

ingediend op **1682** (2022-2023) – Nr. 2  
7 juni 2023 (2022-2023)

## **Verslag**

namens de Verenigde Commissies voor Wonen en Onroerend Erfgoed  
en voor Brussel en de Vlaamse Rand en Dierenwelzijn  
uitgebracht door Jeroen Tiebout en Maxim Veys

over het ontwerp van decreet

over wonen in eigen streek

Documenten in het dossier:  
**1682** (2022-2023) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

verzendcode: WON  
BRU



**Vlaams  
Parlement**

*Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:*

*Voorzitter:* Kurt De Loor.

*Vaste leden:*

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;  
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;  
Vera Jans, Joke Schauvliege;  
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;  
An Moerenhout, Tine Van den Brande;  
Kurt De Loor.

*Plaatsvervangers:*

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;  
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;  
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;  
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;  
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneckhout;  
Maxim Veys.

*Samenstelling van de Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand en Dierenwelzijn:*

*Voorzitter:* Els Ampe.

*Vaste leden:*

Allessia Claes, Inez De Coninck, Sofie Joosen, Annabel Tavernier, Karl Vanlouwe;  
Jan Laeremans, Klaas Sloomans, Els Sterckx;  
Bart Dochy, Peter Van Rompuy;  
Els Ampe, Gweny De Vroe;  
Stijn Bex, An Moerenhout;  
Katia Segers.

*Plaatsvervangers:*

Arnout Coel, Veerle Geerinckx, Axel Ronse, Nadia Sminate, Jeroen Tiebout;  
Filip Brusselmans, Carmen Ryheul, Suzy Wouters;  
Karin Brouwers, Katrien Partyka;  
Stephanie D'Hose, Maurits Vande Reyde;  
Meyrem Almaci, Chris Steenwegen;  
Ludwig Vandenhove.

## INHOUD

1.	Toelichting door de ministers .....	4
1.1.	Toelichting door minister Ben Weyts .....	4
1.2.	Toelichting door minister Matthias Diependaele .....	6
2.	Algemene bespreking.....	9
2.1.	Vragen en opmerkingen van Klaas Sloopmans.....	9
2.2.	Vragen en opmerkingen van Maxim Veys .....	11
2.3.	Vragen en opmerkingen van Stijn Bex .....	13
2.4.	Vragen en opmerkingen van Jeroen Tiebout .....	15
2.5.	Vragen en opmerkingen van Gwenny De Vroe.....	15
2.6.	Vragen en opmerkingen van Karin Brouwers.....	16
2.7.	Repliek van minister Ben Weyts .....	16
2.8.	Repliek van minister Matthias Diependaele .....	18
2.9.	Reactie van Klaas Sloopmans .....	21
2.10.	Reactie van Maxim Veys .....	22
2.11.	Reactie van Stijn Bex .....	23
2.12.	Aanvullende repliek van minister Ben Weyts .....	24
2.13.	Aanvullende repliek van minister Matthias Diependaele .....	25
2.14.	Slotreactie van Maxim Veys.....	26
2.15.	Slotreactie van Stijn Bex.....	27
3.	Artikelsgewijze bespreking en stemming .....	28
4.	Stemming over het volledige ontwerp van decreet .....	31
	Gebruikte afkortingen .....	32
	Tekst aangenomen door de verenigde commissies.....	33
	Bijlage: Overzicht van de voorgestelde technische wijzigingen .....	43
	Bijlage: Presentatie van de ministers Weyts en Diependaele: zie de <a href="#">dossierpagina</a> van dit document op <a href="http://www.vlaamsparlement.be">www.vlaamsparlement.be</a>	

De Verenigde Commissies voor Wonen en Onroerend Erfgoed en voor Brussel en de Vlaamse Rand en Dierenwelzijn bespraken op 31 mei 2023 het ontwerp van decreet over wonen in eigen streek, dat samen werd ingediend door Ben Weyts, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand, en Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed. Op verzoek van de N-VA-fractie en de kabinetten van beide ministers besliste het Uitgebreid Bureau van het Vlaams Parlement op 22 mei 2023 om het ontwerp van decreet te verwijzen naar de verenigde commissies.

De presentatie bij de toelichting van het ontwerp van decreet door ministers Ben Weyts en Matthias Diependaele is raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be). De tekstversie met de voorgestelde juridisch-technische correcties die het kabinet van minister Matthias Diependaele op 30 mei 2023 aan de commissie heeft bezorgd, is als bijlage opgenomen in dit document.

## 1. Toelichting door de ministers

### 1.1. Toelichting door minister Ben Weyts

Minister *Ben Weyts* is verheugd dat hij dit ontwerp van decreet kan voorstellen. Hij voert al jaren een queeste om te kunnen voorzien in een alternatieve decretale regeling om eindelijk wat te kunnen doen aan de sociale verdringing, vooral in zijn eigen regio, de Vlaamse Rand. Het is daar dat de woonnood en de sociale verdringing het hoogst is. Dat heeft consequenties niet alleen voor het recht op wonen in eigen streek, maar ook voor het sociale weefsel in die regio, dat onder druk komt te staan. De spreker zal de voorgeschiedenis, de essentie en het doel van het ontwerp van decreet schetsen. Zijn collega Matthias Diependaele zal vervolgens nader ingaan op de inhoudelijke finesses.

De afgelopen decennia werd het voor veel Vlamingen steeds moeilijker om een eigen woning of een grond te kopen in de gemeente of streek waar men opgroeide, zeker in bepaalde regio's die bijvoorbeeld met een sterke migratiedruk of bevolkingstoename geconfronteerd werden. In die regio's kunnen jonge of minder kapitaalkrachtige mensen geen woonst meer vinden in die gemeente waar ze nochtans een sterke band mee hebben, zodat hun recht op wonen in eigen streek sterk onder druk staat. Veel Vlamingen, vaak jonge gezinnen, vallen tussen twee stoeien: enerzijds verdienen ze te veel om in aanmerking te komen voor een sociale woning, anderzijds verdienen ze te weinig om concurrentieel te kunnen zijn op de reguliere markt om een huis of een grond aan te schaffen.

Minister Weyts stelt vast dat sociale verdringing een reëel probleem is in de Vlaamse Rand. De prijs van een appartement is er op tien jaar tijd gestegen met 45 procent, terwijl dat in de rest van Vlaanderen slechts iets meer dan 30 procent was, bovenop het gegeven dat een gemiddelde woning in de Vlaamse Rand sowieso al een derde duurder is dan het Vlaamse gemiddelde. Volgens de spreker is het ook niet zo gek dat veel mensen in de Vlaamse Rand willen komen wonen: het is een prachtige streek, goed gelegen met veel welvaart en veel groen. Er zijn ook veel Brusselse inwijkelingen en expats die hoge lonen verdienen en zo de vastgoedprijzen significant doen stijgen, waardoor die veel hoger komen te liggen dan in de rest van Vlaanderen.

