprecht

In geval van verkoop van de WIES-grond of WIES-woning (onderhands of openbaar) heeft de gemeente een voorkooprecht op deze WIES-grond of WIES-woning.

Het voorkooprecht wordt uitgeoefend overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van de voorkooprechten, met dien verstande dat de verkoopprijs wordt verminderd met de terugbetaling van de financiële tussenkomst.

Het voorkooprecht vervalt niet in geval de gemeente waar de grond of woning gelegen is, niet meer behoort tot de gemeenten die opteerden voor de WIES-regeling.

Overdracht van een recht van erfpacht of van opstal

In alle andere gevallen van overdracht dan verkoop, zoals overdracht, ten bezwarende titel of om niet, van een recht van erfpacht of van opstal op de grond of woning die aangekocht werd met de overdrachtsvoorwaarde, kan deze overdracht slechts gebeuren overeenkomstig deze overdrachtsvoorwaarde.

Bewoningsvoorwaarden

Voor de WIES-koper geldt een bewoningsvoorwaarde, die, net zoals onder meer het geval is bij de aankoop van bijvoorbeeld een sociale woning, de woning gedurende de eerste twintig jaren na de aankoop zelf zal moeten betrekken. Dit is ook logisch in het licht van de doelstelling van het decreet. Wanneer de WIES-koper de woning niet zelf zou bewonen, dan zou dit ook niet bijdragen aan de doelstelling van de WIES-regeling om sociale verdringing tegen te gaan. Het kan dan ook niet de bedoeling zijn dat dergelijke aankoop speculatieve effecten zou hebben. In geval van niet-naleving van deze bewoningsvoorwaarde(n) dient de WIES-koper een vergoeding, te bepalen door de Vlaamse Regering, te betalen aan de WIES-gemeente.

Toelichting

Onder verwijzing van wat hoger reeds werd gesteld (zie 4.1. Principe: een overdrachtsvoorwaarde) werkt de WIES-regeling aan de hand van een overdrachtsvoorwaarde, waarbij er in wezen bepaald wordt dat de gronden en/of woningen die (moeten) worden aangewend voor WIES enkel kunnen worden overgedragen aan een zogenaamde WIES-koper.

Deze overdrachtsvoorwaarde beperkt tot op zekere hoogte het eigendomsrecht van de eigenaar van de WIES-grond en/of WIES-woning, zij het verantwoord en niet verder dan nodig. De eigenaar blijft vrij om de prijs te bepalen die hij wenst te bekomen voor zijn grond en/of woning, maar dient wel rekening te houden met enkele procedurele voorschriften, alsook met de overdrachtsvoorwaarde, die weliswaar in principe niet (meer) van toepassing is op de overdracht wanneer er een termijn van negen maanden verstreken is. Die termijn gaat in op de dag volgend op de melding van de verkoper aan de gemeente waarbij hij aangeeft de woning te willen verkopen.

Deze inperking op het eigendomsrecht is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de doelgroep die middels deze regeling wordt beschermd ook effectief de bescherming kan genieten. De proportionaliteit bestaat erin dat de voorwaarde slechts beperkt in de tijd dwingend moet worden uitgevoerd. Met andere woorden: na het verstrijken van een termijn van 9 maanden na de daartoe door de verkoper aan de gemeente verstrekte melding, is de verkoper volledig vrij en lijdt hij bijgevolg geen enkele minwaarde.

Maar zelfs binnen voormelde termijn van 9 maanden, zal de verkoper geen minwaarde lijden. De toepassing van WIES en meer bepaald van de overdrachtsvoorwaarde zou bij veronderstelling tot een minwaarde op de betreffende gronden kunnen leiden. Deze minwaarde zou het gevolg zijn van de prijsbepaling bij WIES: de verkoopprijs wordt weliswaar vrij bepaald door de verkoper, maar wordt de facto aanzienlijk beperkt door de leningscapaciteit van WIES-kandidaten die voldoen aan de beperkte inkomensvoorwaarden.

Overeenkomstig de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie dient een dergelijke minwaarde of 'last' in principe gecompenseerd te worden. Een dergelijke compensatie is evenwel niet nodig in het geval de gemeente een substantieel deel (minimaal 50%) van de grondwaarde aan schattingsprijs betaalt en het goed zo aan een lagere prijs aan WIES-kandidaten kan verkocht worden. Er is dan immers geen sprake van een last want de gemeente draagt de last.

Voor zover een WIES-regeling al als een 'last' sensu lato of beperking van het eigendomsrecht zou kunnen beschouwd worden, dient, onder verwijzing naar artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dat bepaalt dat de bevoegde overheid aan een omgevingsvergunning lasten kan

verbinden, hier nog aan toegevoegd te worden dat die lasten hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Hoewel de WIES-regeling niet is opgevat als een last in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is het onmiskenbaar zo dat de private ontwikkelaar bij analogie een aanzienlijk voordeel haalt uit de vergunning en dat hieruit bijkomende taken voor de overheid voortvloeien.

In de voorgestelde WIES-regeling wordt binnen voormelde termijn van 9 maanden deze last evenwel door de gemeente gedragen en is deze dus onbestaande, minstens verwaarloosbaar. Een belangrijk probleem met betrekking tot het dragen van de last door de (lokale) overheid is evenwel de financiering hiervan, en meer bepaald de waarborg van deze financiering ingeval de gemeente de grond niet koopt, maar enkel tussenkomt in de prijs van de grond.

Het grote knelpunt hierbij is dat er tot dusver een persoonlijke bewoningsplicht van slechts 20 jaar algemeen gangbaar was waardoor na 20 jaar de publieke investering (en de daaruit voortvloeiende meerwaarde) verworven wordt door de particulier, ten nadele van de subsidiërende overheid.

Uitgaande van het gegeven dat de grondeigenaar/projectontwikkelaar geen of slechts een verwaarloosbare minwaarde mag lijden op zijn gronden en de overheidsinvestering om deze minwaarde ten laste te nemen gewaarborgd dient te worden, bestaat de enige werkbare oplossing erin dat de gemeente deze grond koopt aan schattingsprijs of tussenkomt in de prijs van de grond(aandelen) ten belope van een substantieel deel van de schattingsprijs, zijnde minimaal 50% van de schattingsprijs. De verplichting van de gemeente om minstens ten belope van een substantieel deel van de schattingsprijs, zijnde 50%, tussen te komen, zou moeten garanderen dat de verkoper-projectontwikkelaar geen minwaarde lijdt op de grond, zelfs in het hypothetische geval waarbij de afbetalingscapaciteit van de WIES-koper de vrije prijszetting van het goed zou beperken.

Dus in alle gevallen, zowel tijdens als na het verstrijken van de termijn van 9 maanden na de door de verkoper aan de gemeente verstrekte melding dat hij de WIES-grond en/of WIES-woning wenst te verkopen, zal de verkoper geen enkele minwaarde lijden of last dragen, omwille van de beoogde werkbaarheid en het beoogde succes van deze regeling.

Hierbij dient de overheid onbeperkt in de tijd het recht te bekomen op de terugbetaling van de financiële tussenkomst in alle gevallen van overdracht en dit ten belope van het tussengekomen deel van de schattingsprijs van de grondaandelen op het ogenblik van de overdracht. Een bijkomende basis voor de niet-beperking in de tijd van het recht op terugbetaling van de financiële tussenkomst ten belope van het tussengekomen deel van de waarde van de grond aan schattingsprijs is het feit dat grond niet afschrijfbaar is en meestal geen waardevermindering ondergaat. Dit kan voorzien worden als een bijzondere en overdraagbare voorwaarde in de notariële akte.

De terugbetaling van de financiële tussenkomst ten belope van minimaal 50% van de schattingsprijs bij verkoop zorgt ervoor dat een eventueel voordeel dat zou worden bekomen door de WIES-koper geheel of gedeeltelijk wordt geneutraliseerd. Dit is gegeven het systeem noodzakelijk en proportioneel, gelet op het feit dat er openbare middelen ter beschikking worden gesteld aan de WIES-koper en het niet de bedoeling is dat deze zich op basis van deze financiële tussenkomst buitensporig verrijkt. Dit kan niet aanzien worden als een inbreuk op het vermogen van de WIES-koper, aangezien de WIES-koper vrijwillig kiest voor deze regeling die hem in staat stelt een woning te verwerven die hij anders niet kon verwerven.

De gemeente die in de WIES-lijst staat en voor WIES opteert, zal bij het begin van een legislatuur een inschatting moeten maken van het aantal toekomstige projecten waarop WIES van toepassing is. Op basis daarvan zal zij ook een financiële inschatting van haar financiële tussenkomsten dienen te maken. Bovendien kan een gemeente bij grote projecten de omgevingsvergunning in fasen toestaan op basis van artikel 80 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Concrete mogelijkheden:

Algemeen principe: de gemeente betaalt (een substantieel deel van) de grondwaarde of koopt de grond zelf. In beide gevallen gebeurt dit op basis van een officieel schattingsverslag waardoor de grondeigenaar/projectontwikkelaar geen nadeel lijdt.

Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende mogelijkheden:

- De gemeente betaalt (een substantieel deel van) de grondwaarde, dit wil zeggen de overheid komt tussen in de prijs van de aankoop van de WIES-woning ten belope van het geheel of een substantieel deel van de grondwaarde.
- De gemeente betaalt (een substantieel deel van) de grond, dit wil zeggen de overheid komt tussen in de prijs van de aankoop van de WIES-grond ten belope van het geheel of een substantieel deel van de grondwaarde (bijvoorbeeld in geval van verkaveling). De WIES-koper zal op de WIES-grond een woning dienen te bouwen.
- De gemeente koopt de grond (registratierecht 0%) en bouwt een WIES-woning. Ze verkoopt de grond en woning aan de WIES-koper. In het geval van een project waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, wordt de financiële tussenkomst bepaald door het geheel of een substantieel deel (minimaal 50%) van de schattingsprijs van de grondaandelen af te trekken van de schattingsprijs van de grond en de opgerichte woning. In dat geval betaalt de WIES-koper enkel de schattingsprijs van de opgerichte woning aan de WIES-gemeente en in voorkomend geval een deel van de schattingsprijs van de grondaandelen.
- De gemeente koopt de grond van de projectontwikkelaar en de projectontwikkelaar bouwt en verkoopt de gebouwde opstallen aan de WIES-koper: met het nieuwe goederenrecht (inwerkingtreding september 2021) kunnen die opstallen apart verkocht worden voor 99 jaar. Het registratierecht voor de aankoop van de grond bedraagt dan 0% (gemeenten betalen geen registratierecht). De bouw van de opstal valt onder de gemeenrechtelijke btw-regeling.
- De gemeente koopt de grond (registratierecht 0%) en verleent op deze grond een opstalrecht aan de WIES-koper die zelf zijn woning bouwt (WIES-kavel). In dit geval is er geen financiële tussenkomst van de gemeente omdat ze eigenaar blijft van de grond.

B. Totstandkomingsprocedure

1. Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (verder VTC) heeft op 13 december 2022 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (nr. 2022/113).

In dat advies besluit de VTC dat het voorgelegde voorontwerp enkel voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft indien de hierna volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd:

- de correcte rechtsgrond aangeven, eventueel in de memorie van toelichting (luik 1);

- alle essentiële elementen van alle geplande gegevensverwerkingen (verder) bepalen (luik 3 en 4), waaronder:
 - de categorieën van persoonsgegevens beperken en/of motiveren;
 - de bewaartermijnen correct bepalen;
 - onderzoeken of op basis van geanonimiseerde gegevens kan worden gewerkt.

In reactie op dit advies werd in de memorie van toelichting de correcte rechtsgrond aangegeven, met name in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 7.

Om aan de opmerkingen van de VTC inzake de essentiële elementen van de geplande gegevensverwerking tegemoet te komen, werden er verschillende wijzigingen aangebracht:

- de leeftijdsvereiste in artikel 5 werd geschrapt;
- in artikel 7 werden de gegevens over de leefgewoonten weggelaten;
- nog in artikel 7 werd verduidelijkt dat de verwerkingsverantwoordelijken de nodige maatregelen dienen te nemen om de juistheid van de persoonsgegevens te garanderen;
- in artikel 7, §6, werd de bewaartermijn nader bepaald;
- de mogelijkheid tot het gebruik van geanonimiseerde gegevens werd expliciet opgenomen in artikel 7, §7.

2. Raad van State

Op 20 maart 2023 bracht de Raad van State advies 73.056/3 uit over het voorontwerp van decreet over wonen in eigen streek.

2.1. Vormvereisten

Geen staatssteun

De Raad van State behandelt eerst de vraag of de voorgelegde regeling staatssteun kan uitmaken. De Raad merkt daarbij in de eerste plaats op dat hoewel de financiële tussenkomst wordt verleend aan de WIES-koper, die uiteindelijk ten goede komt aan de verkoper van de WIES-grond of de WIES-woning, omdat het bedrag van de financiële tussenkomst na het verlijden van de akte aan die laatste wordt vrijgegeven. Op de verkoper rust ook geen terugbetalingsverplichting. De Raad merkt daarbij op dat ook indirecte maatregelen als staatssteun kunnen worden beschouwd.

Uit het feit dat de financiële tussenkomst woonbehoeftige kandidaat-kopers in staat moet stellen een WIES-woning of WIES-grond aan te kopen, leidt de Raad vervolgens af dat tevens wordt “vermeden dat die verkoper zich genoodzaakt ziet om tijdens de periode van negen maanden gedurende dewelke de overdrachtsvoorwaarde van toepassing is, een lagere prijs te bepalen om de WIES-grond of de WIES-woning verkocht te krijgen aan een WIES-koper.” De Raad gaat er daarbij vanuit dat de verkoper gedurende die negen maanden een hogere verkoopprijs kan ontvangen dan de situatie waarin er geen financiële tussenkomst zou worden gegeven.

Daarnaast wijst de Raad erop dat evenmin voldaan zou zijn aan de Altmarkvoorwaarden in het geval waarin de regeling beschouwd wordt als een compensatie voor de uitvoering van een openbardienstverplichting.

De stellers van het ontwerp volgen de zienswijze van de Raad volstrekt niet. Er is niet voldaan aan de voorwaarden om te spreken van staatssteun, in de zin van artikel 107, eerste lid, VWEU (verdrag betreffende de werking van de Europese Unie).

Het systeem is immers zo opgezet dat de gemeente een financiële tussenkomst verricht ten behoeve van de WIES-koper, opdat die een woning aan marktconforme voorwaarden kan aankopen. Het verkregen 'voordeel', slechts een tussenkomst in de schattingsprijs, die bovendien onafhankelijk wordt vastgesteld wat de grondaandelen betreft, wordt derhalve bekomen door de WIES-koper en niet door de onderneming en dient door de WIES-koper in alle gevallen te worden terugbetaald aan de tussenkomende gemeente.

Daarnaast is de stelling van de Raad van State dat het zou gaan om indirecte steun, omdat de verkoper gedurende negen maanden tegen betere voorwaarden zou kunnen verkopen, niet gegrond. De Raad lijkt daarbij uit het oog te verliezen dat de koper een partij is die zonder steun eenvoudigweg niet in staat is het goed aan te kopen. Er is dus niet in te zien waarom er in hoofde van de verkoper sprake zou kunnen zijn van 'bevoordeling', aangezien de regeling er enkel toe strekt dat de koper wordt ondersteund in zijn aankoop om een marktconforme prijs te betalen. De Raad vergelijkt de situatie van een koper die de prijs niet kan betalen waardoor er geen transactie tot stand zou kunnen komen, met een situatie waarbij de koper dankzij de steun de marktprijs wel kan betalen waardoor er wel een transactie tot stand kan komen. De verkoper ontvangt dus geen enkel voordeel ten opzichte van een marktconforme situatie.

De hypothese dat de koper er eventueel toe gebracht zou worden om meer te betalen, wat de verkoper zou bevoordelen, is extreem hypothetisch en gaat voorbij aan het feit dat de koper die surplus dan zelf zal moeten bekostigen en daarvan alle (negatieve) gevolgen zal dragen, aangezien de bijdrage van de overheid beperkt is tot een marktconforme bijdrage in de grondprijs en de WIES-koper deze later ook zal moeten terugbetalen. Bovendien zal de WIES-koper voor de aankoop een lening moeten aangaan en zal een bank vaak pas bereid zijn te lenen als er een schatting voorhanden is van het gebouw, schatting die evident de betalingsmogelijkheid en de betalingsbereidheid van de koper mede zal bepalen en het leningsbedrag zal limiteren tot een marktconform bedrag.

De stellers van het ontwerp van decreet benadrukken dat de financiële tussenkomst van de gemeente een decretaal geregelde en gewaarborgde verbintenis betreft, namelijk een lening, in de vorm van een 'bullet'-krediet, zonder vaste termijn, maar die ook elementen van een 'aandeel' of 'eigendom' heeft, nu de terugbetaling niet bestaat in het ontleende bedrag met een vooraf bepaalde intrest tegen een vooraf bepaald tijdstip, maar dus voorziet in de terugbetaling aan schattingsprijs na afloop, zijnde op moment van verkoop of vervroegde terugbetaling. Het risico ligt dus bij de gemeente, al is dit eerder theoretisch, nu het gekoppeld is aan het grondaandeel een rechtsfiguur sui generis. Met andere woorden, deze financiële tussenkomst kan geen staatssteun zijn omdat het geen uitbetaling van een voordeel betreft, maar de toekenning van een lening die in alle geval dient terugbetaald te worden.

Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA)

De Raad van State wijst er verder op dat het ontwerp van decreet de verwerking van persoonsgegevens inhoudt. Hoewel het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie al is ingewonnen, wijst de Raad erop dat de Vlaamse Toezichtcommissie tot op dit moment niet voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) om aangemerkt te worden als toezichthoudende autoriteit. In afwachting daarvan moet het advies van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit worden ingewonnen.

Op 31 maart 2023 bracht de Gegevensbeschermingsautoriteit advies uit over het ontwerp van decreet (zie voor een bespreking punt 3).