Veel Vlamingen uit de Vlaamse Rand moeten daardoor noodgedwongen andere horizonten buiten hun eigen regio opzoeken om nog betaalbaar te kunnen wonen. Dat zijn mensen die trouwens ook een sterke band hebben met de regio, die er werken, deel uitmaken van het verenigingsleven, een gezin stichten en hun kinderen in het dorp naar school sturen. Als zij gedwongen worden om elders te gaan

wonen, heeft dat natuurlijk consequenties voor het kostbare sociale weefsel dat zij in hun gemeente opbouwden. Het zijn net die sterke hechte en lokale gemeenschappen die onze samenleving maken tot wat ze is. Een ontwrichting daarvan heeft velerlei gevolgen, gepaard gaande met de migratiedruk en, in het geval van de Vlaamse Rand ook nog met een grote toevloed aan anderstaligen. Dat heeft als impact op het sociale weefsel dat het verenigingsleven afkalft, de betrokkenheid daalt, het straatbeeld wijzigt en men een gevoel krijgt van vervreemding in eigen streek.

Het is dan ook zijn taak als minister om die sociale verdringing in te dijken en het Vlaamse karakter van de Vlaamse Rand te versterken. Via dit ontwerp van decreet wordt de lokale besturen een instrument geboden om daartoe zelf iets te ondernemen. Men kan misschien opmerken dat het niet al te veel is, maar het is eindelijk toch een instrument om, los van het instrument van de sociale huisvesting, ook op de private markt te kunnen ingrijpen. Dat is het wezenlijke van deze regeling, die een heel uitgebreide voorgeschiedenis kent.

Er was de initiële regeling vervat in het Grond- en Pandendecreet, waaraan hij destijds als kabinetschef heeft meegewerkt. Het doel van die regeling was om de woonbehoefte van de minder kapitaalkrachtige bevolking van een aantal gemeenten te ondersteunen, waarbij er een voldoende band moest aangetoond worden met een van die gemeenten. De criteria waren:

- gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente of in een aangrenzende gemeente die ook voorkomt op een lijst die werd vermeld in een artikel van het Grond- en Pandendecreet;
- op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover die werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd, waarbij een provinciale beoordelingscommissie die criteria en die band diende te beoordelen.

Het Grondwettelijk Hof vernietigde een deel van die regelgeving na een prejudiciële vraag aan het Europees Hof van Justitie, dat oordeelde dat de WIES-regeling (Wonen in Eigen Streek) onder meer afbreuk deed aan de vrijheid van verkeer en van vestiging en het vrij verrichten van diensten en het vrij verkeer van kapitaal. Het oordeelde ook dat de drie voormelde voorwaarden niet rechtstreeks verband hielden met de doelstelling om uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen omdat aan die voorwaarden ook kon worden voldaan door personen die wel over voldoende middelen beschikken.

De vernietiging van die oude regeling was natuurlijk jammere zaak, maar men bleef niet bij de pakken zitten. In het Vlaamse regeerakkoord werd dan ook uitdrukkelijk de ambitie opgenomen om die kwestie opnieuw op te nemen en wonen in eigen streek voor veel Vlamingen opnieuw mogelijk te maken. Er is geen 100 procent zekerheid dat de nieuwe regeling de toets door de rechters ditmaal wel zal doorstaan. Die zekerheid bestaat voor geen enkel decreet, maar het advies van de Raad van State was uitdrukkelijk positief over de wijzigingen die werden aangebracht en men kan dus met vertrouwen de eventuele juridische toetsing door rechters tegemoetziën.

De essentie van de voorliggende regeling is ten eerste de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dat is een specifiek sociaal doel dat ook expliciet aanvaard is door het Europees Hof van Justitie. Dat wil men bereiken via een verantwoorde investering door gemeenten die echter steeds moet terugbetaald

worden door de burgers die worden geholpen. Kort samengevat overloopt de minister de krachtlijnen:

- een gemeente kiest 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 verwerft de grond zelf;
- die financiële tussenkomst wordt gewaarborgd in alle gevallen van overdracht van eigendom door de verplichte terugbetaling van de financiële tussenkomst, ook in geval van de uitoefening van het voorkooprecht; indien daarentegen de gemeente grondeigenaar is, moet haar investering vanzelfsprekend niet decretaal worden gewaarborgd;
- de WIES-koper heeft een lokale binding met de betrokken gemeente of een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest;
- de WIES-koper heeft gedurende twintig jaar een bewoningsverplichting.

Gemeenten waar er veel sociale verdringing is, kunnen bepaalde private bouwgronden of appartementen voorbehouden voor mensen van de eigen streek, gelimiteerd tot 20 tot 40 procent van verkavelingen van bouwgronden vanaf vijf loten en 20 tot 40 procent van bouwprojecten met minstens vijf huizen of appartementen.

De gemeente kan dan een financiële tussenkomst doen bij de aanschaf van een woning door iemand die een band heeft met de gemeente of de streek en de gemeente kan kiezen om tussen te komen ten belope van 50 of 100 procent van de waarde van het grondaandeel, waardoor men Vlamingen kan helpen die anders financieel weggedrukt zouden worden en die moeten kunnen bewijzen dat zij minimaal vijf jaar onafgebroken in de gemeente of streek woonden. Zij worden volledig eigenaar van de woning, maar zullen bij een latere verkoop de financiële inbreng van de gemeente moeten terugbetalen. De inbreng van de gemeente wordt dan opnieuw geschat en de gemeente wordt dus vergoed aan de actuele waarde, wat erop neerkomt dat het voor de gemeente een sociale investering is. Ze zal haar inbreng steeds terugkrijgen, ongetwijfeld met winst door de evolutie van de prijzen, maar het is ook een investering in het lokale, kostbare sociale weefsel.

Het is een vrijwillige regeling. De gemeenten zijn niet verplicht om dat te doen, maar het is bij uitstek een sociale regeling aangezien niet iedereen in aanmerking komt. Men mag nog geen eigendom hebben en het loon mag niet uitstijgen boven een bepaalde inkomensgrens, waarmee wordt tegemoetgekomen aan de fundamentele kritiek van het Europees Hof van Justitie, dat over de oorspronkelijke WIES-bepalingen argumenteerde dat de relatie met het inkomen afwezig was zodat ook kapitaalkrachtigen zich erop konden beroepen. Dat kan niet de bedoeling zijn en daaraan komt deze regeling met een versterkt sociaal karakter tegemoet.

## 1.2. Toelichting door minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* gaat wat dieper in op de verschillende onderdelen van de WIES-regeling. Eerst en vooral is er de overdrachtsvoorwaarde, die in essentie bepaalt dat de gronden of woningen die moeten worden aangewend voor WIES enkel kunnen worden overgedragen aan een zogenaamde WIES-koper, die aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Die overdrachtsvoorwaarde beperkt tot op zekere hoogte het eigendomsrecht van de eigenaar van de WIES-grond of -woning. Die beperking is verantwoord en gaat niet verder dan nodig. De eigenaar blijft vrij om de prijs te bepalen, maar moet rekening houden met enkele procedurele voorschriften, alsook met de overdrachtsvoorwaarde.

Ten tweede verdwijnt die voorwaarde als er een termijn van negen maanden verstreken is nadat de verkoper aan de gemeente heeft gemeld dat hij de WIES-grond of -woning wenst te verkopen. Het is dus niet zo dat men daar eeuwig aan

vasthangt en dat beperkt ook eventueel de minwaarde, mocht die er al zijn. Na die negen maanden kan men dus vrij verkopen.

Ten derde is het relevant wanneer deze voorwaarde van toepassing is, namelijk bij verkoop, bij verhuring langer dan negen jaar, inbreng in een vennootschap, erf-pacht, opstal of andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel. In een aantal andere gevallen is ze niet van toepassing, bijvoorbeeld bij huwelijkscontracten of bij overdrachten aan woonmaatschappijen.

Ten slotte vervalt de overdrachtsvoorwaarde in principe nooit, ook niet na een overdracht. Hierop bestaan wel drie uitzonderingen. De overdrachtsvoorwaarde kan wel vervallen in geval van verval van de omgevingsvergunning, indien de gemeente haar voorkooprecht niet uitoefent, in geval van overdracht op grond van een toewijzingsreglement, in geval van een overdracht aan de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) of een sociale woonorganisatie of indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt. Zelfs in die gevallen verliest de grond of woning pas haar WIES-kwalificatie nadat in voorkomend geval de door de gemeente betaalde financiële tussenkomst aan de gemeente wordt terugbetaald. Dat is natuurlijk belangrijk. De gemeente krijgt die centen terug in dat geval.

Voor het geografisch toepassingsgebied werd er geopteerd om een afbakening te doen op basis van criteria die rekening houden met de vastgoedprijzen. Ten eerste wordt er rekening gehouden met de vastgoedprijs, waarbij gekeken zal worden naar de mediaanprijzen van huizen van de laatste vijf jaar. Ten tweede worden er liggingscoëfficiënten meegenomen, op basis van de zogenaamde cluster 2-gemeenten, dat zijn de gemeenten waar beduidend hogere vastgoedprijzen worden betaald, die een rol spelen bij verschillende instrumenten uit het woonbeleid. De Vlaamse Regering legt via BVR die lijst finaal vast. Dat gebeurt zesjaarlijks en voor het eerst al in 2023.

Als de gemeenteraad ervoor kiest om een WIES-reglement uit te vaardigen, duidt hij in dat reglement ook de criteria en voorwaarden aan op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen kan bepalen of een bouwproject onderworpen wordt aan specifieke overdrachtsvoorwaarden. Zonder van de decretale WIES-bepalingen te kunnen afwijken, zou een gemeente in haar WIES-reglement kunnen bepalen dat alleen bouwprojecten waarvoor op het moment van de omgevingsvergunningsaanvraag nog voldoende middelen uit het in het meerjarenplan voorziene WIES-budget beschikbaar zijn, onderworpen zijn aan de specifieke overdrachtsvoorwaarden. De gemeente heeft daarin dus de vrijheid of heeft de zekerheid dat ze niet boven een budget zou kunnen gaan omdat ze het geval per geval kan beoordelen.

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 of woning wordt gekwalificeerd als een WIES-grond of WIES-woning. Die kwalificatie zorgt ervoor dat ook in het geval er een overdracht zou kunnen plaatsvinden aan een niet-WIES-koper, een eventuele navolgende overdracht nog steeds in eerste instantie aan een WIES-koper dient te geschieden en dat steeds na melding aan de WIES-gemeente. Het gaat hierbij over verkavelingen van minstens vijf loten, de groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen van minstens vijf woongelegenheden en ook gesplitste projecten. Dat laatste is een antimisbruikbepaling om te vermijden dat men artificieel projecten zou gaan opsplitsen om niet te moeten voldoen aan de regeling. De overdrachtsvoorwaarde geldt voor minimaal 40 procent van publieke gronden voor het verwezenlijken van een aanbod aan woningen, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, en minimaal 20 procent en maximaal 40 procent voor private gronden, eveneens verminderd met het



percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen. Er is dus een verschillende benadering voor publieke en private gronden.

Het temporeel toepassingsgebied betreft welk moment bepalend is om te weten of de WIES-regeling en de overdrachtsvoorwaarde al dan niet van toepassing zijn. Projecten vallen onder de WIES-regeling en de overdrachtsvoorwaarde als de gemeente op de datum van de omgevingsvergunningsaanvraag behoort tot de gemeenten die bij gemeentelijk reglement opteerden voor de WIES-regeling.

De potentiële WIES-koper moet voldoen aan de volgende belangrijke voorwaarden. De WIES-koper moet tijdens een periode van tien jaar voorafgaand aan de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn geweest in het bevolkingsregister van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest. Dat is de voorwaarde van de lokale binding die de leden van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed herkennen van bij de sociale huur. Er zijn voorwaarden met betrekking tot onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie, die verder worden bepaald door de Vlaamse Regering. Men moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister. Ten vierde kan de WIES-gemeente bij gemeentelijk reglement strengere voorwaarden opleggen. De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan het bijvoorbeeld beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven bleven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

Wat de gewaarborgde investering van de gemeente betreft, is het algemene principe dat de gemeente een substantieel deel van de grondwaarde betaalt of de grond zelf koopt. In beide gevallen gebeurt dat op basis van een officieel schattingsverslag, waardoor de grondeigenaar of projectontwikkelaar geen nadeel lijdt. In het geval waarbij de gemeente de grond niet zelf koopt, mag de financiële tussenkomst niet minder bedragen dan 50 procent van de schattingsprijs van de grondaandelen. De inbreng van de gemeente bedraagt dus tussen 50 en 100 procent van de schatting.

Belangrijk is ook de vraag wanneer de financiële tussenkomst moet worden terugbetaald. In alle gevallen waarin de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning overdraagt aan een derde, moet de WIES-koper de financiële tussenkomst aan de gemeente terugbetalen ten belope van het percentage dat bij aankoop werd toegepast op de schattingsprijs van de grondaandelen bij de overdracht. De financiële tussenkomst kan door de WIES-koper vervroegd worden terugbetaald en die uitstapregeling maakt dus gesplitst kopen mogelijk, waarbij de WIES-koper eerst de woning aankoopt en daarna, wanneer zijn financiële toestand het toelaat, ook de grondaandelen. De plicht tot terugbetaling wordt geschorst als de WIES-koper overlijdt en bij elke verdere erfovergang, op voorwaarde dat een van de erfgenamen die de woning erft, beantwoordt aan de persoonlijke toepassingsvoorwaarden, dus als die erfgenaam zelf ook kan voldoen aan de WIES-voorwaarden voor de eigenaar. De terugbetaling van de financiële tussenkomst is dus wel van toepassing als geen enkele erfgenaam aan die persoonlijke toepassingsvoorwaarden beantwoordt, wat de spreker maar logisch vindt.

De plicht tot terugbetaling van de financiële tussenkomst geldt ook nog als 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. Elke zes jaar zal worden bepaald welke gemeenten onder het systeem vallen. Als men daar de eerste zes jaar bijvoorbeeld onder valt, maar tijdens de volgende zes jaar niet meer, dan blijft natuurlijk de plicht tot terugbetaling wel nog bestaan.



In geval van verkoop van de WIES-grond of -woning, onderhands of openbaar, heeft de gemeente daarop een voorkooprecht. Het voorkooprecht vervalt niet in het geval dat de gemeente waar de grond of woning gelegen is, niet meer behoort tot de gemeenten die opteeden voor de WIES-regeling.