2.2. Algemene opmerkingen

De Raad van State wijst erop dat artikel 23 van de Grondwet voorziet dat het recht op behoorlijke huisvesting gewaarborgd moet worden per decreet. Die bepaling sluit machtigingen niet uit, maar delegaties moeten voldoende worden afgebakend: de reikwijdte, de toekenningsvoorwaarden en de werkingssfeer *ratione personae* van de rechten moeten door de decreetgever zelf worden geregeld. In die optiek is de Raad van oordeel dat artikel 5 van het voorontwerp van decreet op voldoende wijze de werkingssfeer *ratione personae* en de toekenningsvoorwaarden voldoende regelt. De Raad heeft evenwel meer twijfels bij artikel 3, §1, eerste lid, van het voorontwerp op grond waarvan de Vlaamse Regering gemachtigd wordt om een lijst van gemeenten vast te stellen die binnen het toepassingsgebied van het ontworpen decreet vallen. Bij het vaststellen moet de Vlaamse Regering *onder meer* rekening houden met de mediaanprijzen van de huizen over de laatste vijf jaren. Uit de woorden “onder meer” vloeit volgens de Raad voort dat de Vlaamse Regering ook andere criteria in acht zou kunnen nemen, zonder dat uit het voorontwerp, of uit de memorie van toelichting, blijkt welke die andere criteria dan wel zijn. Voorts zou het onduidelijk zijn wat wordt bedoeld met het vereiste om rekening te houden met de mediaanprijzen van de huizen over de laatste vijf jaar: “Houdt dit in dat alle gemeenten waarin de mediaanprijs van huizen hoger is dan de mediaanprijs in het Vlaamse Gewest op de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst zullen worden opgenomen, of enkel de gemeenten die behoren tot een percentage van gemeenten waarvan de mediaanprijs de hoogste is?” De reikwijdte van de ontworpen regeling zou bijgevolg niet voldoende bij decreet zelf zijn vastgesteld. De Raad merkt derhalve op dat de machtiging aan de Vlaamse Regering nader moet worden uitgewerkt zodat de door die regering in acht te nemen criteria limitatief worden opgesomd en duidelijker blijkt wat wordt bedoeld met het rekening houden met die criteria.

Die suggestie wordt gevolgd. De machtiging wordt herschreven, zodat de Vlaamse Regering de lijst vaststelt op basis van de hoogste vastgoedprijzen. De Vlaamse Regering kan op die manier geen andere criteria toepassen en kan evenmin beslissen om alle gemeenten op de lijst te zetten, aangezien er sprake is van ‘hoogste’.

Vervolgens gaat de Raad van State verder in op de bestaanbaarheid van de ontworpen regeling met de fundamentele vrijheden. In zoverre de ontworpen regeling beoogt “de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen” neemt de Raad aan dat, gelet op de voormelde rechtspraak van het Hof van Justitie, kan worden aangenomen dat ze een dwingende reden van algemeen belang nastreeft die de beperkingen op de vrijheid van verkeer en van vestiging, op het vrij verichten van diensten en op het vrij verkeer van kapitalen die eruit voortvloeien, kan verantwoorden. Vervolgens is de Raad van oordeel dat de ontworpen regeling noodzakelijk en geschikt is voor dat doel. De eerste en derde voorwaarde uit ontworpen artikel 5, eerste lid, strekken er immers toe dat enkel de plaatselijke bevolking in staat wordt gesteld een woning of bouwgrond in eigen streek te kopen. De tweede voorwaarde is er dan weer op gericht om enkel de minder kapitaalkrachtigen te beschermen.

Verder stelt de Raad dat de ontworpen overdrachtsvoorwaarde noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken, ook al is de beperking op de fundamentele vrijheden verdergaand dan die van een tegemoetkoming of een ander type subsidie. Een tegemoetkoming of een subsidie waarborgt immers niet dat de betrokken personen ook effectief in de gelegenheid zullen worden gesteld om een woning of bouwgrond te kopen.

2.3. Onderzoek van de tekst

Artikel 2

In artikel 2, 4°, van het voorontwerp wordt het begrip “schattingsverslag” gedefinieerd, zonder te verwijzen naar landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst. De definitie wordt in die zin uitgebreid. Hetzelfde gebeurt in artikel 10, §3, en 11, §1, van het voorontwerp.

Artikel 4

Artikel 4, §3, vijfde lid, verwijst verkeerdelijk naar het derde lid in plaats van naar het vierde lid. Artikel 4, §3, vierde lid, verwijst verkeerdelijk naar het tweede lid in plaats van naar het derde lid. Beide verwijzingen worden aangepast.

Artikel 5

De verhouding tussen de eerste en de tweede zin van artikel 5, derde lid, was niet duidelijk omschreven. Om te verduidelijken dat de tweede zin slechts een voorbeeld is van een verstrenging, wordt de suggestie van de Raad gevolgd.

Artikel 7

In artikel 7, §9, vierde lid, wordt verkeerdelijk verwezen naar “de persoon vermeld in het eerste lid”. Dit wordt geremedieerd door de zin te herschrijven.

Artikel 13

Artikel 13, derde lid, voorziet een vergoeding bij niet-naleving van de bewoningsverplichting. Bij het bepalen van de vergoeding wordt gewag gemaakt van investeringen die de WIES-gemeente heeft gedaan. Beter is om te spreken van de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10. Dit wordt verbeterd.

3. Gegevensbeschermingsautoriteit

Op 31 maart 2023 bracht de Gegevensbeschermingsautoriteit advies CO/A/2023/089 uit over het voorliggende ontwerp van decreet. De autoriteit verwijst daarin naar het standaardadvies nr. 65/2023 van 24 maart 2023 betreffende de redactie van normatieve teksten, waarin wordt gewezen op de belangrijkste eisen waaraan elke norm die de verwerking van persoonsgegevens regelt, moet voldoen. De stellers van het ontwerp menen dat het voorliggende ontwerp van decreet voldoet en het advies niet leidt tot aanpassingen.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel voegt enkele definities in die worden gehanteerd in het decreet.

De definitie van overdracht stemt overeen met het relevante gedeelte van de definitie van overdracht uit artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het schattingsverslag is het verslag waarbij de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst de waarde van de grondaandelen bepaalt op basis van objectieve regels, zoals vergelijkingspunten uit de omgeving.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt het geografisch toepassingsgebied van de WIES-regeling. De Vlaamse Regering zal deze lijst vaststellen, gebaseerd op de hoogste vastgoedprijis.

De in de lijst opgenomen gemeenten kunnen vrij bepalen of ze opteren voor de WIES-regeling.

Voor de verdere krachtlijnen kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt het materieel toepassingsgebied, met andere woorden, duidt aan op welke gronden en woningen de WIES-regeling van toepassing zou zijn.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

De specifieke voorwaarden uit paragraaf 1, 3°, werden naar analogie overgenomen uit de regeling bescheiden wonen, namelijk uit oud artikel 7.2.34 van het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 (huidige artikel 5.93, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen), maar in een strengere toepassing.

Artikel 5

Dit artikel bepaalt het persoonlijk toepassingsgebied, met andere woorden, het bepaalt de voorwaarden waaraan de persoon, in casu de potentiële koper van een WIES-grond of woning, onder meer op vlak van lokale binding en op vlak van inkomen en eigendom, dient te voldoen.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting. De verdere uitwerking dient te gebeuren bij besluit van de Vlaamse Regering.

Artikel 6

Dit artikel bepaalt de uitzonderingen op de overdrachtsvoorwaarde.

De overdrachtsvoorwaarde is niet van toepassing onder meer in de gevallen waarbij de overdracht van de WIES-grond en/of WIES-woning geschiedt onder de vorm van een gedwongen verkoop, in het kader van een toewijzingsreglement (sociale woonorganisaties en Vlabinvest apb (Autonoom Provinciebedrijf), zie punt 2°), in geval van een overdracht aan een projectontwikkelaar wiens project onder de WIES-regeling valt, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft of geen budget meer heeft voor WIES). Punt 4° en 5° is de basis voor gemeente/OCMW om op deze grond nadien een recht van erfpacht of van opstal te vestigen.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt de essentiële regels met betrekking tot de toewijzing van de WIES-woningen en WIES-gronden, met inbegrip van de na te leven regels van de algemene verordening gegevensbescherming. Het spreekt hierbij voor zich dat de verwerking van de persoonsgegevens gebeurt met het oog op bovenstaande algemene doelstelling van deze WIES-regeling, namelijk: de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dit is een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof van Justitie. Dit dient te gebeuren met een gewaarborgde investering door de gemeente.

Paragraaf 9 voorziet in een regeling voor het geval 9 maanden na de kennisgeving aan de gemeente van de wens tot overdracht geen WIES-koper gevonden wordt, in welk geval de gemeente haar voorkooprecht, voorzien in artikel 12, kan uitoefenen.

De verdere uitwerking dient te gebeuren bij besluit van de Vlaamse Regering.

Artikel 8

Dit artikel bepaalt de verplichte vermeldingen in verband met WIES in de notariële akte, en ook de sanctie hierop.

Artikel 9

Dit artikel bepaalt dat elke belanghebbende de nietigheid van de overdracht in strijd met deze bepalingen kan vorderen.

Artikel 10

Dit artikel regelt de verplichte financiële tussenkomst van de gemeente.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

In het bijzondere geval van een project waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, wordt de financiële tussenkomst bepaald door het geheel of een substantieel deel van de schattingsprijs van de grondaandelen af te trekken van de schattingsprijs van de grond en de opgerichte woning. In dat geval betaalt de WIES-koper enkel de schattingsprijs van de opgerichte woning aan de WIES-gemeente en, in voorkomend geval, ook een deel van de schattingsprijs van de grondaandelen.

Het bedrag van de financiële tussenkomst wordt steeds door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte, evenals de vermelding dat deze financiële tussenkomst moet worden terugbetaald.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag dat werd opgesteld door een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst, dat niet ouder is dan zes maanden voorafgaand aan het tijdstip van het ondertekenen van de onderhandse akte. De landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst wordt aangeduid door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag.

Artikel 11

Dit artikel regelt de terugbetaling van de financiële tussenkomst.

De bepaling van de schattingsprijs van de grondaandelen gebeurt op analoge wijze als bij de aankoop van de WIES-grond of WIES-woning.

Voor de krachtlijnen van deze bepaling kan verwezen worden naar de algemene toelichting.

Paragraaf 1, vierde lid, voorziet in een 'uitstapregeling' door te bepalen dat de financiële tussenkomst door de WIES-koper vervroegd kan worden terugbetaald.

Paragraaf 1, laatste lid, voorziet in een regeling die de gemeente tot zekerheid strekt van de terugbetaling van de financiële tussenkomst: indien de WIES-koper het bedrag niet vervroegd heeft terugbetaald, blokkeert de instrumenterende ambtenaar aangeduid door de WIES-koper, het bedrag van de terug te betalen financiële tussenkomst bij een overdracht op een geblokkeerde rekening, waarbij dit bedrag wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

In geval van overlijden en bij elke verdere erfopvolging kan dit recht niet worden uitgeoefend als een erfgenaam die de woning erft, beantwoordt aan de voorwaarden voorzien in artikel 5.

Artikel 12

Dit artikel voorziet in een voorkooprecht in geval van onderhandse of openbare verkoop van de WIES-gronden en WIES-woningen. Door de verwijzing naar het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van de voorkooprechten, gelden ook de bepalingen van dit ontwerp van decreet en de erin voorziene uitzonderingen op het voorkooprecht (bijvoorbeeld verkoop aan afstammelingen, echtgenoten, mede-eigenaars enzovoort), met dien verstande evenwel dat de verkoopprijs wordt verminderd met de terugbetaling van de financiële tussenkomst overeenkomstig artikel 11 (zie paragraaf 3).

Het recht van voorkoop moet evenwel niet worden aangeboden aan de gemeente in de volgende gevallen:

- 1° in het geval de WIES-grond en/of WIES-woning wordt verkocht aan een WIES-koper;
- 2° in de uitzonderingsgevallen bepaald in artikel 6, 2° tot en met 7°.

De gemeente behoudt het recht van voorkoop op een navolgende overdracht voor zover de grond en/of de woning gekwalificeerd wordt als een WIES-grond en/of WIES-woning.

Artikel 13

Dit artikel legt de bewoningsvoorwaarden van de WIES-koper vast en de termijnen waarbinnen deze moeten worden vervuld. In geval van niet-naleving van de bewoningsvoorwaarden dient de WIES-koper een vergoeding, te bepalen door de Vlaamse Regering, te betalen aan de WIES-gemeente. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de bewoningsvoorwaarden.

Artikel 14

De overdrachtsvoorwaarde vervalst in principe nooit, ook niet na een overdracht.

Hierop bestaan slechts drie uitzonderingen:

- in geval van verval van de omgevingsvergunning;
- in geval de gemeente haar voorkooprecht niet uitoefent;

- in geval van overdracht op grond van een toewijzingsreglement, in geval van overdracht aan de gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft of geen budget meer heeft voor WIES (zie artikel 6)).

Zelfs in deze gevallen verliest de grond of woning pas haar WIES-kwalificatie nadat de in voorkomend geval door de gemeente betaalde financiële tussenkomst aan de gemeente wordt terugbetaald.

Artikel 15

WIES-gemeenten met een WIES-reglement dienen een register bij te houden van de WIES-woningen en WIES-gronden, en in voorkomend geval, van de verleende financiële tussenkomsten, van de terugbetaling van deze financiële tussenkomsten en van de vervroegde terugbetaling van deze financiële tussenkomsten.

De Vlaamse Regering kan voor de werking van het register regels vaststellen over de vorm en de inhoud, over de raadpleging van het register en over de actualisatie van het register.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

VOORONTWERP VAN DECREET
van 25 november 2022



Voorontwerp van decreet over wonen in eigen streek

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Definities

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° landmeter-expert: de landmeter-expert, die is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep, vermeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is;
- 2° overdracht:
 - a) de vestiging of overdracht van een zakelijk recht;
 - b) de inbreng in een vennootschap of vereniging;
 - c) het verhuren voor een periode van meer dan negen jaar;
- 3° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen zoals de landmeter-expert die heeft vastgesteld in een schattingsverslag;
- 4° schattingsverslag: het verslag waarbij de landmeter-expert de waarde van de grondaandelen bepaalt aan de hand van objectieve regels;
- 5° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst die wordt vastgesteld ter uitvoering van artikel 3, §1, eerste lid;
- 6° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen ter uitvoering van artikel 4, §3, derde lid;
- 7° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5;
- 8° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen ter uitvoering van artikel 4, §3, derde lid.

Hoofdstuk 3. Toepassingsgebied

Art. 3. §1. De Vlaamse Regering stelt zesjaarlijks en voor het eerst in 2023, bij besluit een lijst vast van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van dit decreet vallen. De regering houdt bij het vaststellen van de lijst onder meer rekening met de mediaanprijzen van de woningen.

§2. De gemeenten die opgenomen zijn in de lijst, vermeld in paragraaf 1, kunnen bij gemeentelijk reglement bepalen dat de overdracht van de onroerende goederen, vermeld in art. 4. §1. onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.

Art. 4. §1. In de gemeenten, vermeld in artikel 3, die een reglement hebben aangenomen met toepassing van artikel 3, §2, kunnen bijzondere voorwaarden gelden voor de overdracht van de gronden en woningen die het voorwerp zijn van de volgende projecten:

- 1° projecten waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden wordt aangevraagd. In dat project worden er minstens vijf loten bestemd voor woningbouw gecreëerd;
- 2° projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd voor groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen die ten minste vijf woongelegenheden omvatten;
- 3° projecten die op zichzelf niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° en 2°, maar die samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar zijn verleend voor verkavelingen, groepswoningbouw of appartementsgebouwen voor percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoen aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° en 2°. Voor de voormelde projecten worden de percentages, vermeld in paragraaf 3, berekend op het geheel van de percelen die in aanmerking worden genomen en bevat het project het aantal WIES-gronden of WIES-woningen dat voor al die percelen moet worden verwezenlijkt, in voorkomend geval onder aftrek van de WIES-woningen of -gronden in de andere voor de berekening in aanmerking komende omgevingsvergunningen.

De projecten, vermeld in het eerste lid, 3°, omvatten ook de projecten waarbij de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd:

- 1° door dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon, of door een verbonden natuurlijke persoon;
- 2° door een met een onderneming verbonden of geassocieerde vennootschap als vermeld in artikel 1:20 en 1:21 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De projecten vermeld in het eerste en tweede lid vallen slechts onder de WIES-regeling in zoverre de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd, nadat er een gemeentelijk reglement, in de zin van het eerste lid, in werking is getreden.

§2. In afwijking van paragraaf 1 zijn de volgende projecten niet onderworpen aan de voorwaarden, vermeld in dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan:

- 1° projecten die zijn opgestart door een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en ook de

- projecten die kaderen in de opdracht van de sociale woonorganisatie, zoals vermeld in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2 van de voormelde codex;
- 2° projecten als vermeld in artikel 5.99 van de voormelde codex.

§3. De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement dat het College van Burgemeester en Schepenen op de projecten, vermeld in paragraaf 1, die niet zijn uitgesloten met toepassing van paragraaf 2, een overdrachtsvoorwaarde kan opleggen als vermeld in artikel 5 van dit decreet, voor:

- 1° minimaal 40% en maximaal 60% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod, voor gronden die eigendom zijn van de entiteiten, vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 2° minimaal 20% en maximaal 40% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod, voor die gronden die eigendom zijn van andere natuurlijke personen of rechtspersonen dan deze vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement de criteria op basis waarvan het College van Burgemeester en Schepenen beslist of ze al dan niet overdrachtsvoorwaarden oplegt aan de projecten die binnen het toepassingsgebied van dit artikel vallen. Deze criteria dienen verband te houden met de doelstellingen van dit decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement het definitieve percentage waarvoor de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 4, §3 wordt toegepast. Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, van toepassing is.

De aanvrager van de omgevingsvergunning, vermeld in paragraaf 1, vermeldt in zijn aanvraag welke gronden of woningen er worden voorzien om te voldoen aan het definitieve percentage dat de gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt ter uitvoering van het tweede lid. De gronden en woningen die zijn aangewezen, zijn de WIES-gronden en de WIES-woningen.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het derde lid bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaams Gewest;

- 2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 3° de persoon is minstens achttien jaar;
- 4° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, waaraan slechts één van hen dient te voldoen.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan de toepassing van het eerste lid, 1° beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

Art. 6. De overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 4 van dit decreet, is niet van toepassing in de volgende gevallen:

- 1° de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning gebeurt in het kader van een insolventieprocedure als vermeld in boek XX van het Wetboek van economisch recht, of elk ander geval van gedwongen verkoop;
- 2° de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning gebeurt op grond van een toewijzingsreglement dat krachtens decreet is vastgesteld;
- 3° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, op voorwaarde dat de overdracht gericht is op de ontwikkeling van het project, vermeld in artikel 4, §1, van dit decreet, waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd;
- 4° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan de gemeente waarin de WIES-grond of WIES-woning ligt, of aan een intergemeentelijke samenwerking waarin die gemeente actief is;
- 5° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn binnen de gemeente, vermeld in punt 4°, of een vereniging of vennootschap waarin dat openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn actief is;
- 6° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 7° bij de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning heeft de WIES-gemeente geen financiële tussenkomst verstrekt als vermeld in artikel 10 van dit decreet.

Hoofdstuk 4. Toepassing van de overdrachtsvoorwaarde

Art. 7. §1. Binnen de gemeente wordt een lijst bijgehouden van de kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.

De gemeente bepaalt een transparante inschrijvingsprocedure op basis waarvan een kandidaat-koper een inschrijvingsdossier kan indienen. De Vlaamse Regering kan de voormelde inschrijvingsprocedure nader regelen.

Alleen een gemeente die een reglement aanneemt als vermeld in artikel 4, §1, leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste en tweede lid, na. De voormelde verplichtingen vervallen nadat er op het grondgebied van de voormelde gemeente geen gronden of woningen meer worden gekwalificeerd als WIES-grond of WIES-woning.

§2. Voor de toepassing van paragraaf 1 worden persoonsgegevens als vermeld in paragraaf 4, verwerkt met de volgende doelstellingen:

- 1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5;
- 2° de juridische afwikkeling van de overdracht verzekeren.

§3. De WIES-gemeente is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), 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) voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4.

§4. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de identificatiegegevens;
- 2° de persoonlijke kenmerken;
- 3° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 4° de gegevens over de gezinssamenstelling;
- 5° financiële bijzonderheden;
- 6° de gegevens over onroerende rechten;
- 7° de gegevens over de leefgewoonten;
- 8° de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§5. De volgende actoren zijn betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4:

- 1° de kandidaat-koper;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
- 3° de WIES-koper.

§6. 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 of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de

toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in Titel 7 van het Decreet Lokaal Bestuur.

§8. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de voormelde privacyverklaring.

§9. Een beveiligde zending als vermeld in deze paragraaf kan op een van de volgende betekeniswijzen gebeuren:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° elke andere betekeniswijze dan de betekeniswijzen, vermeld in punt 1° en 2°, die de Vlaamse Regering bepaalt. In die betekeniswijze kan de datum van kennisgeving met zekerheid worden vastgesteld.

Een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, schrijft de gemeente met een beveiligde zending aan conform de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt en conform de regeling die wordt opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Met toepassing van het tweede lid wijst de gemeente een of meer kandidaat-kopers aan conform de regels die de Vlaamse Regering bepaalt. De voormelde aanwijzing gebeurt in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst, vermeld in paragraaf 1.

Wanneer er na een termijn ten belope van negen maanden te rekenen vanaf de verzenddatum van de beveiligde zending vermeld in het eerste lid, blijkt dat er geen overeenkomst kan worden afgesloten tussen een WIES-koper en de persoon vermeld in het eerste lid, dan is de overdrachtsvoorwaarde vermeld in de eerste paragraaf niet langer van toepassing op de overdracht. Artikel 12 blijft onverminderd van toepassing.

Art. 8. In alle onderhandse en authentieke akten over de overdracht van een WIES-grond of WIES-woning, zelfs als de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 4, niet van toepassing is, neemt de instrumenterende ambtenaar al de volgende elementen op:

- 1° een verwijzing naar dit decreet;
- 2° een verwijzing naar artikel 5, dat volledig wordt geciteerd;
- 3° een verwijzing naar het gemeentelijk reglement van de WIES-gemeente.

Inbreuken op de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, worden gelijkgesteld met een inbreuk als vermeld in artikel 6.2.2, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, waarvoor dezelfde sanctie geldt.

Art. 9. Iedere overdracht die plaatsvindt in strijd met de bepalingen, vermeld in artikel 5, heeft de absolute nietigheid van de overeenkomst tot gevolg en kan door iedere belanghebbende worden gevorderd.

Hoofdstuk 5. Financiering

Art. 10. §1. Als een WIES-koper een WIES-grond of WIES-woning koopt met toepassing van artikel 5 en het geldende gemeentelijke reglement, verleent de WIES-gemeente een financiële tussenkomst ten voordele van de WIES-koper gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft. Deze tussenkomst kan niet lager zijn dan 50% van de schattingsprijs.

Het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, wordt door de WIES-gemeente betaald bij de instrumenterende ambtenaar op een geblokkeerde rekening die de WIES-koper bepaalt. Het bedrag wordt vrijgegeven ten voordele van de verkoper na het verlijden van de akte en maakt deel uit van de aankoopprijs die de WIES-koper betaalt.

Het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, wordt door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte.

§2. In geval van een project als vermeld in artikel 4, §2, 2°, waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, wordt de financiële tussenkomst, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, bepaald door de schattingsprijs van de grondaandelen, af te trekken van de schattingsprijs van de grond en de opgerichte woning. In dat geval betaalt de WIES-koper alleen de schattingsprijs van de opgerichte woning aan de WIES-gemeente.

De instrumenterende ambtenaar neemt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op in de te verlijden akte.

§3. De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag dat een landmeter-expert opmaakt. Het voormelde schattingsverslag is niet later opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, vermeld in het eerste lid, wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het eerste lid.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt verdere voorwaarden tot uitvoering van dit artikel.

Hoofdstuk 6. Terugbetaling van de financiële tussenkomst

Art. 11. §1. In alle gevallen waarin de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning overdraagt aan een derde, betaalt de WIES-koper de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, terug aan de gemeente die de financiële tussenkomst verstrekt heeft ten belope van de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag dat een landmeter-expert opmaakt. Het voormelde schattingsverslag is niet later opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, vermeld in het tweede lid, wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid.

De WIES-koper kan de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, vervroegd terugbetalen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast op basis waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst vervroegd kan terugbetalen conform het vierde lid.

Als de WIES-koper het bedrag niet vervroegd heeft terugbetaald, blokkeert de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper heeft aangewezen, het bedrag van de financiële tussenkomst bij een overdracht die conform het eerste lid wordt terugbetaald op een geblokkeerde rekening. Het voormelde bedrag van de financiële tussenkomst wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

§2. De verplichting om de financiële tussenkomst terug te betalen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt geschorst als de overdracht plaatsvindt in geval van een erfovergang waarbij de erfgenaam die de rechten op de WIES-grond of WIES-woning erft, beantwoordt aan de voorwaarden van een WIES-koper, vermeld in artikel 5.

In geval van een overdracht als vermeld in het eerste lid, maakt de instrumenterende ambtenaar hiervan melding in de akte van erfopvolging.

Hoofdstuk 7. Recht van voorkoop

Art. 12. §1. Een gemeente beschikt over een recht van voorkoop op de WIES-gronden en de WIES-woningen die in de gemeente liggen.

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in het eerste lid.

§2. In al de volgende gevallen hoeft het recht van voorkoop, vermeld in paragraaf 1, niet aangeboden te worden aan de gemeente:

- 1° de WIES-grond of WIES-woning wordt verkocht aan een WIES-koper;
- 2° de gevallen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 7°.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, behoudt de gemeente het recht van voorkoop op een navolgende overdracht als de grond of de woning gekwalificeerd wordt als een WIES-grond of WIES-woning.

§3. Als de gemeente het recht van voorkoop uitoefent, wordt in afwijking van artikel 11 de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, overeenkomstig artikel 11 in mindering gebracht op de prijs die moet worden betaald door de gemeente bij de uitoefening van haar voorkooprecht.

Hoofdstuk 8. Bewoningsvoorwaarden

Art. 13. De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van dit decreet, binnen één jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden. De voormelde termijn wordt geschorst als de woning nog moet worden gebouwd tot op het ogenblik dat de woning definitief wordt opgeleverd.

Als de WIES-koper een WIES-grond heeft aangekocht of een ander zakelijk recht verworven heeft op de grond met toepassing van dit decreet, wordt op die grond een woning gerealiseerd die de WIES-koper bewoont binnen vijf jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden.

Als de WIES-koper de WIES-grond of WIES woning binnen twintig jaar verhuurt voor een periode van minder dan of gelijk aan negen jaar, de woning gedurende die termijn niet zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste en tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de investeringen die getroffen zijn door de WIES-gemeente. De voormelde vergoeding komt toe aan de WIES-gemeente.

Hoofdstuk 9. Gevallen van verval van de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning

Art. 14. De overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 4, vervalt niet na de overdracht. Alleen in de volgende gevallen verliest de grond of de woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning:

- 1° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 2°, vervalt, op voorwaarde dat die omgevingsvergunning de aanleiding was voor de kwalificatie van de WIES-grond of WIES-woning;
- 2° de gemeente oefent het recht van voorkoop, vermeld in artikel 12, §1, niet uit;
- 3° de gevallen, vermeld in artikel 6, 2° en 4° tot en met 7°;
- 4° de gronden worden blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" gebracht.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, vervalt de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 4.

Voor de toepassing van dit artikel blijft artikel 11 onverlet van toepassing. De grond of de woning verliest de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning alleen op het ogenblik dat de financiële tussenkomst conform artikel 11 is terugbetaald aan de gemeente.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

De viceminister-president, Vlaams minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand

Ben WEYTS

ADVIES VAN DE VLAAMSE TOEZICHTCOMMISSIE
VOOR DE VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS



Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

Advies wetgeving VTC nr. 2022/113 van 13 december 2022

over

tekst	ontwerp van decreet
van	van de Vlaamse Regering
titel	Over wonen in eigen streek
roepnaam	(decreet wonen in eigen streek)
datum	zoals principieel goedgekeurd op 25 november 2022

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "de VTC");

Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet"), inzonderheid artikel 10/4, §1;

Gelet op de 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 (hierna AVG), inzonderheid artikel 36, 4, artikel 57, 1, c) en artikel 58, 3;

Gelet op de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 28 november 2022, ontvangen per mail door de VTC op 28 november 2022;

Brengt op 13 december 2022 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Vlaamse minister bevoegd voor Wonen (hierna "de adviesvrager") verzocht om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "VTC") over een ontwerp van decreet *over wonen in eigen streek* (hierna "het Ontwerp"), zonder aanduiding van specifieke artikelen.
2. Aangezien de adviesbevoegdheid van de VTC op grond van artikel 10/4, § 1 van het e-govdecreet betrekking heeft op de verwerkingen van persoonsgegevens, is haar adviesverlening hiertoe beperkt.

Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, autonome dienst met rechtspersoonlijkheid

Context

3. De memorie van toelichting verwijst naar het regeerakkoord 2019-2024 van de Vlaamse Regering. Daarin is de beleidsdoelstelling opgenomen om het recht op wonen in eigen streek (WIES) mogelijk te maken. 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. Zij moeten noodgedwongen uitwijken naar gemeenten waar ze geen of nauwelijks een band mee hebben, professioneel noch familiaal.
4. Op 7 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof boek 5 (Wonen in eigen streek) van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Een van de onderdelen van de conclusie was dat de voorwaarden van het decreet om te voldoen als WIES-koper geen rechtstreeks verband houden met de socio-economische aspecten van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Aan dergelijke voorwaarden kan namelijk niet alleen 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. Die maatregelen gaan dus verder dan noodzakelijk is om het nagestreefte doel te bereiken.
5. De politieke wil om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking in Vlaanderen bleef bestaan. Getuige daarvan zijn verschillende passages uit de regeerakkoorden 2014-2019 en 2019-2024. Met het voorliggende voorontwerp van decreet wordt er een juridische vertaling gegeven aan die wil en dat met inachtneming van de arresten van het Europees Hof van Justitie¹ en het Grondwettelijk Hof² die tot de vernietiging van de oorspronkelijke regelgeving leidden.
6. De krachtlijnen van de nieuwe WIES-regeling zijn:
 - de Vlaamse regering stelt 6-jarlijks (te beginnen in 2023) een lijst vast van de gemeenten die behoren tot de 25% Vlaamse gemeenten waar de mediaanprijzen over de laatste 5 jaar het hoogst zijn (WIES-gemeenten);
 - gemeenten kiezen er nu zelf voor om via een gemeentelijk reglement in te stappen in het nieuwe systeem van wonen in eigen streek ;
 - de gemeente doet een verplichte financiële tussenkomst in de waarde van de grondaandelen of verwerf de grond zelf;
 - deze financiële tussenkomst wordt gewaarborgd in alle gevallen van overdracht van eigendom door de verplichte terugbetaling van de financiële tussenkomst, ook ingeval van de uitoefening van het voorkeepsrecht. Als daarentegen de gemeente grondeigenaar is, dient haar investering vanzelfsprekend niet decretaal te worden gewaarborgd;
 - de WIES-koper heeft gedurende 20 jaar een bewoningsverplichting.
7. De volgende bepalingen van het Ontwerp hebben betrekking op de verwerking van persoonsgegevens (onderlijning VTC):

“Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

 - 1° *de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaams Gewest;*
 - 2° *de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blij geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;*
 - 3° *de persoon is minstens achttien jaar;*

¹ HvJ, nr. C-197/11 en C-203/11, 8 mei 2013, Libert e.a.

² GwH 7 november 2013, nr. 144/2013

- 4° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, waaraan slechts één van hen dient te voldoen.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan de toepassing van het eerste lid, 1° beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

Art. 7. §1. Binnen de gemeente wordt een lijst bijgehouden van de kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.

De gemeente bepaalt een transparante inschrijvingsprocedure op basis waarvan een kandidaat-koper een inschrijvingsdossier kan indienen. De Vlaamse Regering kan de voormelde inschrijvingsprocedure nader regelen.

Alleen een gemeente die een reglement aanneemt als vermeld in artikel 4, §1, leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste en tweede lid, na. De voormelde verplichtingen vervallen nadat er op het grondgebied van de voormelde gemeente geen gronden of woningen meer worden gekwalificeerd als WIES-grond of WIES-woning.

§2. Voor de toepassing van paragraaf 1 worden persoonsgegevens als vermeld in paragraaf 4, verwerkt met de volgende doelstellingen:

- 1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5;
- 2° de juridische afwikkeling van de overdracht verzekeren.

§3. De WIES-gemeente is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), 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) voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4.

§4. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de identificatiegegevens;
- 2° de persoonlijke kenmerken;
- 3° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 4° de gegevens over de gezinssamenstelling;
- 5° financiële bijzonderheden;
- 6° de gegevens over onroerende rechten;
- 7° de gegevens over de leefgewoonten;
- 8° de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§5. De volgende actoren zijn betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4:

- 1° de kandidaat-koper;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
- 3° de WIES-koper.

§6. 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 of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in Titel 7 van het Decreet Lokaal Bestuur.

§8. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de voormelde privacyverklaring.”

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Voorafgaande toelichting

8. De VTC stelt vast dat de personen van wie gegevens worden verzameld en uitgewisseld minstens de volgende zijn (zie verder onder luik II, 5 van dit advies):

- 1° de kandidaat-koper;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
- 3° de WIES-koper.

en dat het de volgende gegevens lijkt te betreffen (zie verder onder luik II, 5 van dit advies):

- 1° de identificatiegegevens;
- 2° de persoonlijke kenmerken;
- 3° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 4° de gegevens over de gezinssamenstelling;
- 5° financiële bijzonderheden;
- 6° de gegevens over onroerende rechten;
- 7° de gegevens over de leefgewoonten;
- 8° de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

9. Het betreft informatie over natuurlijke personen met onder meer identificatiegegevens en dus gaat het om de verwerking van informatie over geïdentificeerde natuurlijke personen, zijnde persoonsgegevens zoals bedoeld in de AVG. De VTC gaat daarom na in hoeverre het Ontwerp en de bestaande decreten in lijn liggen met de principes van het gegevensbeschermingsrecht.

2. Kwaliteit van de regelgevende grondslag

10. Het komt de stellers van het Ontwerp toe om erover te waken dat – en dit ook voor de bestaande wet- en regelgeving – elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden een rechtvaardigingsgrond vindt in artikel 6 AVG.

11. In de memorie van toelichting staat volgende rechtvaardiging van de verwerking beschreven:

“- de regeling streeft een doelstelling van algemeen belang na;

- de regeling is geschikt om het doel van algemeen belang te verwezenlijken. Daarbij is het van belang dat er een rechtstreekse band is tussen de regeling en het doel, namelijk de bescherming van de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de lokale vastgoedmarkt;”

12. In de nota aan de Vlaamse Regering staat volgende bepaling:

“In de eerste plaats streeft de nieuwe regeling de verwezenlijking van een doel van algemeen belang na, meer bepaald de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Het Hof van Justitie gaf reeds aan dat een dergelijk streven wel degelijk een doel van algemeen belang is³. Tot dat oordeel kwam het Hof bij de vorige regeling ook, die streefde immers dezelfde doelstelling na.”

13. De VTC wenst in herinnering te brengen dat elke overheidsinmenging in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer zoals gewaarborgd door artikel 8 van het EVRM⁴, artikel 7 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie samengelezen met artikel 52.1 van het Handvest en artikel 22 van de Grondwet moet worden voorgeschreven in een 'voldoende precieze wettelijke bepaling' die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en evenredig is met de nagestreefde doelstelling. In een dergelijke precieze wettelijke bepaling moeten de essentiële elementen⁵ van de met de overheidsinmenging gepaard gaande verwerkingen van persoonsgegevens omschreven zijn.⁶
14. Voor verwerkingen op basis van artikel 6, lid 1, e), AVG⁷, die niet zozeer betrekking hebben op het privé-leven, maar eerder enkel op de bescherming van persoonsgegevens, moet het doeleinde voldoende duidelijk blijken uit de taak van algemeen belang of voor de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is verleend door unierecht of lidstatelijk recht. Andere elementen van de verwerking die al duidelijk (eventueel impliciet) blijken uit de bestaande wetgeving moeten niet per se herhaald worden. De VTC vindt het niettemin een goede praktijk om dat wel te doen om een uniform kader te creëren waarop verschillende uitvoeringsbesluiten kunnen steunen. Bovendien maakt dit het veel gemakkelijker om de verwerkingen van persoonsgegevens te toetsen aan de AVG, zowel voor de toezichthouder als voor de betrokkenen. Er is dus een onderscheid te maken tussen de legaliteitstoets (eisen waaraan de wettelijke basis moet voldoen om geldig te zijn) en de conformiteitstoets aan de AVG.
15. Aangezien met de vermelding van de essentiële elementen ook minstens gedeeltelijk tegemoetgekomen wordt aan artikel 5, 1, a), AVG, dat bepaalt dat persoonsgegevens moeten worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene behoorlijk en transparant is, zal het ontbreken van deze elementen zwaardere transparantiemaatregelen vragen. Er zal immers niet naar wetgeving waarin de verwerking uitdrukkelijk geregeld is, kunnen verwezen worden.

³ HvJ (1e k.) nr. C-197/11, C-203/11, 8 mei 2013 (Libert e.a., All Projects & Developments, e.a. t. Vlaamse Regering), §55.