Belangrijk is ook de bewoningsvoorwaarde. De WIES-koper moet, net zoals onder meer het geval is bij de aankoop van een sociale woning, de woning gedurende de eerste twintig jaar na de aankoop zelf betrekken. Dat is ook logisch in het licht van de doelstelling van het ontwerp van decreet. Als de WIES-koper de woning niet zelf zou bewonen, 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 een dergelijke aankoop speculatieve effecten zou hebben. Als de WIES-koper de bewoningsvoorwaarde niet naleeft, moet hij aan de gemeente een vergoeding betalen die nog door de Vlaamse Regering zal worden bepaald.

Ten slotte vermeldt minister Matthias Diependaele nog dat er een aantal wetgevingstechnische aanpassingen zijn naar aanleiding van het legistiek advies van de diensten van het Vlaams Parlement, die vooraf aan de leden van de verenigde commissies werden bezorgd. Die hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen, maar zijn puur legistiek: ze betreffen juridische verwijzingen en dergelijke.

## 2. Algemene bespreking

### 2.1. Vragen en opmerkingen van Klaas Sloomans

*Klaas Sloomans* stelt dat sociale verdringing een problematiek is die hem ook na aan het hart ligt. Al jaren stelt hij inderdaad ook vast dat heel wat vrienden met wie hij zijn jeugd heeft doorgebracht, vluchten naar een betaalbare woonst elders dan in de eigen gemeente. Het gevolg daarvan is dat in zijn eigen gemeente nog maar één op de drie kinderen opgroeit in een Vlaams gezin. Een beleid dat erop gericht is om dat probleem structureel aan te pakken, kan altijd op zijn goedkeuring rekenen, maar met wat voorlicht, vreest hij dat men daar absoluut niet aan zal tegemoetkomen.

Men kan met een kanon op een mug schieten, maar men kan ook met een mug op een kanon schieten. Hij vreest dat met dit ontwerp van decreet vooral het tweede het geval is, want het enige wat men eigenlijk doet is de rekening volledig doorschuiven naar lokale besturen die nu totaal de financiële draagkracht niet hebben, waardoor dit hele ontwerp van decreet in zekere zin pure sciencefiction is. Dat zegt trouwens zelfs de N-VA-schepen van de gemeente waar dit ontwerp van decreet werd voorgesteld eind november 2022. Die gaf aan dat hij er geen gebruik van zou maken omdat zijn gemeente daar gewoon de financiële draagkracht niet toe heeft. Daar komt bij dat de gemeenten die wellicht als WIES-gemeente zullen worden gecatalogeerd nu al bijzonder sterk worden benadeeld in het kader van de financiering door het Gemeentefonds, dat vooral de centrumsteden bevoordeelt.

Hij had dan ook graag vernomen of er, samen met de implementatie van dit ontwerp van decreet, ook stappen vooruit zouden worden gezet om de budgettaire ruimte van de lokale besturen in Halle-Vilvoorde te verbeteren door bijvoorbeeld de al lang aangekondigde centrumregio Halle-Vilvoorde te erkennen. Anders kan hij op voorhand al zeggen dat dit wellicht een doodgeboren kind is. In datzelfde kader stelde minister Weyts eerder tijdens de plenaire vergadering van 30 november 2022 dat hij specifiek voor de Vlaamse Rand zou zorgen voor middelen, dus eerst werk maken van dit ontwerp van decreet en daarna voor de frontrunners, die hun nek uitsteken ten voordele van de Vlaamse Rand, bekijken of men hen een financieel duwtje in de rug kan geven. Het ontwerp van decreet ligt nu voor. Zullen er aan de gemeenten van de Vlaamse Rand gelden worden toegekend indien zij

instappen in de WIES-regeling en over welke budgetten spreekt men dan en hoe zal die financiering zich zeer concreet uitrollen?

Verder gaat de spreker nog punctueel in op een aantal specificaties van het ontwerp van decreet. Over de sociale component zei minister Diependaele in 2022 dat men binnen een bepaalde inkomensgrens moet vallen. Die is tot nader order nog niet bepaald. In een eerdere perscommunicatie werd er een grens gesteld voor een alleenstaande van 45.000 euro en voor een koppel van 65.000 euro. Die inkomensgrenzen worden hier vandaag niet bevestigd. De spreker leest die ook niet in het ontwerp van decreet. Zijn die inkomensgrenzen correct? Als dat het geval is, is men zich er dan van bewust dat de middenklasse die nu massaal de Vlaamse Rand verlaat, daardoor geen aanspraak zal kunnen maken op de WIES-regeling, terwijl het net die middenklasse is die men absoluut in de dorpen wil houden om als sociaal cement te blijven dienen?

Over het verbod op onroerend bezit zei minister Diependaele in de krant dat men uiteraard geen onroerend bezit in eigendom mag hebben. Die specificatie wordt nog altijd niet geconcretiseerd in het ontwerp van decreet. Het enige wat erin te lezen valt, is dat dat nog moet worden bepaald door een BVR. Aangezien dat toch een pertinent criterium is, had de spreker graag vernomen of men nu wel of geen onroerend bezit in eigendom mag hebben en of dat al dan niet volle eigendom betreft. Mag men als men bijvoorbeeld een vijfde van een eigendom heeft dan ook geen aanspraak maken op de WIES-regeling?

De eigendomsvoorwaarde betreffende eigendom in het buitenland wordt nu gecontroleerd via privédetectives. Hoe kan men in het kader van dit ontwerp van decreet van een Belg met de dubbele nationaliteit met vastgoed in Casablanca te weten komen of hij daar vastgoed bezit en hier toch probeert aanspraak te maken op de WIES-regeling?

Het aspect van de band met de eigen streek is misschien het belangrijkste voor de spreker. In het ontwerp van decreet wordt nogmaals bevestigd dat de doelstelling is om het hoofd te bieden aan de woonnood van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke endogene bevolking, dus de eigen bevolking van binnenuit. Volgens hem zal die doelstelling niet efficiënt kunnen worden gerealiseerd binnen het raamwerk van dit ontwerp van decreet. In de Vlaamse Rand vestigen zich volgens een recente studie steeds meer mensen van vreemde herkomst, die vooral een band hebben met Marokko, Senegal of Portugal maar allesbehalve met de Vlaamse Rand. Dat zijn geen uitzonderingen.

De hele populatie van de Vlaamse Rand bestaat nu al voor bijna de helft uit mensen van vreemde herkomst. Minister Weyts zei tijdens de plenaire vergadering van 30 november 2022 ook dat dit ontwerp van decreet de vervreemdingsdruk moet tegengaan. Alles in beschouwing genomen, stelt de spreker vast dat ook die Brusselse inwijkelingen aanspraak zullen kunnen maken op de WIES-regeling als zij ten minste vijf jaar in een gemeente in de Vlaamse Rand hebben gewoond. Dat is voor ettelijke tienduizenden ingeweken migranten uit Brussel het geval, waardoor men eigenlijk heel wat lokaal kapitaal zou investeren om de vervreemding van de eigen gemeente te financieren.