⁴ Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

⁵ Artikel 6, AVG vermeldt de volgende elementen:

- het doel van de verwerking;
- de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens; Deze gegevens moeten bovendien beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt („minimale gegevensverwerking”);
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
- de opslagperioden;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n).

⁶ EHRM, arrest *Rotaru c. Roumania*, 4 mei 2000; GWH 23 april 2015, arrest nr. 44/2015, 63; GWH 5 oktober 2017, arrest nr. 100/2017, 17; GWH 15 maart 2018, arrest nr. 29/2018, 26; GWH 14 januari 2021, arrest nr. 2/2021, overw. B.22.1.e.e.; GWH 18 november 2021, arrest nr. 158/2021, overw. B.6; GWH 9 december 2021, B.53.1-B.53.2; R.v.St, adv. 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp van wet *betreffende maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie*, Parl.St. Kamer, 2020-2021, doc. nr. 551951/001, 94-98; SCHRAM, F., *Privacy & persoonsgegevens. Handboek*, Brussel, Politeia, 2019, 75-98, 111-116; DEGRAVE, E., *"L'é-gouvernement et la protection de la vie privée – Légalité, transparence et contrôle"*, Collection du CRIDS, Larcier, Brussel, 2014, p. 161 e.v.

⁷ “e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen;”

16. De opstellers van de wettelijke en reglementaire teksten zullen moeten inschatten of de beoogde verwerking een meer uitgewerkte rechtsgrond nodig heeft. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar de graad van inmenging van de overheid in het privé-leven.
17. Hierbij moet er op gelet worden dat in een eventueel uitvoeringsbesluit (mits delegatie aan de Vlaamse Regering) verdere modaliteiten kunnen worden bepaald, maar dat de essentie in het decreet zelf moet worden opgenomen, wat nu nog niet het geval is. De VTC verwijst naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof inzake delegatie door de wetgever⁸)
18. De VTC wijst erop dat er ook sprake is van persoonsgegevens als bedoeld in artikel 9 AVG, namelijk gegevens over de gezondheid van de betrokkenen.
19. Bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van de artikelen 9 AVG behoeven strengere beveiligingsmaatregelen. De VTC wijst op de toepasselijkheid van de artikelen 9 en 10, §2, WVG die aangeven welke bijkomende veiligheidsmaatregelen moeten voorzien worden:
 - de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven;
 - de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming;
 - ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.
20. Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling (zie verder).

3. Doelbinding

21. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).
22. De volgende doeleinden worden in de memorie van toelichting vermeld:

Doel van het Ontwerp:

“Het doel van de WIES-regeling bestaat erin de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dit is een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof van Justitie. Dit dient te gebeuren met een gewaarborgde investering door de gemeente.”

Het doel van de lijst uit artikel 7 §1 van het Ontwerp staat vermeld in artikel 7 §2:

- nagaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5 van het Ontwerp;
- de juridische afwikkeling van de overdracht verzekeren.

⁸ bv. GwH nr. 166/2011, 10 november 2011, overw. B.43.3 e.v., GwH nr. 158/2021, 18 november 2021, overw. B.8.4.2.

23. De doeleinden zijn dan ook welbepaald en transparant. Verder zijn de doeleinden die worden nagestreefd nuttig en noodzakelijk, rekening houdend met het algemeen belang. Er is een evenwicht tussen het belang van de betrokkenen om hun rechten en vrijheden te vrijwaren en het algemeen belang om tot een verwerking van gegevens over te gaan.
24. De VTC is van oordeel dat het doeleinde welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd is.

4. Verantwoordelijkheid

25. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen.
26. Het Ontwerp stelt in artikel 7 §3 de WIES-gemeente aan als verwerkingsverantwoordelijke.
27. De decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een **gegevensbeschermingseffectbeoordeling** (GEB - artikel 35 AVG)⁹ voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is.
28. De VTC meent alvast dat het uitvoeren van een GEB verplicht zal zijn gelet op **de lijst van de VTC**¹⁰ met verwerkingen waarvoor een Vlaamse bestuursinstantie een GEB moet uitvoeren conform artikel 35.4 van de AVG. De VTC verwijst in dit kader naar punt 3) wanneer er op systematische wijze bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG, evenals persoonsgegevens met betrekking tot strafrechtelijke veroordelingen of strafbare feiten zoals omschreven in artikel 10 van de AVG of gegevens van zeer persoonlijke aard (zoals financiële gegevens en gegevens over inkomen en vermogen, werkloosheid, betrokkenheid van jeugdzorg of maatschappelijk werk, gegevens omtrent huishoudelijke en privé-activiteiten, locatiegegevens) worden uitgewisseld¹¹ tussen meerdere verwerkingsverantwoordelijken. GEVOELIGE GEGEVENS [criteria 4 en 5]¹²;
29. De VTC wijst erop dat een GEB aan de VTC kan worden voorgelegd voor advies. Bij een hoog risico is de consultatie van de VTC verplicht¹³.

⁹ Voor meer uitleg over en model van GEB, zie:

- <https://overheid.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie-dpia>

- Info op website van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit:

<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/professioneel/avg/effectbeoordeling-geb>

- Aanbeveling CBPL nr. 01/2018 (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2008.pdf>)

- Richtlijnen Groep 29 (WP 248) (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/handleiding-gegevensbeschermingseffectbeoordeling.pdf>)

¹⁰ Beslissing VTC nr. O/2020/01 van 14 januari 2020 betreffende Aannee van de lijst met verwerkingen waarvoor een Gegevensbeschermingseffectbeoordeling dient te worden uitgevoerd conform artikel 35.4 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming door Vlaamse bestuursinstanties

https://overheid.vlaanderen.be/sites/default/files/media/VTC/VTC_O_2020_01_DPIA_lijsten_v1_voor_web.pdf

¹¹ Doorgifte door een Vlaamse instantie zonder persoonsgegevens terug te krijgen valt hier ook onder.

¹² Hieronder vallen ook het delen van persoonsgegevens in of door samenwerkingsverbanden waarin gemeenten of andere overheden met andere publieke of private partijen bijzondere persoonsgegevens of persoonsgegevens van gevoelige aard (zoals gegevens over gezondheid, verslaving, armoede, problematische schulden, werkloosheid, sociale problematiek, strafrechtelijke gegevens, betrokkenheid van jeugdzorg of maatschappelijk werk) met elkaar uitwisselen.

¹³ Artikel 36, AVG bepaalt dit als volgt: "Wanneer uit een gegevensbeschermingseffectbeoordeling krachtens artikel 35 blijkt dat de verwerking een hoog risico zou opleveren indien de verwerkingsverantwoordelijke geen maatregelen neemt om het risico te beperken, raadpleegt de verwerkingsverantwoordelijke voorafgaand aan de verwerking de toezichthoudende autoriteit."

5. Minimale gegevensverwerking

30. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.
31. De categorieën betrokkenen zijn volgens §5 van artikel 7:
- 1° de kandidaat-koper;
 - 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
 - 3° de WIES-koper.
32. Artikel 5, tweede lid, lijkt aan te geven wie hier als gezinsleden worden beschouwd, al is dat niet geheel duidelijk:
- “Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen”*
33. De VTC gaat ervan uit dat ook persoonsgegevens van verkopers worden verwerkt voor zover deze natuurlijke personen zijn.
34. De VTC stelt vast dat wat de voorliggende regeling betreft, de **categorieën van persoonsgegevens** niet voldoende zijn aangeduid en in die zin eerder lijken op een carte blanche:
- 1° de identificatiegegevens;
 - 2° de persoonlijke kenmerken;
 - 4° de gegevens over de gezinssamenstelling
 - 6° de gegevens over onroerende rechten;
 - 7° de gegevens over de leefgewoonten;
 - 8° de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.
35. De voorwaarden voor de overdracht van *WIES-gronden en de WIES-woningen* worden wel genoemd in het Ontwerp, het betreft dan volgende persoonsgegevens:
- tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters van de WIES-gemeente of in de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaams Gewest;
 - voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;
 - minstens achttien jaar zijn;
 - ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters.
36. De persoonsgegevens moeten dus in eerste instantie nodig zijn om deze vragen te beantwoorden en voor het overige kunnen gemotiveerd worden door noodzakelijkheid bij het verwezenlijken van de in artikel 7, § 7 van het Ontwerp genoemde doelstellingen.
37. Het is voor de VTC bijvoorbeeld niet duidelijk waarom de gegevens over de persoonlijke kenmerken, de leefgewoonten en de lichamelijke of psychische gezondheid moeten verwerkt worden m.b.t. het beoogde doel.
38. De VTC beveelt om bovenstaande categorieën verder uit te werken zodat het duidelijk is welke specifieke gegevens verwerkt worden.
39. Het is ook onduidelijk welke specifieke gegevens bedoeld worden met “de identificatiegegevens”, “de gegevens over de gezinssamenstelling”, “de gegevens over onroerende rechten” en “financiële bijzonderheden”, “de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid”.

40. De VTC beveelt overigens aan om de terminologie van de AVG te gebruiken namelijk: „gegevens over gezondheid”: persoonsgegevens die verband houden met de fysieke of mentale gezondheid van een natuurlijke persoon, waaronder gegevens over verleende gezondheidsdiensten waarmee informatie over zijn gezondheidstoestand wordt gegeven.
41. “De persoonlijke kenmerken” en “de gegevens over de leefgewoonten” zijn daarbij ook veel te vaag en kunnen alles omvatten (bv. uiterlijke kenmerken, karaktereigenschappen...);
42. De VTC is van oordeel dat er **onvoldoende verzekerd** is dat voldaan wordt aan het principe van minimale gegevensverwerking door de ruime categorieën.
43. De VTC verwijst naar wat ze al gesteld heeft over de mogelijkheid van delegatie aan de Vlaamse Regering.
- Wat de ontvangers betreft: dit zijn in eerste instantie de medewerkers van de bevoegde dienst van de WIES-gemeente, maar artikel 7 §7 vermeldt ook het volgende:
- “§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in Titel 7 van het Decreet Lokaal Bestuur.”*
44. In het Ontwerp wordt dus specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens. Er zal rekening moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor de mededeling van persoonsgegevens aan andere overheden.
45. De VTC wijst erop dat optioneel advies aan haar kan gevraagd worden over een ontwerpprotocol.
46. Krachtens artikel 5.1, e) AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.
47. Wat de **bewaartermijn** betreft, merkt de VTC op dat volgende bepalingen opgenomen zijn in het Ontwerp:
- “§6. 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 of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.*
- §7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in Titel 7 van het Decreet Lokaal Bestuur.”*
48. De VTC heeft volgende bedenkingen hierbij: de WIES-koper heeft sowieso een verplichting om twintig jaar te verblijven in de woning. Minstens een aantal gegevens zullen dan ook minstens twintig jaar moeten bijgehouden worden. Hoe kan de gemeente anders nog weten of de betrokken persoon nog voldoet aan deze voorwaarde?
49. De VTC vraagt zich ook af of de persoonsgegevens die gebruikt worden voor statistische verwerking eerst geanonimiseerd zijn en of de toezichthoudende overheid haar bevoegdheid niet kan uitoefenen op basis van geanonimiseerde of gepseudonimiseerde gegevens.
50. In het licht van artikel 6.3 van de AVG, adviseert de VTC om dit verder te onderzoeken en de nodige verduidelijkingen of aanpassingen aan te brengen in het Ontwerp.

6. Juistheid

51. Persoonsgegevens moeten juist zijn en zo nodig worden geactualiseerd (artikel 5, 1, d), AVG).
52. Het Ontwerp bevat geen bepalingen hierover. De VTC beveelt aan om die op te nemen.

7. Rechten van de betrokkenen en transparantie

53. Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14, AVG bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34, AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt.
54. Volgende bepaling staat in artikel 7 §8 van het Ontwerp:
- “De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de voormelde privacyverklaring.”*
55. De VTC beoordeelt het positief dat de burger de nodige informatie over de verwerking zal kunnen terugvinden in de privacyverklaring.

8. Beveiligingsmaatregelen

56. Artikel 32 AVG verplicht de verwerkingsverantwoordelijke om gepaste technische en organisatorische maatregelen te treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens. Deze maatregelen moeten een passend beveiligingsniveau verzekeren rekening houdend, enerzijds, met de stand van de techniek ter zake en de kosten voor het toepassen van de maatregelen en, anderzijds, met de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's.
57. De VTC wijst erop dat aangezien de gegevens niet duidelijk afgebakend zijn en het delicate gegevens/bijzondere categorieën van persoonsgegevens betreft, een bijzondere aandacht vereist is inzake informatieveiligheid.
58. Artikel 32, AVG wijst op een aantal voorbeeldmaatregelen om, waar passend, een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen:
- de pseudonimisering en versleuteling van persoonsgegevens;
 - het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen te garanderen;
 - het vermogen om bij een fysiek of technisch incident de beschikbaarheid van en de toegang tot de persoonsgegevens tijdig te herstellen;
 - een procedure voor het op gezette tijdstippen testen, beoordelen en evalueren van de doeltreffendheid van de technische en organisatorische maatregelen ter beveiliging van de verwerking.
59. Voor de concrete uitwerking hiervan wijst de VTC op de aanbeveling¹⁴ ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen¹⁵ die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht zouden moeten worden genomen. De VTC benadrukt ook het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer¹⁶ en een logging van de toegangen

¹⁴ Aanbeveling CBPL nr. 01/2013

(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2013.pdf>)

¹⁵ Referentiemaatregelen CBPL voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens, Versie 1.0 (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/nota-inzake-de-beveiliging-van-persoonsgegevens.pdf>)

¹⁶ Zie ook Aanbeveling CBPL nr. 01/2008

zodat de functionaris en de toezichthouders kunnen controleren wie wanneer toegang had tot welke gegevens, wat zijn/haar acties waren en waarom¹⁷.

60. Voor zover er gedacht wordt aan het gebruik van cloudtoepassingen, verwijst de VTC naar haar adviezen en aanbevelingen daarover¹⁸.
61. In geval beroep wordt gedaan op een verwerker dan wijst de VTC op volgende vereisten:
- sluiten van een verwerkersovereenkomst;
 - aanstellen van een DPO door de verwerker;
 - aanwijzen van categorieën personen die toegang hebben en lijst bijhouden.
62. In principe moet de specificering van maatregelen niet in de wetgeving worden opgenomen. Wanneer de decreetgever of in een later stadium (mits delegatie), de Vlaamse Regering echter vermoedt dat de gepaste maatregelen niet gerealiseerd zullen worden zonder dit aan de betrokken instanties expliciet op te leggen, dan moet dat wel gebeuren¹⁹.

III. BESLUIT

63. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp **enkel** voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, **op voorwaarde dat** daarin volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:
- de correcte rechtsgrond aangeven, eventueel in de Memorie van Toelichting (luik 1);
 - alle essentiële elementen van alle geplande gegevensverwerkingen (verder) bepalen (luik 3 en 4), waaronder:
 - de categorieën van persoonsgegevens beperken en/of motiveren;
 - de bewaartermijnen correct bepalen;
 - onderzoeken of op basis van geanonimiseerde gegevens kan worden gewerkt.

Hans Graux,
Voorzitter VTC

Getekend door: Hans Graux (Signature)
Getekend op: 2022-12-14 16:32:40 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed



(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2008.pdf>)

Verschillende instanties kunnen hiervoor aangepaste technologische oplossingen bieden (zoals bijvoorbeeld de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid).

¹⁷ *Audit trailing of beveiligd controlespoor.*

¹⁸ <https://overheid.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie-cloud>

¹⁹ Dit kan eventueel ook in een ministerieel besluit of een omzendbrief.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 3 februari 2023



Voorontwerp van decreet over wonen in eigen streek

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Definities

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° landmeter-expert: de landmeter-expert, die is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep, vermeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is;
- 2° overdracht:
 - a) de vestiging of overdracht van een zakelijk recht;
 - b) de inbreng in een vennootschap of vereniging;
 - c) het verhuren voor een periode van meer dan negen jaar;
- 3° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen zoals de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst die heeft vastgesteld in een schattingsverslag;
- 4° schattingsverslag: het verslag waarbij de landmeter-expert de waarde van de grondaandelen bepaalt aan de hand van objectieve regels;
- 5° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst die wordt vastgesteld ter uitvoering van artikel 3, §1, eerste lid;
- 6° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen ter uitvoering van artikel 4, §3, derde lid;
- 7° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5;
- 8° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen ter uitvoering van artikel 4, §3, derde lid.

Hoofdstuk 3. Toepassingsgebied

Art. 3. §1. De Vlaamse Regering stelt zesjaarlijks en voor het eerst in 2023, bij besluit een lijst vast van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van dit decreet vallen. De regering houdt bij het vaststellen van de lijst onder meer rekening met de mediaanprijzen van de huizen over de laatste vijf jaren.

In het eerste lid wordt verstaan onder mediaanprijzen van de huizen: de mediaanprijzen van de huizen, zoals statistisch opgemaakt door Statbel.

§2. De gemeenten die opgenomen zijn in de lijst, vermeld in paragraaf 1, kunnen bij gemeentelijk reglement bepalen dat de overdracht van de onroerende goederen, vermeld in art. 4. §1. onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.

Art. 4. §1. In de gemeenten, vermeld in artikel 3, die een reglement hebben aangenomen met toepassing van artikel 3, §2, kunnen bijzondere voorwaarden gelden voor de overdracht van de gronden en woningen die het voorwerp zijn van een van de volgende projecten:

- 1° projecten waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden wordt aangevraagd, waarbij er minstens vijf loten bestemd voor woningbouw worden gecreëerd;
- 2° projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd voor groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen die ten minste vijf woongelegenheden omvatten;
- 3° projecten die op zichzelf niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° en 2°, maar die samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar zijn verleend voor verkavelingen, groepswoningbouw of appartementsgebouwen met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoen aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° en 2°. Voor de voormelde projecten worden de percentages, vermeld in paragraaf 3, berekend op het geheel van de percelen die in aanmerking worden genomen en bevat het project het aantal WIES-gronden of WIES-woningen dat voor al die percelen moet worden verwezenlijkt, in voorkomend geval onder aftrek van de WIES-woningen of -gronden in de andere voor de berekening in aanmerking komende omgevingsvergunningen.

De projecten, vermeld in het eerste lid, 3°, omvatten de projecten waarbij de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd:

- 1° door dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon, of door een verbonden natuurlijke persoon;
- 2° door een met een onderneming verbonden of geassocieerde vennootschap als vermeld in artikel 1:20 en 1:21 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bijzondere voorwaarden, vermeld in het eerste lid, zijn slechts van toepassing op de projecten, vermeld in het eerste en tweede lid, in zoverre de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd, nadat er een gemeentelijk reglement, in de zin van het eerste lid, in werking is getreden.

§2. In afwijking van paragraaf 1 zijn de volgende projecten niet onderworpen aan de voorwaarden, vermeld in dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan:

- 1° projecten die zijn opgestart door een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en ook de projecten die kaderen in de opdracht van de sociale woonorganisatie, zoals vermeld in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2 van de voormelde codex;
- 2° projecten als vermeld in artikel 5.99 van de voormelde codex.

§3. De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement dat het college van burgemeester en schepenen op de projecten, vermeld in paragraaf 1, die niet zijn uitgesloten met toepassing van paragraaf 2, een overdrachtsvoorwaarde kan opleggen als vermeld in artikel 5 van dit decreet, voor:

- 1° minimaal 40% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod, voor gronden die eigendom zijn van de entiteiten, vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 2° minimaal 20% en maximaal 40% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod, voor die gronden die eigendom zijn van andere natuurlijke personen of rechtspersonen dan deze vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement de criteria op basis waarvan het College van Burgemeester en Schepenen beslist of ze al dan niet overdrachtsvoorwaarden oplegt aan de projecten die binnen het toepassingsgebied van dit artikel vallen. Deze criteria dienen verband te houden met de doelstellingen van dit decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement het definitieve percentage waarvoor de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5 wordt toegepast. Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, van toepassing is.

De aanvrager van de omgevingsvergunning, vermeld in paragraaf 1, vermeldt in zijn aanvraag welke gronden of woningen er worden voorzien om te voldoen aan het definitieve percentage dat de gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt ter uitvoering van het tweede lid. De gronden en woningen die zijn aangewezen, zijn de WIES-gronden en de WIES-woningen.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het derde lid bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de

- verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaams Gewest;
- 2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijken geven van een minder kapitaalcrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid 2° en 3°.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan de toepassing van het eerste lid, 1° beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

Art. 6. De overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5 van dit decreet, is niet van toepassing in de volgende gevallen:

- 1° de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning gebeurt in het kader van een insolventieprocedure als vermeld in boek XX van het Wetboek van economisch recht, of elk ander geval van gedwongen verkoop;
- 2° de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning gebeurt op grond van een toewijzingsreglement dat krachtens decreet is vastgesteld;
- 3° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, op voorwaarde dat de overdracht gericht is op de ontwikkeling van het project, vermeld in artikel 4, §1, van dit decreet, waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd;
- 4° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan de gemeente waarin de WIES-grond of WIES-woning ligt, of aan een intergemeentelijke samenwerking waarin die gemeente actief is;
- 5° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn binnen de gemeente, vermeld in punt 4°, of een vereniging of vennootschap waarin dat openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn actief is;
- 6° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 7° bij de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning heeft de WIES-gemeente geen financiële tussenkomst verstrekt als vermeld in artikel 10 van dit decreet.

Hoofdstuk 4. Toepassing van de overdrachtsvoorwaarde

Art. 7. §1. Binnen de gemeente wordt een lijst bijgehouden van de kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.

De gemeente bepaalt een transparante inschrijvingsprocedure op basis waarvan een kandidaat-koper een inschrijvingsdossier kan indienen. De Vlaamse Regering kan de voormelde inschrijvingsprocedure nader regelen.

Alleen een gemeente die een reglement aanneemt als vermeld in artikel 4, §1, leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste en tweede lid, na. De voormelde verplichtingen vervallen nadat er op het grondgebied van de voormelde gemeente geen gronden of woningen meer worden gekwalificeerd als WIES-grond of WIES-woning.

§2. Voor de toepassing van paragraaf 1 worden persoonsgegevens als vermeld in paragraaf 4, verwerkt met de volgende doelstellingen:

- 1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5;
- 2° de juridische afwikkeling van de overdracht verzekeren.

§3. De WIES-gemeente is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), 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) voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4.

§4. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 3° de gegevens over de gezinssamenstelling;
- 4° financiële bijzonderheden;
- 5° de gegevens over onroerende rechten.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, neemt de nodige maatregelen om de juistheid van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4, te garanderen.

§5. De volgende actoren zijn betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4:

- 1° de kandidaat-koper;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper: echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen;
- 3° de WIES-koper.

§6. 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, of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens in geanonimiseerde vorm gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in Titel 7 van het Decreet Lokaal Bestuur.

§8. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de voormelde privacyverklaring.

§9. Een beveiligde zending als vermeld in deze paragraaf kan op een van de volgende betekeningswijzen gebeuren:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° elke andere betekeningswijze dan de betekeningswijzen, vermeld in punt 1° en 2°, die de Vlaamse Regering bepaalt. In die betekeningswijze kan de datum van kennisgeving met zekerheid worden vastgesteld.

Een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, schrijft de gemeente met een beveiligde zending aan conform de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt en conform de regeling die wordt opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Met toepassing van het tweede lid wijst de gemeente een of meer kandidaat-kopers aan conform de regels die de Vlaamse Regering bepaalt. De voormelde aanwijzing gebeurt in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst, vermeld in paragraaf 1.

Wanneer er na een termijn ten belope van negen maanden te rekenen vanaf de verzenddatum van de beveiligde zending vermeld in het eerste lid, blijkt dat er geen overeenkomst kan worden afgesloten tussen een WIES-koper en de persoon vermeld in het eerste lid, dan is de overdrachtsvoorwaarde vermeld in de eerste paragraaf niet langer van toepassing op de overdracht. Artikel 12 blijft onverminderd van toepassing.

Art. 8. In alle onderhandse en authentieke akten over de overdracht van een WIES-grond of WIES-woning, zelfs als de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, niet van toepassing is, neemt de instrumenterende ambtenaar al de volgende elementen op:

- 1° een verwijzing naar dit decreet;
- 2° een verwijzing naar artikel 5, dat volledig wordt geciteerd;
- 3° een verwijzing naar het gemeentelijk reglement van de WIES-gemeente.

Inbreuken op de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, worden gelijkgesteld met een inbreuk als vermeld in artikel 6.2.2, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, waarvoor dezelfde sanctie geldt.

Art. 9. Iedere overdracht die plaatsvindt in strijd met de bepalingen, vermeld in artikel 5, heeft de absolute nietigheid van de overeenkomst tot gevolg en kan door iedere belanghebbende worden gevorderd.

Hoofdstuk 5. Financiering

Art. 10. §1. Als een WIES-koper een WIES-grond of WIES-woning koopt met toepassing van artikel 5 en het geldende gemeentelijke reglement, verleent de WIES-gemeente een financiële tussenkomst ten voordele van de WIES-koper gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft. Deze tussenkomst kan niet lager zijn dan 50% van de schattingsprijs.

Het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, wordt door de WIES-gemeente betaald op een geblokkeerde rekening bij de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper bepaalt. Het bedrag wordt vrijgegeven ten voordele van de verkoper na het verlijden van de akte en maakt deel uit van de aankoopprijs die de WIES-koper betaalt.

Het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, wordt door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte.

§2. In geval van een project als vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 2°, waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, wordt de financiële tussenkomst, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, bepaald door de schattingsprijs van de grondaandelen, af te trekken van de schattingsprijs van de grond en de opgerichte woning. In dat geval betaalt de WIES-koper alleen de schattingsprijs van de opgerichte woning aan de WIES-gemeente.

De instrumenterende ambtenaar neemt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op in de te verlijden akte.

§3. De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag dat een landmeter-expert opmaakt. Het voormelde schattingsverslag is niet eerder opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, vermeld in het eerste lid, wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het eerste lid.

Hoofdstuk 6. Terugbetaling van de financiële tussenkomst

Art. 11. §1. In alle gevallen waarin de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning overdraagt aan een derde, betaalt de WIES-koper aan de gemeente die de financiële tussenkomst verstrekt heeft een bedrag terug ten belope van de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag dat een landmeter-expert opmaakt. Het voormelde schattingsverslag is niet eerder opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, vermeld in het tweede lid, wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid.

De WIES-koper kan het bedrag, vermeld in het eerste lid, vervroegd terugbetalen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast op basis waarvan de WIES-koper het bedrag vermeld in het eerste lid vervroegd kan terugbetalen conform het vierde lid.

Als de WIES-koper het bedrag, vermeld in het eerste lid, niet vervroegd heeft terugbetaald, blokkeert de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper heeft aangewezen, bij een overdracht, het bedrag op een geblokkeerde rekening. Het voormelde bedrag wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

§2. De verplichting om de financiële tussenkomst terug te betalen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt geschorst als de overdracht plaatsvindt in geval van een erfovergang waarbij de erfgenaam die de rechten op de WIES-grond of WIES-woning erft, beantwoordt aan de voorwaarden van een WIES-koper, vermeld in artikel 5.

In geval van een overdracht als vermeld in het eerste lid, maakt de instrumenterende ambtenaar hiervan melding in de akte van erfopvolging.

Hoofdstuk 7. Recht van voorkoop

Art. 12. §1. Een gemeente beschikt over een recht van voorkoop op de WIES-gronden en de WIES-woningen die in de gemeente liggen.

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in het eerste lid.

§2. In al de volgende gevallen hoeft het recht van voorkoop, vermeld in paragraaf 1, niet aangeboden te worden aan de gemeente:

- 1° de WIES-grond of WIES-woning wordt verkocht aan een WIES-koper;
- 2° de gevallen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 7°.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, behoudt de gemeente het recht van voorkoop op een navolgende overdracht als de grond of de woning gekwalificeerd wordt als een WIES-grond of WIES-woning.

§3. Als de gemeente het recht van voorkoop uitoefent, wordt in afwijking van artikel 11 de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, overeenkomstig artikel 11 in mindering gebracht op de prijs die moet worden betaald door de gemeente bij de uitoefening van haar voorkooprecht.

Hoofdstuk 8. Bewoningsvoorwaarden

Art. 13. De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van dit decreet, binnen één jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden. De voormelde

termijn wordt geschorst als de woning nog moet worden gebouwd tot op het ogenblik dat de woning definitief wordt opgeleverd.

Als de WIES-koper een WIES-grond heeft aangekocht of een ander zakelijk recht verworven heeft op de grond met toepassing van dit decreet, wordt op die grond een woning gerealiseerd die de WIES-koper bewoont binnen vijf jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden.

Als de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning binnen twintig jaar verhuurt voor een periode van minder dan of gelijk aan negen jaar, de woning gedurende die termijn niet zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste en tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de investeringen die gedaan zijn door de WIES-gemeente. De voormelde vergoeding komt toe aan de WIES-gemeente.

Hoofdstuk 9. Gevallen van verval van de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning

Art. 14. De overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, vervalt niet na de overdracht. Alleen in de volgende gevallen verliest de grond of de woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning:

- 1° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 2°, vervalt, op voorwaarde dat die omgevingsvergunning de aanleiding was voor de kwalificatie van de WIES-grond of WIES-woning;
- 2° de gemeente oefent het recht van voorkoop, vermeld in artikel 12, §1, niet uit;
- 3° de gevallen, vermeld in artikel 6, 2° en 4° tot en met 7°;
- 4° de gronden worden blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" gebracht.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, vervalt de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5

Voor de toepassing van dit artikel blijft artikel 11 onverlet van toepassing. De grond of de woning verliest de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning alleen op het ogenblik dat de financiële tussenkomst conform artikel 11 is terugbetaald aan de gemeente.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

De viceminister-president, Vlaams minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand

Ben WEYTS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE afdeling Wetgeving

advies 73.056/3
van 20 maart 2023

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘over
wonen in eigen streek’

Op 6 februari 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘over wonen in eigen streek’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 14 maart 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 20 maart 2023.

*

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 rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ voorzag in zijn boek 5 (‘Wonen in eigen streek’) in een regeling waarbij bepaalde gronden en de daarop opgerichte woningen slechts konden worden overgedragen aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikten over een voldoende band met de gemeente. Die regeling werd evenwel vernietigd door het Grondwettelijk Hof,² nadat het Hof van Justitie had geoordeeld dat de in dat boek vervatte regeling niet bestaanbaar was met de fundamentele vrijheden neergelegd in de artikelen 21, 45 en 49 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU) en in de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 ‘betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG’.³

Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt ertoe in een nieuwe regeling te voorzien die het de gemeenten mogelijk moet maken om desgewenst een specifiek aandeel kavels of woningen exclusief voor te behouden voor minder kapitaalkrachtige inwoners die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen.

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om zesjaarlijks een lijst vast te stellen van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van het aan te nemen decreet vallen, de zogenaamde WIES-gemeenten. Die gemeenten kunnen bij gemeentelijk reglement bepalen dat de overdracht van bepaalde onroerende goederen onderworpen is aan bijzondere voorwaarden (artikelen 2, 5° en 3 van het voorontwerp).

Er wordt bepaald op welke projecten deze bijzondere voorwaarden van toepassing zijn en welke de projecten niet onderworpen zijn aan die voorwaarden. De gemeenteraad van een WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement de criteria op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen beslist of het al dan niet overdrachtsvoorwaarden oplegt aan projecten. De gronden en woningen die zijn aangewezen om aan die voorwaarden te voldoen, zijn de WIES-gronden en WIES-woningen (artikelen 2, 6° en 8°, en 4). In een aantal gevallen kan de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning echter vervallen (artikel 14).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² GwH 30 oktober 2013, nr. 143/2013.

³ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*, ECLI:EU:C:2013:288.

De WIES-gronden en WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan een aantal voorwaarden, genoemd de WIES-kopers (artikelen 2, 7°, en 5), tenzij de overdracht gebeurt in een aantal specifieke gevallen (artikel 6). De WIES-koper moet vervolgens binnen een jaar de WIES-woning bewonen of binnen de vijf jaar een woning realiseren op de WIES-grond (artikel 13).

De gemeente houdt een lijst bij van de in aanmerking komende kandidaat-kopers en de verwerking van de persoonsgegevens die hiermee gepaard gaat, wordt geregeld (artikel 7, §§ 1 tot 8). Voorts wordt de procedure geregeld voor het geval waarin een persoon een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen (artikel 7, § 9), evenals de vermeldingen in een onderhandse of een authentieke akte over de overdracht van een WIES-grond of een WIES-woning (artikel 8). Iedere overdracht die plaatsvindt in strijd met de ontworpen overdrachtsvoorwaarde, is nietig (artikel 9).

Er wordt voorzien in een financiële tussenkomst door de WIES-gemeente wanneer een WIES-koper een WIES-grond of een WIES-woning koopt (artikel 10). Bij overdracht van de WIES-woning of de WIES-grond aan een derde, betaalt de WIES-koper een bedrag terug aan de gemeente die de financiële tussenkomst verstrekt heeft, ten belope van de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht (artikel 11).

Er wordt ook voorzien in een voorkeepsrecht voor de gemeenten op de WIES-gronden en de WIES-woningen die op hun grondgebied liggen (artikel 12).

VORMVEREISTEN

3.1. Luidens artikel 10, § 1, van het voorontwerp verleent de WIES-gemeente als een WIES-koper een WIES-grond of WIES-woning koopt, een financiële tussenkomst gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft.

Gevraagd of die regeling als mogelijke staatssteun is aangemeld bij de Europese Commissie overeenkomstig artikel 108, lid 3, van het VWEU antwoordde de gemachtigde:

“De voorliggende WIES-regeling werkt aan de hand van een overdrachtsvoorwaarde, waarbij er bepaald wordt dat gronden en/of woningen die moeten aangewend worden voor WIES enkel kunnen worden overgedragen aan een zogenaamde WIES-koper. Deze overdrachtsvoorwaarde beperkt tot op zekere hoogte het eigendomsrecht van de eigenaar van de WIES-grond en/of WIES-woning. Overeenkomstig de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie dient een dergelijke minwaarde of ‘last’ in principe gecompenseerd te worden. Om te vermijden dat een ‘last’ of minwaarde wordt opgelegd die gecompenseerd moet worden, is ervoor gekozen dat de gemeente verplicht een financiële tussenkomst doet in de waarde van de grondaandelen aan schattingsprijs (van minimaal 50% van de schattingsprijs) of de grond zelf verwerft. In beide gevallen gebeurt dit aan de hand van een officieel schattingsverslag.

Deze financiële ondersteuning zorgt er in de eerste plaats voor dat de betrokken doelgroep in staat wordt gesteld zelf op de markt een woning aan te kopen aan marktconforme voorwaarden. Het voordeel dat bekomen wordt (overigens slechts een tussenkomst in de schattingsprijs, die bovendien onafhankelijk wordt vastgesteld, voor

wat betreft de grondaandelen), wordt derhalve bekomen door de WIES-koper en niet door een onderneming. De steun is er in het voorliggende geval ook nog zo op georganiseerd dat de WIES-koper, deze steun achteraf ook terugbetaalt aan de WIES-gemeente. De financiële tussenkomst is namelijk slechts een tussenkomst die wordt verricht ten voordele van de aankoop en betreft geen verdere steun die verworven is door deze WIES-koper.

Tegelijk zorgt de financiële tussenkomst van de gemeente ervoor dat de verkoper een marktconforme prijs wordt gegarandeerd, zodat hij geen minwaarde lijdt bij de verkoop. Hierbij valt te benadrukken dat de tussenkomst van de gemeente gebaseerd is op een officieel schattingsverslag. Door de tussenkomst wordt de gemeente bovendien economisch mede-eigenaar van het goed. De financiële tussenkomst van de gemeente betreft met andere woorden een investering in de zin van een indirecte en gedeeltelijke eigendomsverwerving door de gemeente, economisch equivalent met het verwerven in volle eigendom van grond. De gemeente treedt dus op identieke manier op als een andere marktspeler.

De financiële tussenkomst van de gemeente is met andere woorden geen staatssteun, zodat deze maatregel ook niet moet worden aangemeld bij de Europese Commissie.”

3.2. Het is juist dat luidens artikel 10, § 1, eerste lid, van het voorontwerp de WIES-gemeente een financiële tussenkomst verleent *ten voordele van de WIES-koper*. Er kan echter niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat luidens het tweede lid van die bepaling het bedrag van de financiële tussenkomst na het verlijden van de akte wordt vrijgegeven *ten voordele van de verkoper*. De uiteindelijke begunstigde van die financiële tussenkomst is derhalve wel degelijk de verkoper van de WIES-grond of de WIES-woning.