Het lijkt de spreker dan ook raadzaam om het begrip plaatselijke en endogene bevolking beter af te bakenen door er bijvoorbeeld op zijn minst een taalcriterium aan toe te voegen. Dat lijkt hem in het licht van de doelstelling van het ontwerp van decreet een bijzonder proportioneel criterium om de sociale ontwrichting van de dorpsgemeenschappen te voorkomen, in plaats van mensen die daar toevallig vijf jaar wonen een aantal budgettaire faciliteiten te geven. In die zin had de spreker graag vernomen in welke mate de gemeenteraad ook strengere voorwaarden kan opleggen. Minister Diependaele heeft aangegeven dat de gemeenteraad

eventueel zou kunnen opleggen dat men de afgelopen vijf jaar alleen in de eigen gemeente moest blijven wonen en dus niet in een van de aangrenzende gemeenten. Kan een gemeenteraad bijvoorbeeld ook opleggen dat men er de afgelopen tien of vijftien jaar moet hebben gewoond? Kan die verstrenging eventueel worden toegepast door de gemeenteraad? Dat zou alleszins het enthousiasme bij heel wat gemeentebesturen kunnen doen vergroten om in te stappen in de WIES-regeling.

Het toepassingsgebied is ook nog niet helemaal duidelijk voor de spreker. In eerdere communicaties werd gesteld dat het om zo'n 90 gemeenten zou gaan, maar ook wat dat betreft leest men dat de Vlaamse Regering die lijst nog moet vaststellen. Minister Diependaele zei dat dat nog in 2023 zal gebeuren. Het lijkt de spreker bijzonder pertinent om te weten hoe die lijst er zal uitzien en wat het toepassingsgebied zal zijn en vraagt daar toelichting over.

Wat zal ten slotte de concrete impact zijn? Bij de bespreking van het voorontwerp van decreet werden daarover al vragen geuit, vooral vragen over de beperkende criteria die voorop worden gesteld. Het moet gaan over nieuwe verkavelingen met minimum vijf loten of nieuwe appartementsgebouwen of heel grote renovatieprojecten. De spreker had graag vernomen of men op basis van die criteria al heeft berekend hoeveel potentiële woningen hiermee nu eigenlijk zouden kunnen worden gerealiseerd. Van mensen uit het vastgoedveld hoorde hij dat dat om minder dan 1 procent van de woningvoorraad zou gaan. Hoeveel woningen denkt men hier concreet mee te kunnen realiseren?

## 2.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

*Maxim Veys* hoopt dat dit ontwerp van decreet breder gaat dan de Vlaamse Rand. Het enige verschil is dat minister Weyts al heeft aangekondigd dat hij de eigen middelen van het Vlaamse Randfonds daarvoor wil inzetten.

Op zich is het geen slechte zaak dat de Vlaamse Regering maatregelen neemt om wonen meer betaalbaar te maken voor wie een beperkt inkomen en nog geen eigen woning heeft. Principieel is het geen slechte zaak dat er een bijkomend instrument komt voor lokale besturen om daarop in te zetten. Een andere vraag is natuurlijk of het zal werken en of het een verschil zal maken. De Vooruitfractie ziet enkele indicaties dat dit vooral een lege doos zal blijken. Dit is het doorschuiven, niet per se van de verantwoordelijkheid, maar wel van de rekening. Dit komt volledig op conto van de eigen begroting van gemeenten, waarvan iedereen in de commissies en ook de ministers heel goed weten wat de stand van zaken van hun financiën is. Het is niet evident voor veel gemeenten om hiervoor middelen vrij te maken, zeker niet over een onzekere periode in de toekomst. Wanneer zien ze die middelen terug? Die zijn welvaartsvast en zullen normaal gezien niet met verlies terugkeren, maar tegen wanneer en hoe? En voor hoeveel mensen maakt men dan een verschil? Dit lijkt de spreker het doorschuiven van het probleem van betaalbaar wonen.

Maxim Veys vindt het heel straf dat minister Weyts heeft toegelicht dat lokale bestuurders machteloos staan tegen de sociale verdringing, alsof gemeenten geen sociale woningen kunnen bouwen, geen sociale kavels kunnen voorzien of geen sociale koopwoningen kunnen bouwen. In de vorige regering, met dezelfde coalitie, heeft toenmalig minister Liesbeth Homans de subsidies voor sociale koopwoningen afgeschaft. De Vooruitfractie heeft het er moeilijk mee om de regeringsintenties om betaalbaar wonen voor iedereen te realiseren ernstig te nemen. In de plenaire vergadering van 24 mei 2023 werd een voorstel van decreet van de meerderheid tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/1-12), aangenomen waardoor woninguitbreidingsgebieden voor sociale huisvestingsmaatschappijen gewoon geen optie meer zijn. De minister van Wonen is volop Vlaanderen aan het afdweilen om gemeenten te overtuigen om hun gronden voor gemengde

projecten ter beschikking te stellen, wat ook ten koste van sociale huisvesting gaat, om dan vast te stellen dat de sector het niet aankan. De regering snijdt dus in eigen vel. De spreker vindt het moeilijk om te kunnen concluderen dat er een geïntegreerd woonbeleid gevoerd wordt.

Er zijn inderdaad nog veel onduidelijkheden in het ontwerp van decreet, zaken die nog moeten beslist worden in uitvoeringsbesluiten. Er wordt gesproken over de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. De spreker ziet dat liever wat concreter. De vorige WIES-regeling was van toepassing op 69 gemeenten. Bij het voorontwerp had de spreker in de pers gezien dat het er nu ook een zestigtal zijn. Is er al zicht op welke gemeenten hieronder zullen vallen? Wanneer precies zal dat duidelijk zijn?

Wat de voorwaarden voor het inkomen en het vermogen betreft, geeft de minister van Wonen aan dat hij in de richting van de inkomensgrenzen voor de bijzondere sociale lening denkt. Houdt de regering daar nog aan vast of kan dat nog wijzigen? Kunnen de ministers een grootteorde geven voor de vergoeding voor de naleving van de bewoningsverplichting? Zal dat een percentage van de aankoop prijs zijn of een forfaitair bedrag? Moet men die boete aan het lokaal bestuur of de Vlaamse overheid betalen? Dat is essentieel voor het oordeel van de Vooruitfractie over dit ontwerp van decreet en de mogelijke uitvoering en het welslagen ervan.

Zal minister Weyts het Vlaamse Randfonds inzetten en in welk deel daarvan is daarvoor nog voorzien? Dat zijn onduidelijkheden waarop de spreker een antwoord wil krijgen. Zal de Vlaamse overheid tussenkomen in de inschrijvingsprocedure of moet de gemeente die uitwerken?

Wat betreft de monitoring, eens de omgevingsaanvraag wordt ingediend, is dat dan een aparte categorie? Moet men een WIES-woning aangeven? Met andere woorden, als men binnen tien jaar vraagt hoeveel WIES-woningen er staan in Vlaanderen, zal men dan het antwoord krijgen dat minister Diependaele vaak geeft op veel vragen, namelijk dat zijn administratie niet beschikt niet over die gegevens, of zal men het dan effectief weten? Gaat men ervoor zorgen dat deze beleidsmaatregel zal kunnen worden geëvalueerd en eventueel zou kunnen worden bijgestuurd? Dat lijkt een redelijk evidente vraag, maar de spreker stelt keer op keer vast dat er voor verschillende aspecten van het Vlaamse woonbeleid te weinig monitoring is en dat men te weinig weet hoe het effectief loopt op het terrein.