Het gegeven dat, zoals de gemachtigde aanvoert, de WIES-koper in geval van overdracht van de WIES-grond of de WIES-woning de financiële tussenkomst terugbetaalt (artikel 11, § 1, eerste lid, van het voorontwerp), doet hieraan geen afbreuk. Die terugbetalingsplicht rust immers niet op de verkoper, die derhalve van de financiële tussenkomst zal blijven genieten.

Daarbij moet in herinnering worden gebracht dat volgens het Hof van Justitie maatregelen die, in welke vorm ook, ondernemingen rechtstreeks *of indirect* kunnen bevoordelen of die moeten worden beschouwd als een economisch voordeel dat de begunstigde onderneming onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen, als staatssteun worden beschouwd.⁴ Uit de memorie van toelichting kan worden opgemaakt dat de financiële tussenkomst waarin wordt voorzien, het WIES-kandidaten die voldoen aan beperkte inkomensvoorwaarden en die daardoor over een beperkte leningscapaciteit beschikken, mogelijk moet maken de door de verkoper bepaalde prijs te betalen. Aldus wordt vermeden dat die verkoper zich genoodzaakt ziet om tijdens de periode van negen maanden gedurende dewelke de overdrachtsvoorwaarde van toepassing is, een lagere prijs te bepalen om de WIES-grond of de WIES-woning verkocht te krijgen aan een WIES-koper. In zoverre de financiële tussenkomst aldus bewerkstelligt dat de verkoper gedurende die negen maanden een hogere verkoopprijs voor de WIES-grond of de WIES-woning kan ontvangen dan het geval zou zijn zonder de financiële steun waarin het

⁴ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, punt 83.

voorontwerp voorziet, lijkt minstens gewag te kunnen worden gemaakt van een indirecte bevoordeling.

3.3. Nog volgens de memorie van toelichting dient “[o]vereenkomstig de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie (...) een dergelijke minwaarde of ‘last’ in principe gecompenseerd te worden”. Met de minwaarde wordt de lagere prijs bedoeld die de verkoper zou verkrijgen doordat de WIES-koper slechts over een beperkt inkomen en een beperkt leningscapaciteit beschikt.

In zoverre het de bedoeling zou zijn hiermee aan te voeren dat de ontworpen regeling moet worden beschouwd als een compensatie voor de prestaties die de begunstigde ondernemingen hebben verricht om openbaredienstverplichtingen uit te voeren, moet erop worden gewezen dat opdat een dergelijke compensatie in een concreet geval niet als staatssteun kan worden aangemerkt, moet zijn voldaan aan de in het arrest *Altmark* van het Hof van Justitie bepaalde voorwaarden.⁵ Thans lijken die voorwaarden evenwel niet vervuld te zijn. Zo wordt de financiële steun bepaald op minimum 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft (artikel 10, § 1, eerste lid, van het voorontwerp). Op die wijze wordt niet gewaarborgd dat de compensatie niet hoger is dan nodig om de kosten van de uitvoering van openbaredienstverplichtingen geheel of gedeeltelijk te dekken.

3.4. Bijgevolg valt niet uit te sluiten dat de ontworpen regeling als een regeling inzake staatssteun moet worden beschouwd. Mede gelet op de draconische sanctie die dreigt bij een onterechte niet-aanmelding, verdient het aanbeveling om de maatregel vooraf aan te melden met toepassing van artikel 108, lid 3, van het VWEU. Niet-aangemelde staatssteun is immers *per se* onwettig (zelfs indien ze verenigbaar verklaard zou kunnen worden indien ze correct werd aangemeld),⁶ en die onwettigheid moet door elke rechter, desnoods ambtshalve, worden opgeworpen,⁷ zonder dat de begunstigten van de steun zich op gewekt vertrouwen kunnen beroepen om de terugbetaling van de steun (met interest) te verhinderen.⁸ De nationale rechter – in België ook het Grondwettelijk Hof⁹ – is bevoegd om vast te stellen of een maatregel als nieuwe staatssteun moet worden aangemerkt en of, indien dat het geval is, die maatregel bij de Commissie moest worden aangemeld alvorens tot uitvoering te worden gebracht.¹⁰ Zelfs indien

⁵ HvJ 24 juli 2003, C-280/00, *Altmark Trans GmbH*, ECLI:EU:C:2003:415.

⁶ HvJ 8 december 2011, C-275/10, *Residex Capital IV*, ECLI:EU:C:2011:814, punt 28, met verwijzing naar arresten van 21 november 1991, C-354/90, *Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires en Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon*, ECLI:EU:C:1991:440, punt 17; 27 oktober 2005, C-266/04-C-270/04, C-276/04 en C-321/04-C-325/04, *Distribution Casino France e.a.*, ECLI:EU:C:2005:657, punt 30; en 5 maart 2015, C-667/13, *Estado Português*, ECLI:EU:C:2015:151, punten 59 en 60.

⁷ HvJ 18 juli 2007, C-119/05, *Lucchini*, ECLI:EU:C:2007:434, punt 61; HvJ 26 oktober 2016, C-590/14 P, *Dimosia Epicheirisi Ilektrismou AE*, ECLI:EU:C:2016:797, punten 98-101.

⁸ HvJ 20 maart 1997, C-24/95, *Alcan*, ECLI:EU:C:1997:163; HvJ 29 april 2004, C-278/00, *Helleense Republiek*, ECLI:EU:C:2004:239, punt 108. Zie ook: N. DE VOS, “De rol van het Europese en het Belgische vertrouwensbeginsel bij de terugvordering van Europese subsidies en staatssteun”, *RW* 2012-13, p. 130-131, nrs. 26 en 30; T. CORTHAUT, K. LENAERTS en P. VAN NUFFEL (ed.), *EU Constitutional Law*, OUP, 2021, p. 299, nr. 9-028.

⁹ GwH 7 november 2013, nr. 145/2013, B.2.2; GwH 17 juli 2014, nr. 106/2014, B.27.2; GwH 17 september 2015, nr. 114/2015, B.30.2.

¹⁰ GwH 6 april 2011, nr. 50/2011, B.12.3.1 tot B.12.3.4; GwH 17 juli 2014, nr. 106/2014, B.27.2; GwH 5 februari 2015, nr. 15/2015, B.6.3 en B.6.4; GwH 17 september 2015, nr. 114/2015, B.30.2.

de Europese Commissie achteraf alsnog zou besluiten tot de verenigbaarheid van de staatssteunregeling met de interne markt, zullen de ontvangers van de staatssteun overigens verplicht worden om rente te betalen op de steun die ze voor die Commissiebeslissing hebben ontvangen.¹¹

4. Het voorontwerp bevat bepalingen die de verwerking van persoonsgegevens regelen.

Bij de adviesaanvraag is advies nr. 2022/113 gevoegd dat de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (hierna: VTC) op 13 december 2022 over het voorontwerp heeft uitgebracht.

Het staat de Vlaamse overheid vrij een eigen toezichthoudende autoriteit op te richten met de adviesbevoegdheden vervat in artikel 36, lid 4, van de algemene verordening gegevensbescherming¹² (hierna: AVG).¹³ Artikel 51, lid 3, van de AVG bepaalt evenwel dat wanneer er in een lidstaat meer dan één toezichthoudende autoriteit is gevestigd, die lidstaat de toezichthoudende autoriteit aanwijst die die autoriteiten in het Europees Comité voor gegevensbescherming moet vertegenwoordigen en de procedure moet vaststellen om ervoor te zorgen dat de andere autoriteiten de regels in verband met het in artikel 63 bedoelde coherentiemechanisme naleven. De VTC voldoet evenwel op dit ogenblik niet aan de procedurele vereisten van de AVG, nu die instelling niet als dusdanig werd aangemeld bij de Europese Commissie en er geen procedure werd vastgesteld ter uitvoering van artikel 51, lid 3, van de AVG.¹⁴

Zolang de Vlaamse overheid deze tekortkomingen niet heeft verholpen,¹⁵ moet de federale Gegevensbeschermingsautoriteit overeenkomstig artikel 36, lid 4, van de AVG worden geraadpleegd over alle voorontwerpen van decreet, besluit van de Vlaamse Regering of ministerieel besluit die betrekking hebben op de verwerking van persoonsgegevens.¹⁶

¹¹ HvJ 15 december 2022, C-470/20, *AS Veejam*, ECLI:EU:C:2022:981, punten 54-62.

¹² 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)’.

¹³ GwH 16 februari 2023, nr. 26/2023, B.30.1 tot B.30.10. Zie, voorafgaand aan dat arrest van het Grondwettelijk Hof, adv.RvS 61.267/2/AV van 27 juni 2017 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2648/001, 106-115 (opmerkingen 1 tot 6) en 117 (opmerking 3).

¹⁴ GwH 16 februari 2023, nr. 26/2023, B.30.7 tot B.30.9.

¹⁵ Hierbij is rekening te houden met de bepalingen van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ die betrekking hebben op de samenwerking tussen de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten en, in voorkomend geval, met de uit die bepalingen en uit het evenredigheidsbeginsel voortvloeiende verplichtingen tot het sluiten van samenwerkingsakkoorden (GwH 16 februari 2023, nr. 26/2023, B.30.9).

¹⁶ GwH 16 februari 2023, nr. 26/2023, B.30.3 en B.30.9.

5. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van de voornoemde vormvereisten nog wijzigingen zou ondergaan,¹⁷ moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ALGEMENE OPMERKINGEN

6.1. Op grond van artikel 23, tweede lid, van de Grondwet komt het aan “de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel” toe om de economische, sociale en culturele rechten te waarborgen en de voorwaarden voor de uitoefening ervan te bepalen. Een van die rechten is het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3°), dat de ontworpen regeling mede beoogt te waarborgen door personen die zich in een minder kapitaalkrachtige situatie bevinden, in staat te stellen een woning of bouwgrond te kopen.

6.2. Zowel uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof als uit de adviespraktijk van de afdeling Wetgeving van de Raad van State blijkt dat artikel 23 van de Grondwet moet worden beschouwd als één van de bepalingen van de Grondwet die sommige aangelegenheden voorbehouden aan een wetgever.

Uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt dat artikel 23 van de Grondwet machtigingen niet verbiedt voor zover de machtigingen betrekking hebben op “maatregelen”,¹⁸ op “de tenuitvoerlegging van maatregelen”,¹⁹ op “het aannemen van maatregelen”²⁰ of op “bevoegdheden”²¹ waarvan het onderwerp door de bevoegde wetgever is aangegeven en dat artikel 23 van de Grondwet zich “geenszins ertegen verzet dat de wetgever aan de Koning de bevoegdheid opdraagt een bepaalde aangelegenheid, waarvan hij het onderwerp aanduidt, nader te regelen”.²²

Hoewel uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt dat artikel 23 van de Grondwet de bevoegde “wetgever niet [verplicht] om alle essentiële elementen van het recht” te regelen,²³ blijkt uit de adviespraktijk van de Raad van State dat hij van oordeel is dat de verplichting om het onderwerp te bepalen van de maatregelen waarop de delegatie betrekking heeft in een aangelegenheid die bij artikel 23 van de Grondwet aan de wetgever is voorbehouden, impliceert dat de wetgever de delegaties die hij aan de uitvoerende macht verleent, hoort af te bakenen door zelf de volgende elementen in voldoende mate te regelen: de reikwijdte, de

¹⁷ Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

¹⁸ GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.39 en GwH 30 april 2015, nr. 47/2015, B. 7.

¹⁹ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.39; GwH 18 december 2008, nr. 182/2008, B.6.3; GwH 31 juli 2013, nr. 110/2013, B.4; GwH 3 april 2014, nr. 62/2014, B.3.2. Zie ook GwH 5 mei 2009, nr. 73/2009, B.6.4.

²⁰ GwH 28 juni 2012, nr. 84/2012, B.5.2; GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.8.1.

²¹ GwH 6 oktober 2016, nr. 125/2016, B.16.1.

²² GwH 12 juli 2012, nr. 88/2012, B.13.3.

²³ GwH 15 juni 2017, nr. 71/2017, B.9; GwH 21 juni 2018, nr. 77/2018, B.5.4; GwH 27 juni 2019, nr. 105/2019, B.6; GwH 24 oktober 2019, nr. 148/2019, B.31; GwH 14 mei 2020, nr. 67/2020, B.9.1.

toekenningsvoorwaarden en de werkingssfeer *ratione personae* van de rechten bedoeld in artikel 23 van de Grondwet.²⁴

6.3. De werkingssfeer *ratione personae* en de toekenningsvoorwaarden van de ontworpen regeling lijkt op voldoende wijze te worden geregeld in artikel 5 van voorontwerp. De Vlaamse Regering wordt weliswaar gemachtigd om de voorwaarden te bepalen over het onroerend bezit en inkomen die blijken geven van een minder kapitaalkrachtige situatie (artikel 5, eerste lid, 2°, van het voorontwerp), maar uit die bepaling kan worden afgeleid dat de personen die van de ontworpen regeling kunnen genieten, zich in een minder kapitaalkrachtige situatie moeten bevinden. Uit die bepaling blijkt ook aan de hand waarvan zal worden bepaald of dit al dan niet het geval is, namelijk of ze onroerende goederen bezitten en wat hun inkomen is.

Het voorontwerp laat het evenwel aan de Vlaamse Regering over om een lijst vast te stellen van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van het aan te nemen decreet vallen. Luidens artikel 3, § 1, eerste lid, tweede zin, van het voorontwerp houdt de Vlaamse Regering bij het vaststellen van die lijst *onder meer* rekening met de mediaanprijzen van de huizen over de laatste vijf jaren. Uit de woorden “onder meer” vloeit voort dat de Vlaamse Regering ook andere criteria zou in acht kunnen nemen, zonder dat uit het voorontwerp, of uit de memorie van toelichting, blijkt welke die andere criteria dan wel zijn. Voorts is onduidelijk wat wordt bedoeld met het vereiste om *rekening te houden* met de mediaanprijzen van de huizen over de laatste vijf jaar. Houdt dit in dat *alle* gemeenten waarin de mediaanprijs van huizen hoger is dan de mediaanprijs in het Vlaamse Gewest op de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst zullen worden opgenomen, of enkel de gemeenten die behoren tot een percentage van gemeenten waarvan de mediaanprijs de hoogste is?²⁵

Uit wat voorafgaat, blijkt dat de reikwijdte van de ontworpen regeling niet voldoende bij decreet zelf wordt vastgesteld. De machtiging aan de Vlaamse Regering in artikel 3, § 1, van het ontwerp moet dan ook nader worden uitgewerkt zodat de door die regering in acht te nemen criteria limitatief worden opgesomd en duidelijker blijkt wat wordt bedoeld met het rekening houden met die criteria.

7.1. Zoals vermeld in opmerking 2, beoogt het voorontwerp tegemoet te komen aan de bezwaren die het Hof van Justitie ertoe gebracht hebben te oordelen dat de in boek 5 van het decreet van 27 maart 2009 vervatte regeling niet bestaanbaar was met de fundamentele vrijheden neergelegd in de artikelen 21, 45 en 49 van het VWEU en in de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38.

Het Hof van Justitie was weliswaar van oordeel dat het doel van die regeling, namelijk het verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben, kan worden beschouwd als

²⁴ Zie adv.RvS 63.964/4/VR van 16 oktober 2018, over een voorontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 25 april 2019 ‘betreffende het roerend en immaterieel cultureel erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’, *Parl.St.* Br.Parl. 2018-19, nr. A-813/1.

²⁵ Vgl. met (het vernietigde) artikel 5.1.1, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009, waaruit blijkt dat de in boek 5 van dat decreet vervatte regeling van toepassing was op de gemeenten die behoorden tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst was.

dwingende redenen van algemeen belang,²⁶ maar vond dat de voorwaarde van een “voldoende band” met de betrokken doelgemeente geen maatregel vormde die noodzakelijk en geschikt was voor de verwezenlijking van dat doel. De drie alternatieve voorwaarden aan de hand waarvan zou worden nagegaan of er gewag kon worden gemaakt van een voldoende band hielden, volgens het Hof, geen rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten van het aangevoerde doel om uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Het Hof stelde dan ook vast dat aan die voorwaarden 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 die markt, en dat die maatregelen dus verder gingen dan noodzakelijk om het nagestreefde doel te bereiken.²⁷ Het Hof merkte ook op dat andere, minder beperkende maatregelen zouden kunnen beantwoorden aan het door het decreet van 27 maart 2009 nagestreefde doel zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, *de facto* het verbod krijgen te kopen of te huren en dat “zou kunnen worden overwogen om tegemoetkomingen of andere types subsidies die specifiek voor de minst kapitaalkrachtige personen zijn bedoeld in te voeren, zodat in het bijzonder personen die kunnen aantonen dat zij een laag inkomen hebben, in staat worden gesteld in de doelgemeenten onroerende goederen te kopen of te huren”.²⁸

7.2. In zoverre de ontworpen regeling beoogt “de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen” kan, gelet op de voormelde rechtspraak van het Hof van Justitie, worden aangenomen dat ze een dwingende reden van algemeen belang nastreeft die de beperkingen op de vrijheid van verkeer en van vestiging, op het vrij verrichten van diensten en op het vrij verkeer van kapitalen die eruit voortvloeien, kan verantwoorden.

Er moet evenwel nog worden nagegaan of de ontworpen regeling noodzakelijk en geschikt is voor dat doel.

7.3. Uit artikel 5, eerste lid, van het voorontwerp vloeit voort dat om als WIES-koper te kunnen worden beschouwd aan drie (cumulatieve) voorwaarden moet worden voldaan: de betrokkene moet tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters van de WIES-gemeente of een aangrenzende gemeente van het Vlaamse Gewest (1°), moet voldoen aan de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie (2°) en moet ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters (3°).

In zoverre de ontworpen regeling ertoe strekt de *plaatselijke* bevolking in staat te stellen een woning (of bouwgrond) in eigen streek te kopen, kunnen de eerste en derde hiervoor vermelde voorwaarden als noodzakelijk en geschikt voor dat doel worden beschouwd. Er kan immers worden aangenomen dat uit het gegeven dat een persoon tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven is in de

²⁶ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, punten 50 tot 52.

²⁷ *Ibid.*, punten 53 tot 55.

²⁸ *Ibid.*, punt 56.

bevolkingsregisters van de WIES-gemeente of een aangrenzende gemeente van het Vlaamse Gewest, de lokale verankering van de betrokken persoon voldoende blijkt. De ontworpen regeling gaat ook niet verder dan vereist, vermits de betrokken persoon op het ogenblik van de overdracht mag ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters van een andere gemeente dan de WIES-gemeente of een aangrenzende gemeente, voor zover hij maar in de periode van tien jaar voor de overdracht vijf jaar onafgebroken ingeschreven was in die gemeente.