De spreker meent dat hij van iedere partij die meebestuurde in een gemeente in de Vlaamse Rand al een afwijzing van deze maatregel heeft gehoord. Hij focust even specifiek op Vlaams-Brabant. Dat is de regio die het minst inzet op betaalbare woningen en op sociaal wonen. In 2022 was de provincie Vlaams-Brabant verantwoordelijk voor 3 procent van het totaal gespendeerde budget, waarvan al een miljard euro niet uitgegeven wordt. Het jaar ervoor was dat 6 procent en het jaar daarvoor ook 6 procent. Dat betekent dat als die gemeenten in Vlaams-Brabant middelen krijgen van de Vlaamse overheid om betaalbare woningen te realiseren, ze dat niet doen. Als ze het nu zelf moeten betalen, zouden ze het nu wel moeten doen. Welke overweging hebben de ministers daarbij gemaakt dat het nu wel zal lukken? Hoe gaan zij die gemeenten overtuigen? Zijn er al verdere stappen mee gezet? Kunnen de ministers die redenering eens toelichten?

De spreker vraagt aan minister Diependaele of dit effectief het aanbod zal doen stijgen. Als dat niet gebeurt, is het inderdaad een druppel op een hete plaat. Welke impact hoopt de minister te bereiken? Heeft hij daar berekeningen rond gemaakt? Maxim Veys verwijst naar het SVK Pro-verhaal dat slechts enkele tientallen woningen heeft opgeleverd. Dat was een maatregel van de vorige minister van Wonen van N-VA, Liesbeth Homans. Hoe zal men vermijden dat deze maatregel opnieuw weinig oplevert?

Tot slot betreft dit opnieuw de opmaak van een ontwerp van decreet. Maxim Veys had de minister eerder al de vraag gesteld naar de ondersteuning, niet van consultants, maar van academische advocatenkantoren. Dat was bij het decreet rond de woonmaatschappijen. Op welke expertise is de opmaak van het voorliggende ontwerp van decreet gesteund en wat zijn daar eventueel de kosten voor?

### 2.3. Vragen en opmerkingen van Stijn Bex

*Stijn Bex* wil tussenkomen in de lijn van vorige spreker en eerst en vooral zeggen dat de Groenfractie absoluut veel begrip heeft voor de problematiek die de Vlaamse Regering hier probeert te tackelen. Het is een reële moeilijkheid dat mensen ermee geconfronteerd worden dat ze in de gemeente waarvan ze afkomstig zijn geen betaalbare woning vinden. Hij wil daarbij ook zeggen dat het ook voor andere mensen die elders in Vlaanderen willen gaan wonen dan waar ze zijn opgegroeid, vaak een reël probleem is om een betaalbare woning te vinden. Idealiter zou men een beleid van de Vlaamse Regering moeten zien dat aan beide problemen probeert tegemoet te komen. Het moet hem van het hart dat hij de indruk heeft dat er een gebrek is aan goed beleid voor alle bevoegdheidsdomeinen, bijvoorbeeld de bevoegdheid Onderwijs voor wat minister Weyts betreft en de bevoegdheid Wonen bij minister Diependaele. Men schiet tekort en, waar men er niet in slaagt om de noden te vervullen, probeert men met symboolpolitiek om misschien een oplossing te vinden voor mensen die specifiek tot het kiespubliek van de ministers behoren.

De spreker maakt de parallel met de voorrangregel die minister Weyts heeft ingevoerd voor het onderwijs in de Vlaamse Rand. Daar is hij ook na een eerdere afwijzing van de regelgeving door hogere juridische instanties op zijn stappen moeten terugkomen en moest hij heel creatief zijn om toch een regeling te kunnen uitwerken waarvan hij dan kan zeggen dat hij toch wat doet. Het zal op het terrein niet veel effect hebben, maar de minister doet toch wat en kan zo aan zijn achterban in de Vlaamse Rand aantonen dat hij eraan werkt. Dit ontwerp van decreet lijkt de spreker in hetzelfde bedje ziek. Het is een juridische evenwichtsoefening om te zoeken waar men echt iets kan doen.

Op zich siert het de ministers dat zij die oefening aangaan, maar als dan blijkt dat het bijzonder moeilijk is om die oefening ook in de realiteit te brengen, is het misschien interessanter om in te zetten op het algemeen onderwijsbeleid, bijvoorbeeld ervoor zorgen dat het onderwijs in Brussel voldoende capaciteit heeft en voldoende leerkrachten zodat mensen niet naar de Vlaamse Rand gaan om hun kinderen daar naar school te sturen, of ervoor te zorgen dat er in Vlaanderen een sterker woonbeleid is zodat er meer woningen beschikbaar zijn voor mensen met een lager inkomen. Daar slagen de ministers echter niet in en dan komen ze aanzetten met dit ontwerp van decreet waar de spreker op zich welwillend tegenover wil staan, maar waar hij toch een aantal vragen bij heeft.

Het criterium van de inkomensvoorwaarde wordt verschoven naar een BVR, terwijl dat nu toch net het probleem was met de vorige regeling. Te veel mensen kwamen ervoor in aanmerking, waardoor het minder duidelijk was dat het om een sociale maatregel ging. Is het dan niet aangewezen om in het ontwerp van decreet zelf ook iets te zeggen over die inkomensvoorwaarde en kunnen de ministers nu al zeggen in welke richting ze denken?

Tussen 50 en 100 procent van de grondwaarde is natuurlijk een enorm bedrag en een zeer stevige ondersteuning. Op welke basis is dat? Bij de geconventioneerde huur was er ook discussie over de basis. Waarop baseert minister Diependaele zich om te stellen dat het tussen 50 en 100 procent moet zijn? Welk kader kan hij aan gemeenten meegeven om te kiezen voor bijvoorbeeld 60, 70, 80, 90 of 100 procent? Hangt dat puur af van de middelen die de gemeente heeft of zit daar ook een economische redenering achter die het, afhankelijk van de lokale situatie,



misschien meer aangewezen maakt om een bepaalde tegemoetkoming te doen? Of laat hij het aan de gemeenten over en is het een beetje nattevingerwerk?

De afbakening van welke gemeenten men zal toelaten om in te stappen, gaat niet alleen over gemeenten in de Vlaamse Rand. De problematiek stelt zich ook elders. De spreker heeft zelf vroeger in de Leuvense regio gewoond. Daar is dat evenzeer een groot probleem. Hoe breed kijken de ministers eigenlijk? Welke afbakening kan men verwachten? Zullen bijvoorbeeld ook de kustgemeenten daarvoor in aanmerking komen, aangezien het daar ook wel vrij duur is? Daar zijn wel een aantal vragen over te stellen.