Met de tweede hiervoor vermelde voorwaarde, dat de betrokkene moet voldoen aan de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie, wordt gewaarborgd dat, in tegenstelling tot de regeling waarover het Hof van Justitie uitspraak deed, de ontworpen regeling enkel de minst kapitaalkrachten beschermt en hen in staat stelt een woning of bouwgrond in eigen streek te kopen. Evenwel zal de Vlaamse Regering bij het bepalen van die voorwaarden erop moeten toezien dat dit effectief het geval is, en dat die voorwaarden op dergelijke wijze worden vastgesteld dat enkel de minst kapitaalkrachtige bevolking van de gemeenten in kwestie eraan voldoen.²⁹

7.4. Uit wat voorafgaat vloeit voort dat kan worden besloten dat de ontworpen regeling noodzakelijk en geschikt kan worden geacht voor het erdoor nagestreefde doel.

Het Hof van Justitie heeft weliswaar ten aanzien van de in boek 5 van het decreet van 27 maart 2019 vervatte regeling geoordeeld dat minder beperkende maatregelen zouden kunnen beantwoorden aan het door dat decreet nagestreefde doel zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, de facto het verbod krijgen te kopen of te huren. Het oordeelde dat zou kunnen worden overwogen om te voorzien in tegemoetkomingen of andere types subsidies voor de minst kapitaalkrachtige personen.³⁰ Die overwegingen leiden thans evenwel niet tot een ander besluit wat de ontworpen regeling betreft. Het Hof kwam immers tot dat oordeel nadat het reeds had vastgesteld dat de in boek 5 van het decreet van 27 maart 2019 vastgestelde voorwaarden geen rechtstreeks verband vertoonden met de socio-economische aspecten van het nagestreefde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen.

Bovendien volstaat de toekenning van een tegemoetkoming of een subsidie niet om te waarborgen dat de betrokken personen ook effectief in de gelegenheid zullen worden gesteld om een woning of bouwgrond te kopen, vermits de verkoper – geconfronteerd met meerdere potentiële kopers – er alsnog voor zou kunnen kiezen om het goed aan een andere kandidaat-koper te verkopen. Vanuit dat oogpunt is het vereiste in de ontworpen regeling dat een WIES-woning of WIES-grond in eerste instantie (gedurende negen maanden) aan een WIES-koper moet worden verkocht, noodzakelijk om het door de decreetgever nagestreefde doel te bereiken, ook al is de beperking op de voormelde fundamentele vrijheden die eruit voortvloeit, verdergaand dan die van een tegemoetkoming of een ander type subsidie. De ontworpen regeling

²⁹ Overigens noopt niet alleen het Unierecht haar daartoe, maar zou de Vlaamse Regering de machtiging vervat in artikel 5, eerste lid, 2°, van het voorontwerp te buiten gaan indien de door haar bepaalde voorwaarden inzake inkomsten en onroerend bezit van dien aard zijn dat personen waarvan redelijkerwijs niet kan worden aangenomen dat ze minder kapitaalkrachtig zijn, van de ontworpen regeling zouden kunnen genieten.

³⁰ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, punt 56.

gaat ook wat dat punt betreft niet verder dan vereist, vermits die overdrachtsvoorwaarde niet langer van toepassing is wanneer na negen maanden blijkt dat er geen overeenkomst kan worden afgesloten met een WIES-koper.³¹

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

8. In artikel 2, 4°, van het voorontwerp wordt het begrip “schattingsverslag” als volgt gedefinieerd:

“het verslag waarbij de landmeter-expert de waarde van de grondaandelen bepaalt aan de hand van objectieve regels.”

Uit de definitie van het begrip “schattingsprijs” in artikel 2, 3°, van het voorontwerp vloeit evenwel voort dat de waarde van de grondaandelen ook in een schattingsverslag kan worden vastgesteld door de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst. Bijgevolg moeten zij ook worden vermeld in artikel 2, 4°, van het voorontwerp.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 10, § 3, eerste lid, en 11, § 1, tweede lid, van het voorontwerp.

Artikel 4

9. Luidens artikel 4, § 3, vijfde lid, van het voorontwerp kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente “voor de uitvoering van het derde lid” bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Het vijfde lid refereert verkeerdelijk naar het derde lid maar moet dus het vierde lid zijn. Er kan gedacht worden aan formele voorwaarden zoals aanduiding op plan, bijkomende toelichtingen of nota’s, afrondingen (bijvoorbeeld 20% op 7 kavels = 1,4 = 2 kavels of 1, dus afronding naar boven of naar beneden etc.).

Er zit ook een foute verwijzing in het vierde lid. Daar moet staan: ‘... bepaalt ter uitvoering van het derde lid.’”

De verwijzingen in artikel 4, § 3, vierde en vijfde lid, van het voorontwerp moeten worden aangepast zoals de gemachtigde heeft aangegeven.

³¹ Artikel 7, § 9, vierde lid, van het voorontwerp.

Artikel 5

10. Naar luid van artikel 5, derde lid, van het voorontwerp kan de gemeenteraad van een WIES-gemeente in het gemeentelijk reglement strengere voorwaarden vaststellen waaraan een WIES-koper moet voldoen dan de voorwaarden bepaald in het eerste lid van die bepaling. Nog luidens die bepaling kan de gemeenteraad de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken zijn ingeschreven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

Gevraagd hoe de eerste en de tweede zin van artikel 5, derde lid, van het voorontwerp zich met elkaar verhouden, en of de tweede zin een voorbeeld is van een strengere voorwaarde waarin de gemeenteraad overeenkomstig de eerste zin kan voldoen, antwoordde de gemachtigde:

“Het is inderdaad een voorbeeld, specifiek met betrekking tot het eerste lid, 1°, maar de gemeente kan met betrekking tot elk van de criteria inzake het persoonlijk toepassingsgebied, zoals bepaald in het eerste lid, strengere voorwaarden opleggen, zoals langer onafgebroken ingeschreven zijn geweest voor de overdracht of strengere inkomensvoorwaarden.”

Dit zou in de tweede zin van artikel 5, derde lid, van het voorontwerp beter tot uiting kunnen komen door te schrijven: “Zo kan de gemeenteraad de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken”.

Artikel 7

11. Luidens artikel 7, § 9, vierde lid, van het voorontwerp is, wanneer na negen maanden blijkt dat er geen overeenkomst kan worden afgesloten tussen een WIES-koper en de persoon “vermeld in het eerste lid”, de overdrachtsvoorwaarde niet langer van toepassing op de overdracht.

Het eerste lid van die bepaling maakt echter geen gewag van een persoon. Hierop gewezen, verklaarde de gemachtigde dat de persoon “vermeld in het tweede lid” wordt bedoeld. Dit moet worden verbeterd.

Artikel 13

12. Luidens artikel 13, derde lid, van het voorontwerp betaalt de WIES-koper die de WIES-grond of WIES-woning binnen twintig jaar verhuurt voor een periode van minder dan of gelijk aan negen jaar, de woning gedurende die termijn niet zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste en tweede lid van die bepaling niet naleeft, een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de investeringen die gedaan zijn door de WIES-gemeente.

Gevraagd welke investeringen worden bedoeld, antwoordde de gemachtigde:

“Hiermee wordt de financiële tussenkomst uit artikel 10 bedoeld. Dit is inderdaad niet duidelijk en zal worden aangepast.”

Bijgevolg moet in artikel 13, derde lid, van het voorontwerp gewag worden gemaakt van de financiële tussenkomst die de WIES-gemeente overeenkomstig artikel 10 heeft verleend.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

ADVIES VAN DE GEGEVENSBECHERMINGS AUTORITEIT



Autorité de protection des données
Gegevensbeschermingsautoriteit

Standaardadvies 65/2023 van 24 maart 2023

Betreft: Standaardadvies betreffende de redactie van normatieve teksten

Het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit"),
aanwezig: de dames Cédrene Morlière, Nathalie Raghenon en Griet Verhenneman, en de heren Yves-Alexandre de Montjoye, Bart Preneel en Gert Vermeulen;

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, met name de artikelen 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op artikel 25, lid 3, WOG volgens hetwelk de beslissingen van het Kenniscentrum bij meerderheid van stemmen worden aangenomen;

Gelet op 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* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Brengt op 24 maart 2023 het volgend standaardadvies uit.

I. TOEPASSINGSGEBIED EN CONTEXT VAN DIT ADVIES

1. Gezien het uitzonderlijk grote aantal adviesaanvragen dat momenteel bij de Autoriteit wordt ingediend en bij gebrek aan voldoende personele middelen, is de Autoriteit niet in staat om alle adviesaanvragen die zij ontvangt, te behandelen. Wanneer de aanvrager niet aangeeft dat het voorgelegde ontwerp aanleiding kan geven tot hoge risico's voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, en wanneer uit zijn antwoorden in het formulier ook niet kan worden afgeleid dat dergelijke risico's aanwezig zijn, kan de Autoriteit beslissen om te verwijzen naar voorliggend standaardadvies betreffende de redactie van normatieve teksten¹.
2. In dit algemene advies wordt gewezen op de belangrijkste eisen waaraan elke norm die de verwerking van persoonsgegevens regelt, moet voldoen. Het blijft dus geldig bij elke redactie van normatieve teksten. Het is de verantwoordelijkheid van de auteur van een ontwerpnorm om ervoor te zorgen dat deze daadwerkelijk voldoet aan de kwaliteitseisen van een wet, opgelegd op grond van de AVG en gelezen in samenhang met de Grondwet, het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (hierna "het EVRM").

II. REDACTIE VAN NORMATIEVE TEKSTEN EN GEGEVENSBESCHERMING***A. Wat betreft de vereiste van noodzakelijkheid en evenredigheid van de gegevensverwerkingen die door het ontwerp worden geregeld***

3. De Autoriteit herinnert eraan dat elke verwerking van persoonsgegevens een inmenging vormt in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en het recht op bescherming van persoonsgegevens van de betrokkenen. Een dergelijke inmenging is enkel toelaatbaar als zij noodzakelijk is en evenredig met het nagestreefde gerechtvaardigde doel.
4. Ter herinnering: de verwerking van persoonsgegevens wordt als noodzakelijk beschouwd als zij de minst ingrijpende maatregel vormt om het ermee nagestreefde gerechtvaardigde doel te

¹ De Autoriteit dient strategische keuzes te maken, rekening houdend met de nieuwe taken die haar krachtens de AVG zijn opgelegd, de middelen waarover zij beschikt en de beginselen die in de AVG zijn vervat (zoals het beginsel van de risico-gebaseerde benadering en het beginsel van de 'verantwoordingsplicht'). Daarom onderzoekt zij de adviesaanvragen die haar op grond van artikel 23 van de WOG en/of artikel 36, lid 4, van de AVG worden voorgelegd eerst uitsluitend op basis van het formulier.

Alleen in gevallen waarin de antwoorden in het formulier ernstige aanwijzingen bevatten dat het ontwerp van normatieve tekst een hoog risico inhoudt, gaat de Autoriteit over tot een systematische analyse van het ontwerp van normatieve tekst zelf en brengt zij een concreet advies uit.

In de andere gevallen en gezien de toevloed aan dossiers, gaat de Autoriteit niet over tot een analyse van de tekst van het ontwerp van normatieve tekst en geeft zij voorliggende algemene richtlijnen. Het is aan de aanvrager om er in de praktijk voor te zorgen dat het ontwerp dat hij redigeert, daadwerkelijk voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de wet die door de AVG, de Grondwet, het Handvest van de grondrechten en het EVRM, worden opgelegd.

bereiken. De auteur van een normatieve tekst moet daarom nagaan of er geen andere maatregelen zijn die minder ingrijpend zijn voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, en waarmee het nagestreefde doel kan worden bereikt. De beoogde gegevensverwerking moet dus toelaten het nagestreefde doel te bereiken (criterium van doeltreffendheid), maar moet tevens de maatregel zijn die het minst ingrijpt in de rechten en vrijheden van de betrokkenen (criterium van noodzakelijkheid in strikte zin). Concreet betekent dit dat als het mogelijk is het beoogde doel te bereiken met een maatregel die minder ingrijpt in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer of het recht op bescherming van persoonsgegevens, de oorspronkelijk beoogde gegevensverwerking niet ingevoerd mag worden.

5. Wanneer de noodzaak van de verwerking van persoonsgegevens vaststaat, moet de auteur van de normatieve tekst er zich nog van vergewissen dat de verwerking evenredig is (in strikte zin) met het beoogde doel, d.w.z. dat er een juist evenwicht moet worden gevonden tussen de verschillende belangen die op het spel staan en de rechten en vrijheden van de betrokkenen. Met andere woorden, er moet een evenwicht zijn tussen de inmenging in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en op bescherming van persoonsgegevens, en het doel dat met die verwerking wordt beoogt en dat daadwerkelijk kan worden bereikt. De voordelen die voortvloeien uit de gegevensverwerking in kwestie moeten dus opwegen tegen de nadelen ervan voor de betrokkenen (criterium van evenredigheid in strikte zin).
6. De Autoriteit vestigt de aandacht van de auteurs van normatieve teksten op de verplichting ervoor te zorgen dat de verwerkingen van persoonsgegevens die door het ontwerp worden geregeld of in uitvoering daarvan zullen worden geregeld, werkelijk noodzakelijk zijn en evenredig met het nagestreefde doel.

B. Wat betreft de vereiste van voorzienbaarheid van de verwerking van persoonsgegevens

7. Verder herinnert de Autoriteit eraan dat elke verwerking van persoonsgegevens een rechtsgrond of een rechtmatigheidsgrond moet hebben, zoals bepaald in artikel 6, lid 1, van de AVG. Gegevensverwerkingen die bij een normatieve maatregel zijn ingevoerd, zijn bijna altijd gebaseerd op artikel 6, lid 1, punt c) of e), van de AVG².

²Artikel 6, lid 1, van de AVG: "De verwerking is alleen rechtmatig indien en voor zover aan ten minste een van de onderstaande voorwaarden is voldaan: (...)

c) de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust; (...)

e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen; (...)"

8. Krachtens artikel 22 van de Grondwet, artikel 8 van het EVRM en artikel 6, lid 3, van de AVG, moet voor dergelijke verwerkingen duidelijke en nauwkeurige regelgeving gelden, waarvan de toepassing voor de betrokkenen voorzienbaar moet zijn³. Met andere woorden, de regelgeving die de gegevensverwerking regelt of waarvan de toepassing een gegevensverwerking met zich meebrengt, moet voldoen aan de vereisten van voorzienbaarheid en nauwkeurigheid, zodat bij lezing ervan, de betrokkenen duidelijk kunnen begrijpen welke verwerkingen met hun gegevens zullen worden verricht en onder welke omstandigheden deze verwerkingen zijn toegestaan.
9. Dit betekent echter niet dat voor elke gegevensverwerking een *specifieke* norm moet gelden die uitdrukkelijk alle gegevensbeschermingskwesties in de betrokken context regelt. In bepaalde gevallen kan de voorzienbaarheid van een verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang immers worden gewaarborgd door de norm die deze taak toekent aan de verwerkingsverantwoordelijke, en de AVG (in voorkomend geval gelezen in combinatie met andere normen die eveneens van toepassing zijn).
10. De vraag rijst dan wanneer en in welke mate een *specifiek* normatief kader noodzakelijk is. Aangezien er geen absolute regel of mathematische formule is om met zekerheid te bepalen wanneer een specifieke norm nodig is om een verwerking van persoonsgegevens te regelen die noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang, en om de voorzienbaarheid ervan te waarborgen, geeft de Autoriteit hieronder richtsnoeren.
11. Artikel 6, lid 2, van de AVG bepaalt: *"De lidstaten kunnen specifiekere bepalingen handhaven of invoeren ter aanpassing van de manier waarop de regels van deze verordening met betrekking tot de verwerking met het oog op de naleving van lid 1, punten c) en e), worden toegepast; hiertoe kunnen zij een nadere omschrijving geven van specifieke voorschriften voor de verwerking en andere maatregelen om een rechtmatige en behoorlijke verwerking te waarborgen, ook voor andere specifieke verwerkingssituaties als bedoeld in hoofdstuk IX."*
12. Overweging 10 van de AVG, die betrekking heeft op artikel 6, lid 2, van de AVG, bepaalt: *"In samenhang met de algemene en horizontale wetgeving inzake gegevensbescherming ter uitvoering van Richtlijn 95/46/EG beschikken de lidstaten over verscheidene sectorgebonden wetten op gebieden waar behoefte is aan meer specifieke bepalingen. Deze verordening biedt de lidstaten ook ruimte om eigen regels voor de toepassing vast te stellen, onder meer wat de verwerking van bijzondere persoonsgegevenscategorieën ("gevoelige gegevens") betreft. In zoverre staat deze verordening niet in de weg aan lidstatelijk recht waarin specifieke situaties op het gebied van gegevensverwerking nader worden omschreven, meer bepaald door nauwkeuriger*

³ Zie ook overweging 41 van de AVG.

*te bepalen in welke gevallen verwerking van persoonsgegevens rechtmatig geschied".
(onderstreept door de Autoriteit)*

13. Bovendien verwijst de AVG ook meermaals naar het nationale recht, hetzij om een specifiek kader voor bepaalde verwerkingen van persoonsgegevens te eisen, hetzij om het treffen van passende en specifieke maatregelen ter bescherming van de grondrechten en de belangen van de betrokkenen, op te leggen.⁴
14. De Autoriteit stelt met name drie situaties vast waarin een nationale norm de verwerking van persoonsgegevens specifiek moet regelen:
 - wanneer het nodig is de voorzienbaarheid van een verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de vervulling van een publieke taak, beter te waarborgen dan door louter te verwijzen naar de formulering van de norm waarbij de publieke taak wordt toegekend, en specifieke waarborgen moeten worden geboden om de rechten en vrijheden van de betrokkenen te beschermen;
 - wanneer het noodzakelijk is het bindende karakter van een wettelijke verplichting tot verwerking van persoonsgegevens te verzekeren (artikel 6, lid 1, punt c), van de AVG). In dat verband wijst de Autoriteit erop dat de norm die de wettelijke verplichting oplegt, enerzijds het concrete doel moet specificeren waarvoor de verplichte gegevensverwerking moet worden uitgevoerd, en anderzijds duidelijk en nauwkeurig moet zijn, zodat de verwerkingsverantwoordelijke in principe geen beoordelingsmarge heeft met betrekking tot de manier waarop de verwerking van persoonsgegevens die nodig is om aan zijn wettelijke verplichting te voldoen, wordt uitgevoerd⁵.
 - wanneer de AVG of de WVG de vaststelling van een dergelijke specifieke norm voor de verwerking van persoonsgegevens oplegt, om bijvoorbeeld te voorzien in specifieke beschermingsmaatregelen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen⁶.