De spreker vindt het belangrijkste dat de overheid, indien ze middelen inzet en een beleid voert, ervoor moet zorgen dat die middelen ook op een verstandige manier besteed worden. Hij snapt de emotionele en de symbolische waarde van deze maatregel, maar als een gemeente een paar miljoen euro heeft om te besteden aan het woonbeleid, is het dan economisch het meest verstandige om die paar miljoen euro te investeren om de privésector te ondersteunen en hen middelen ter beschikking te stellen? Met de privésector bedoelt de spreker ook breed de burgers die er gebruik van zullen maken. Het geld komt uiteindelijk bij de vastgoedpromotoren terecht die de vastgoedontwikkeling doen. Dat heeft de Raad van State toch gezegd. In se geeft men geld aan de privésector of privépersonen om daarmee meer marktmacht of koopkracht op de private huisvestingsmarkt te hebben. Dat betekent volgens elk economisch principe dat er een prijsopdrijvend effect is.

Ofwel komen er heel weinig mensen voor in aanmerking, omdat het bedrag dat daarvoor kan vrijgemaakt worden, heel beperkt is. Dat is zeer waarschijnlijk en dan is men een beleid aan het voeren voor een paar mensen en blijft de rest in de kou staan. Ofwel gaat men heel veel mensen ondersteuning geven en is men eigenlijk de vastgoedzeepbel in die gemeenten aan het versterken en heeft dat een prijsopdrijvend effect. Minister Weyts zei dat dat geen probleem is, maar hij zal de spreker er toch van moeten overtuigen om hem positief te doen staan tegenover dit ontwerp van decreet. De Raad van State zegt dat op basis van de informatie die nu voorligt moeilijk kan worden uitgesloten dat het hier om staatssteun gaat, net omdat uiteindelijk dat geld terechtkomt bij de projectontwikkelaar. Het is weliswaar de koper van de grond die binnen een aantal jaren het grondaandeel van zijn verkoopprijs zal moeten teruggeven aan de gemeente, maar het gaat uiteindelijk wel om steun aan de ondernemer die instaat voor de projectontwikkeling. De spreker is benieuwd naar het antwoord van de ministers daarop.

Tot slot heeft Stijn Bex nog een aantal vragen over de houding die minister Diependaele aanneemt ten aanzien van mensen die een beroep doen op sociaal wonen. Is er ook in dit kader een onderzoek naar het vermogen en eventueel vastgoed in het buitenland voorzien, niet alleen in Marokko, maar evengoed in Spanje of waar dan ook? Wat kan er gebeuren in de loop van het proces? Stel, men koopt een WIES-woning en woont daar twintig jaar. Die woning wordt meer en meer waard, maar men heeft zelf intussen ook een interessante job. Men weet dat sociale koopwoningen vaak door jonge mensen werden gekocht en dat ze pas daarna in een bepaalde inkomenscategorie terechtkwamen. Op die manier ging er ook op een minder zinvolle wijze geld naar sociale woningen dan zou kunnen gebeuren wanneer men effectief de financiële slagkracht van die mensen in rekening zou brengen. Gaat men dat hier ook monitoren? Wat indien iemand die met deze voorwaarden een goedkopere bouwgrond kan kopen in de loop van de jaren die daarop volgen bijzonder kapitaalkrachtig zou worden?

#### 2.4. Vragen en opmerkingen van Jeroen Tiebout

*Jeroen Tiebout* begrijpt de zijsprong naar Onderwijs, symboolpolitiek en het Inschrijvingsdecreet niet goed. Het ontgaat hem totaal wat dat te maken heeft met wonen in eigen streek. Dat zou zowat hetzelfde zijn als de spreker iets zou zeggen over het mobiliteitsbeleid in Brussel, waar mogelijk ook wat aan symboolpolitiek gedaan wordt. Hij is Maxim Veys dankbaar dat hij erkent dat het een extra instrument is om wonen in eigen streek mogelijk te maken.

Het is zo dat de WIES-gemeente haar investering altijd zal terugverdienen. Ook als de woning verkocht wordt of van eigenaar wisselt, krijgt de gemeente een deel terug op basis van een schatting door een erkende schatter. De spreker weet niet wat daar het probleem mee is. Hij is het er wel mee eens dat het een investering is, maar het is geen verloren investering. Aan de ene kant krijgt de meerderheid de kritiek dat de verantwoordelijkheid wordt doorgeschoven naar de gemeentebesturen, maar anderzijds neemt men de stelling in dat gemeenten niets kunnen doen, bijvoorbeeld sociale woningen bouwen. Dat wordt niet erkend. Het is juist door WIES dat er een extra instrument is, een extra segment van de woningmarkt dat men kan aanboren in de categorie wonen in eigen streek. Lokale bestuurders zijn ook de regisseurs van het woonbeleid, dus zijn ook de mogelijkheden om te verstrengen en in te spelen op de uitdagingen aanwezig.

Wonen in eigen streek kan ook gebruikt worden voor het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden. Dat is nog een mogelijkheid voor de gemeentebesturen om om te gaan met die druk. De inkomensvoorwaarden werden inderdaad de vorige keer niet opgenomen. Dat was een juridisch probleem. Net werd aangehaald dat dat opnieuw een probleem is, maar het werd nu juist verder verduidelijkt. Dat wordt ook omstandig geduid in de memorie van toelichting. Het moet inderdaad nog wel ingevuld worden, maar het kader is er en het is robuust en duidelijk.

Dat er middelen worden voorzien van het Vlaamse Randfonds waar de druk het hoogste is, kan de spreker alleen maar toejuichen. Het zal nooit voldoende zijn, maar de spreker denkt wel dat met dit ontwerp van decreet een extra instrument wordt aangeboden en de N-VA-fractie zal het dan ook ten volle steunen.

#### 2.5. Vragen en opmerkingen van Gwenny De Vroe

*Gwenny De Vroe* vindt het heel positief dat mensen met een lager inkomen die tevens een bepaalde band hebben met een gemeente in de toekomst financieel zullen kunnen geholpen worden bij de aankoop van hun woning. Voor de Open Vld-fractie is het van groot belang dat zoveel mensen als mogelijk een eigendom kunnen aanschaffen, aangezien dat nog altijd de beste investering is die een persoon kan doen gericht op zijn toekomst en zijn pensioen. Dat is voor de spreker een grote garantie op financieel vlak in een mensenleven. Het biedt vrijheid en is tot op heden de beste sociale bescherming voor onze maatschappij.

Eigendomsverwerving staat zwaar onder druk, zeker in de betrokken gemeenten. Door de stijgende rente en woningprijzen zijn woningen niet meer betaalbaar voor lagere inkomens, waardoor zij eerder genoodzaakt zijn om zich te richten op de private huurmarkt, waar natuurlijk ook een problematiek heerst. Met het voorliggend ontwerp van decreet kunnen ook lokale besturen mensen helpen om effectief in hun eigen gemeente te blijven wonen, dus alleenstaanden, jongeren, mensen met lagere inkomens. Dat is wat de liberale partij hard onderschrijft.

Het is ook van groot belang dat de lokale autonomie in deze zegeviert. Het betrokken lokale bestuur kan vrijwillig beslissen er al dan niet aan deel te nemen en op welke manier het eraan deelneemt, en het kan ook zijn eigen reglement ter zake vormgeven. De lokale besturen kennen immers hun gemeente en de noden in die gemeente beter dan wie ook. Dat is voor de spreker dus effectief een goede zaak.



Zij is naar één ding nog heel benieuwd. Net als Stijn Bex vraagt zij ook of er werd onderzocht of er eventueel een prijsopdrijvend effect zou kunnen zijn.

In het regeerakkoord was opgenomen dat er iets zou gebeuren voor het wonen in eigen streek. De spreker vindt wat nu voorligt, de juiste manier van werken. Er is vrijwilligheid en er is ook bij de verkoop een oplossing: als men de eerste negen maanden geen WIES-koper vindt, zit men niet geblokkeerd en kan men op een vrije manier toekomstgericht zijn eigen leven voortzetten.

## 2.6. Vragen en opmerkingen van Karin Brouwers

*Karin Brouwers* beseft namens de cd&v-fractie het belang van dit belangrijke ontwerp van decreet. Het is ondertussen tien jaar geleden dat het Grondwettelijk Hof het Grond- en Pandendecreet vernietigd heeft. Daar zaten tools in om het betaalbaar wonen voor voornamelijk jonge mensen in de eigen streek in de Vlaamse Rand mogelijk te maken. Het is natuurlijk een moeilijke kwestie. Het verwondert haar niet dat het allemaal zo lang geduurd heeft. Men moet met zoveel juridische aspecten rekening houden, maar het is wel maatschappelijk een zeer belangrijk probleem. Men moet maar net te veel verdienen om niet in aanmerking te komen voor een sociale woning, die er ten andere ook te weinig zijn. De hele middenklasse en de groep met lagere inkomens vallen geregeld uit de boot. De cd&v-fractie vindt het belangrijk dat mensen indien gewenst kunnen blijven wonen in de streek. Dat is belangrijk om vriendschappen te onderhouden, voor opvang, familiebanden enzovoort.

De spreker meent dat het typisch Vlaams is dat men misschien nog graag onder de kerktoeren blijft. Dat geldt zeker niet voor iedereen, maar men moet er wel voor zorgen dat jongeren die dat willen dat kunnen. Er waren diverse juridische angels die men er hier probeert uit te halen. Het is geen gemakkelijk verhaal. Als zij het goed begrijpt, zal het van de lokale besturen afhangen of ze er al dan niet instappen en ook of ze de middelen zullen hebben om daarin mee te stappen. In Leuven worden er bouwgronden in een eenvoudige verkaveling verkocht aan 300.000 euro, alleen voor een grond in groepswooningbouw dus. De grondprijzen zijn in heel Vlaams-Brabant en ook in andere delen van Vlaanderen zo geweldig hoog dat het ook voor de gemeentebesturen moeilijke keuzes zal vergen en de spreker is benieuwd wat het effect op het terrein zal zijn binnen enkele jaren.

In die zin, het klinkt misschien negatief, is het ontwerp van decreet een verdienstelijke poging waarvan men de uitkomst eigenlijk nog niet kan voorspellen, tenzij de ministers vooraf bevragingen zouden hebben gedaan bij de gemeenten. Dan hoort de spreker graag welke gemeenten interesse zouden hebben voor deze voorwaarden, wat dus tot op heden voor haar niet duidelijk is. Ze is blij dat er na tien jaar eindelijk weer een instrument is. Als gemerkt wordt na verloop van tijd dat bepaalde dingen niet werken, kan men het decreet nog wijzigen en zaken bijstellen na evaluatie, maar de cd&v-fractie zal het ontwerp van decreet in elk geval steunen.

## 2.7. Repliek van minister Ben Weyts

Minister *Ben Weyts* gaat in op de vraag van verschillende sprekers wie hiervan zal gebruikmaken. Maxim Veys was niet overtuigd van dit instrument en de doelmatigheid ervan. Dat verbaast de minister want ze zijn het daaromtrent vroeger nochtans eens geweest. Hij kent het voortraject van dit ontwerp van decreet van toen hij kabinetschef was in de Vlaamse Regering met Dirk Van Mechelen, die initiatiefnemer was, met Marino Keulen maar ook Frank Vandenbroucke als sterke voortrekker als minister van de Vlaamse Rand, waarbij men toen wel dezelfde doelstellingen en ambities had en ook een geloof had in de werkbaarheid en de noodzaak van zo'n ingrijpen.

Dit is immers een extra instrument bovenop al wat men doet in het kader van sociaal wonen. In de Vlaamse Rand en ongetwijfeld ook daarbuiten is er wat frustratie dat men van overheidswege vanuit het lokale bestuur enkel het instrument heeft van sociale huisvesting. In de realiteit is dat instrument veel te beperkt om de sociale verdringing te kunnen tegengaan en om meer mensen het recht op wonen in eigen streek te kunnen garanderen.

Dit ontwerp van decreet is eigenlijk een instrument om die sociale doelstellingen te kunnen realiseren door het ingrijpen op de private markt. Op dat vlak is het vrij uniek. Het is zelfs een ingrijpen op de private markt door lokale besturen via een weg die goedkoper is dan sociale huisvesting. De inbreng is, alles wel beschouwd, beperkter, want in geval van een sociale woning moet men onrechtstreeks grond aankopen en ook zorgen voor de ontwikkeling. Er is uiteindelijk een beperktere kost en het is zelfs een goede investering met rendement, omdat door de evolutie van de marktprijzen een lokaal bestuur op een gegeven moment de eigen inbreng terugkrijgt aan een reële waarde, wat in het geval van de Vlaamse Rand niet bepaald een achteruitgang dreigt te zijn, integendeel. Daarenboven is het ook een sociale investering, in die zin dat het eigenlijk ook een extra instrument ter vrijwaring van het lokaal sociaal weefsel is.

Er werd ook opgeworpen of lokale besturen wel de financiële middelen hebben om gebruik te maken van dit instrument. Alles welbeschouwd is het eigenlijk een goedkopere investering dan sociale huisvesting. Hebben lokale bestuurder additionele middelen om daarin te kunnen investeren? Vandaag gebeurt 35 procent van de overheidsinvesteringen in dit land door lokale besturen. In de periode 2020-2025 wordt er door lokale besturen 17 miljard euro geïnvesteerd. Daar is dus wel enige potentie. Er zijn wel middelen en de minister denkt dat dit instrument zich kan aandienen als een doordachte, sociale investering met ook nog eens een hoog financieel sociaal rendement.

Hij zal inderdaad via het Vlaamse Randfonds bekijken hoe hij frontrunners, voortrekkers die als eerste van deze regeling willen gebruikmaken, financieel kan stimuleren en ondersteunen, zodat zij een voorbeeld kunnen zijn voor andere lokale besturen. De minister erkent ootmoedig dat in de Vlaamse Rand verschillende lokale besturen een beetje weigerachtig staan ten opzichte van investeringen in nieuwe woonontwikkelingen omdat men vreest dat men uiteindelijk het bedje spreidt voor nieuwkomers in plaats van de eigen bevolking een voordeel aan te reiken. Dat weerhoudt veel lokale besturen ervan om in te grijpen op de lokale woonmarkt. Via deze weg wordt hun een instrument geboden