⁴ Dat is bijvoorbeeld het geval voor verwerkingen betreffende bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG (gegevens over ras, gegevens over de gezondheid,...) die nodig zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van verwerkingsverantwoordelijken op het gebied van arbeidsrecht, of voor verwerkingen betreffende deze gegevens die nodig zijn om redenen van zwaarwegend algemeen belang.

⁵ Groep Artikel 29, advies 06/2014 van over het begrip "gerechtvaardigd belang van de voor de verwerking verantwoordelijke" in artikel 7 van Richtlijn 95/46/EG, blz. 22. De Autoriteit herinnert eraan dat, ondanks een dergelijk gebrek aan beoordelingsmarge, het hoe dan ook aan de verwerkingsverantwoordelijke is om ervoor te zorgen dat de betrokken verwerking in overeenstemming is met de verplichting in kwestie en met de AVG.

⁶ Wanneer bijvoorbeeld een verwerking van bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG of artikel 10 van de AVG via normatieve weg moet worden geregeld, en in dat verband in passende en specifieke maatregelen ter bescherming van de grondrechten en de belangen van de betrokkenen (artikel 9, lid 2, punt g), van de AVG, artikel 10 van de WVG) moet worden voorzien, of wanneer het recht van het publiek op toegang tot officiële documenten en het recht op bescherming van persoonsgegevens met elkaar in overeenstemming moeten worden gebracht (artikel 86 van de AVG)...

15. In deze context, ook al vormt elke verwerking van persoonsgegevens een inmenging in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en op bescherming van persoonsgegevens, toch moet niet elke verwerking (en dus elke inmenging in het recht op privacy) noodzakelijkerwijs specifiek geregeld worden door een norm van nationaal recht, bijvoorbeeld door een *specifiek* hoofdstuk dat aan de verwerking van persoonsgegevens is gewijd. Voor gegevensverwerkingen die noodzakelijk zijn voor de vervulling van een taak van algemeen belang, merkt de Autoriteit op dat, voor zover de publieke taken (waarvoor de verwerking van persoonsgegevens nodig is) door de wetgever op zodanige wijze zijn omschreven en afgebakend dat de doeleinden van deze verwerkingen als welbepaald en uitdrukkelijk kunnen worden beschouwd en men zich niet in een van de hierboven beschreven situaties bevindt, het niet systematisch nodig is een specifiek kader voor *deze* gegevensverwerkingen te bieden. Onder deze voorwaarde kan de AVG immers in bepaalde gevallen volstaan om de genoemde gegevensverwerkingen te regelen, met name wanneer er geen specifiek risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen bestaat.
16. De Autoriteit verzoekt de auteur van de normatieve tekst derhalve om ervoor te zorgen dat zijn ontwerp voldoet aan de vereiste van voorzienbaarheid, zodat bij de lezing ervan, eventueel in combinatie met de lezing van het relevante normatieve kader, de betrokkenen duidelijk kunnen begrijpen welke verwerkingen met hun gegevens zullen worden uitgevoerd en onder welke omstandigheden die verwerkingen zijn toegestaan.

Voor het Kenniscentrum,
(get.) Cédrine Morlière, Directeur

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

Op voorstel van de Vlaamse minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed zijn ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Definities

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° landmeter-expert: de landmeter-expert, die is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep, vermeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is;
- 2° geconventioneerde huurwoning: de woning, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° overdracht: de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, de vestiging van een recht van erfpacht of opstal en elke andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van:
 - a) huwelijkscontracten en hun wijzigingen;
 - b) contracten aangaande de mandeligheid;
 - c) akten aangaande de fusie van rechtspersonen en de met fusie gelijkgestelde verrichtingen;
 - d) akten, opgemaakt naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen op basis van objectieve regels, die wordt vastgesteld in een schattingsverslag;
- 5° schattingsverslag: het verslag van de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst waarin de schattingsprijs wordt bepaald;
- 6° sociaal woonaanbod: het aanbod, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 7° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst die wordt vastgesteld ter uitvoering van artikel 3, §1;
- 8° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen ter uitvoering van artikel 4, §3, derde lid;
- 9° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5;
- 10° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen ter uitvoering van artikel 4, §3, derde lid.

Hoofdstuk 3. Toepassingsgebied

Art. 3. §1. De Vlaamse Regering stelt zesjaarlijks en voor het eerst in 2023, bij besluit een lijst vast van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van dit

decreet vallen. De Vlaamse Regering bepaalt deze lijst op basis van de hoogste vastgoedprijs.

§2. De gemeenten die opgenomen zijn in de lijst, vermeld in paragraaf 1, kunnen bij gemeentelijk reglement bepalen dat de overdracht van de onroerende goederen, vermeld in artikel 4, §1, onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.

Art. 4. §1. In de gemeenten, vermeld in artikel 3, die een reglement hebben aangenomen met toepassing van artikel 3, §2, kunnen bijzondere voorwaarden gelden voor de overdracht van de gronden en woningen die het voorwerp zijn van een van de volgende projecten:

- 1° een project waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden wordt aangevraagd, waarbij er minstens vijf loten bestemd voor woningbouw worden gecreëerd;
- 2° een project waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd voor groepswooningbouwprojecten en appartementsgebouwen die ten minste vijf woongelegenheden omvatten;
- 3° een project dat op zichzelf niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° en 2°, maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar zijn verleend voor verkavelingen, groepswooningbouw of appartementsgebouwen met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° en 2°. Voor de voormelde projecten worden de percentages, vermeld in paragraaf 3, berekend op het geheel van de percelen die in aanmerking worden genomen en bevat het project het aantal WIES-gronden of WIES-woningen dat voor al die percelen moet worden verwezenlijkt, in voorkomend geval onder aftrek van de WIES-woningen of WIES-gronden in de andere voor de berekening in aanmerking komende omgevingsvergunningen.

Het project, vermeld in het eerste lid, 3°, omvat het project waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd:

- 1° door dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon, of door een verbonden natuurlijke persoon;
- 2° door een met een onderneming verbonden of geassocieerde vennootschap als vermeld in artikel 1:20 en 1:21 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bijzondere voorwaarden, vermeld in het eerste lid, zijn slechts van toepassing op de projecten, vermeld in het eerste en tweede lid, in zoverre de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd, nadat er een gemeentelijk reglement als vermeld in het eerste lid, in werking is getreden.

§2. In afwijking van paragraaf 1 zijn de volgende projecten niet onderworpen aan de bijzondere voorwaarden, vermeld in dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan:

- 1° een project dat is opgestart door een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het kader van haar opdrachten, vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van de voormelde codex, of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de voormelde codex, in het kader van haar opdrachten, vermeld in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van de voormelde codex;
- 2° een project als vermeld in artikel 5.99 van de voormelde codex.

§3. De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement dat het college van burgemeester en schepenen op de projecten, vermeld in

paragraaf 1, die niet zijn uitgesloten met toepassing van paragraaf 2, een overdrachtsvoorwaarde kan opleggen als vermeld in artikel 5 van dit decreet, voor:

- 1° minimaal 40% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, voor gronden die eigendom zijn van de entiteiten, vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 2° minimaal 20% en maximaal 40% van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, voor die gronden die eigendom zijn van andere natuurlijke personen of rechtspersonen dan deze vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement de criteria op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om overdrachtsvoorwaarden op te leggen aan de projecten, vermeld in dit artikel. Die criteria houden verband met de doelstellingen van dit decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement het definitieve percentage waarvoor de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, wordt toegepast. Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, van toepassing is.

De aanvrager van de omgevingsvergunning, vermeld in paragraaf 1, vermeldt in zijn aanvraag welke gronden of woningen worden voorzien om te voldoen aan het definitieve percentage dat de gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt ter uitvoering van het derde lid. De gronden en woningen die zijn aangewezen, zijn de WIES-gronden en de WIES-woningen.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het vierde lid bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;
- 2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijken geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

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, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de uitvoering van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de

overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

Art. 6. De overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5 van dit decreet, is niet van toepassing in de volgende gevallen:

- 1° de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning gebeurt in het kader van een insolventieprocedure als vermeld in boek XX van het Wetboek van economisch recht, of elk ander geval van gedwongen verkoop;
- 2° de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning gebeurt op grond van een toewijzingsreglement dat krachtens decreet is vastgesteld;
- 3° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, op voorwaarde dat de overdracht gericht is op de ontwikkeling van het project, vermeld in artikel 4, §1, van dit decreet, waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd;
- 4° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan de gemeente waarin de WIES-grond of WIES-woning ligt, of aan een intergemeentelijke samenwerking waarin die gemeente actief is;
- 5° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn binnen de gemeente, vermeld in punt 4°, of een vereniging of vennootschap waarin dat openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn actief is;
- 6° de WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen aan een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 7° bij de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning heeft de WIES-gemeente geen financiële tussenkomst verstrekt als vermeld in artikel 10 van dit decreet.

Hoofdstuk 4. Toepassing van de overdrachtsvoorwaarde

Art. 7. §1. In geval van een melding aan de gemeente als vermeld in paragraaf 9, tweede lid, stelt de gemeente een lijst op van de kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.

De gemeente bepaalt een transparante inschrijvingsprocedure op basis waarvan een kandidaat-koper een inschrijvingsdossier kan indienen. De Vlaamse Regering kan de voormelde inschrijvingsprocedure nader regelen.

Alleen een gemeente die een reglement aanneemt als vermeld in artikel 4, §1, leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste en tweede lid, na. De voormelde verplichtingen vervallen nadat er op het grondgebied van de voormelde gemeente geen gronden of woningen meer worden gekwalificeerd als WIES-grond of WIES-woning.

§2. Voor de toepassing van paragraaf 1 worden persoonsgegevens als vermeld in paragraaf 4, verwerkt met de volgende doelstellingen:

- 1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5;
- 2° de juridische afwikkeling van de overdracht verzekeren.

§3. De WIES-gemeente is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), 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) voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4.

§4. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de identificatiegegevens en contactgegevens;
- 2° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 3° de gegevens over de gezinssamenstelling;
- 4° financiële bijzonderheden;
- 5° de gegevens over onroerende rechten;
- 6° gegevens over lichamelijke en psychische gezondheid;
- 7° persoonlijke kenmerken.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, neemt de nodige maatregelen om de juistheid van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4, te garanderen.

§5. De volgende actoren zijn betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4:

- 1° de kandidaat-koper;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper: echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen;
- 3° de WIES-koper.

§6. 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, of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens in geanonimiseerde vorm gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking.

De voormelde verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan:

- 1° de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in titel 7 van het decreet Lokaal Bestuur;
- 2° de instrumenterende ambtenaar, die de WIES-koper heeft bepaald.

§8. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de voormelde privacyverklaring.

§9. Een beveiligde zending als vermeld in deze paragraaf kan op een van de volgende betekeningswijzen gebeuren:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° elke andere betekeningswijze dan de betekeningswijzen, vermeld in punt 1° en 2°, die de Vlaamse Regering bepaalt. In die betekeningswijze kan de datum van kennisgeving met zekerheid worden vastgesteld.

Een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, schrijft de gemeente met een beveiligde zending aan conform de voorwaarden die de Vlaamse

Regering bepaalt en conform de regeling die wordt opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Met toepassing van het tweede lid wijst de gemeente een of meer kandidaat-WIES-kopers aan conform de regels die de Vlaamse Regering bepaalt. De voormelde aanwijzing gebeurt in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst, vermeld in paragraaf 1.

Wanneer er na een termijn van negen maanden te rekenen vanaf de verzenddatum van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, geen overeenkomst met een WIES-koper wordt afgesloten, is de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, niet langer van toepassing op de overdracht. Artikel 12 blijft onverminderd van toepassing.

Art. 8. In alle onderhandse en authentieke akten over de overdracht van een WIES-grond of WIES-woning, zelfs als de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, niet van toepassing is, neemt de instrumenterende ambtenaar al de volgende elementen op:

- 1° een verwijzing naar dit decreet;
- 2° een verwijzing naar artikel 5, dat volledig wordt geciteerd;
- 3° een verwijzing naar het gemeentelijk reglement van de WIES-gemeente;
- 4° een verwijzing naar de omgevingsvergunning op basis waarvan een grond of woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning krijgt.

Inbreuken op de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, worden gelijkgesteld met een inbreuk als vermeld in artikel 6.2.2, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, waarvoor dezelfde sanctie geldt.

Art. 9. Iedere overdracht die plaatsvindt in strijd met de bepalingen, vermeld in artikel 5, heeft de absolute nietigheid van de overeenkomst tot gevolg en kan door iedere belanghebbende worden gevorderd.

Hoofdstuk 5. Financiering

Art. 10. §1. Als een WIES-koper een WIES-grond of WIES-woning koopt met toepassing van artikel 5 en het geldende gemeentelijke reglement, verleent de WIES-gemeente een financiële tussenkomst ten voordele van de WIES-koper gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft. Deze financiële tussenkomst bedraagt minstens 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen.

De WIES-gemeente betaalt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op een geblokkeerde rekening bij de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper bepaalt. Het bedrag wordt vrijgegeven ten voordele van de verkoper na het verlijden van de akte en maakt deel uit van de aankoopprijs die de WIES-koper betaalt.

Het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, wordt door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte, evenals de vermelding dat dit bedrag van de financiële tussenkomst overeenkomstig artikel 11 moet worden terugbetaald op het moment van een overdracht bij leven of overlijden, met uitzondering van het geval, vermeld in artikel 11, §2, van dit decreet.

§2. In geval van een project als vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 2°, waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, betaalt de WIES-koper de aankoopprijs vermindert met de financiële tussenkomst, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan de WIES-gemeente.

De instrumenterende ambtenaar neemt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op in de te verlijden akte, evenals de vermelding dat dit bedrag van de financiële tussenkomst overeenkomstig artikel 11 moet worden terugbetaald op het moment van een overdracht bij leven of overlijden, met uitzondering van het geval, vermeld in artikel 11, §2, van dit decreet.

§3. De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag, dat niet eerder is opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag.

Hoofdstuk 6. Terugbetaling van de financiële tussenkomst

Art. 11. §1. In alle gevallen waarin de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning overdraagt aan een derde, betaalt de WIES-koper aan de gemeente die de financiële tussenkomst verstrekt heeft, een bedrag terug ten belope van het percentage, dat in uitvoering van artikel 10 werd toegepast bij de aankoop, op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag, dat niet eerder is opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid.

De WIES-koper kan de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, vervroegd terugbetalen. De WIES-koper betaalt vervroegd een bedrag terug ten belope van het percentage, dat in uitvoering van artikel 10 werd toegepast bij de aankoop, op de schattingsprijs van de grondaandelen. De Vlaamse Regering bepaalt op welk ogenblik de schattingsprijs wordt vastgesteld en stelt de procedure vast voor de vervroegde terugbetaling.

Als de WIES-koper de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, niet vervroegd heeft terugbetaald, blokkeert de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper heeft aangewezen, bij een overdracht, het bedrag, vermeld in het eerste lid, op een geblokkeerde rekening. Het voormelde bedrag wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

§2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, wordt bij een erfovergang de verplichting tot terugbetaling geschorst als een erfgenaam die de rechten op de WIES-grond of WIES-woning erft, beantwoordt aan de voorwaarden van een WIES-koper, vermeld in artikel 5.

De instrumenterende ambtenaar maakt hiervan melding in de akte van erfopvolging.

Hoofdstuk 7. Recht van voorkoop

Art. 12. §1. Een gemeente beschikt over een recht van voorkoop op de WIES-gronden en de WIES-woningen die in de gemeente liggen.

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeopsrechten is van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in het eerste lid.

§2. In al de volgende gevallen wordt het recht van voorkoop, vermeld in paragraaf 1, niet aangeboden aan de gemeente:

- 1° de WIES-grond of WIES-woning wordt verkocht aan een WIES-koper;
- 2° de gevallen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 7°.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, behoudt de gemeente het recht van voorkoop op een navolgende overdracht als de grond of de woning gekwalificeerd wordt als een WIES-grond of WIES-woning.

§3. Als de gemeente het recht van voorkoop uitoefent, wordt de prijs die de gemeente betaalt, verminderd met het bedrag, vermeld in artikel 11, §1, eerste lid.

Hoofdstuk 8. Bewoningsvoorwaarden

Art. 13. De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van dit decreet, binnen één jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden. De voormelde termijn wordt geschorst als de woning nog moet worden gebouwd tot op het ogenblik dat de woning definitief wordt opgeleverd.

Als de WIES-koper een WIES-grond heeft aangekocht of een ander zakelijk recht verworven heeft op de WIES-grond met toepassing van dit decreet, wordt op die grond een woning gerealiseerd die de WIES-koper bewoont binnen vijf jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden.

Als de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning niet gedurende twintig jaar zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste en tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10. De voormelde vergoeding komt toe aan de WIES-gemeente.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op de voorwaarden, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, vaststellen.

Hoofdstuk 9. Gevallen van verval van de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning

Art. 14. De overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5, vervalt niet na de overdracht.

De kwalificatie als WIES-grond of WIES-woning vervalt enkel in de volgende gevallen:

- 1° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 2°, vervalt, op voorwaarde dat die omgevingsvergunning de aanleiding was voor de kwalificatie van de WIES-grond of WIES-woning;
- 2° de gemeente oefent het recht van voorkoop, vermeld in artikel 12, §1, niet uit;
- 3° de gevallen, vermeld in artikel 6, 2° en 4° tot en met 7°.

In de gevallen, vermeld in het tweede lid, vervalt de overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.

Voor de toepassing van dit artikel blijft artikel 11 onverlet van toepassing. De grond of de woning verliest de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning alleen op het ogenblik dat de financiële tussenkomst conform artikel 11 is terugbetaald aan de gemeente.

Art. 15. De gemeente die een reglement heeft aangenomen als vermeld in artikel 3, §2, houdt een register bij waarin minstens de volgende gegevens zijn opgenomen:

- 1° WIES-woningen en WIES-gronden;
- 2° in voorkomend geval, de verleende financiële tussenkomsten;
- 3° in voorkomend geval, de terugbetaling van de financiële tussenkomsten;
- 4° in voorkomend geval, de vervroegde terugbetalingen van de financiële tussenkomsten.

Voor de werking van het register kan de Vlaamse Regering de volgende regels vaststellen:

- 1° regels over de vorm en de inhoud;
- 2° regels over de raadpleging van het register;
- 3° regels over de actualisatie van het register.

Brussel, 28 april 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Onderwijs, Sport,
Dierenwelzijn en Vlaamse Rand

Ben WEYTS

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE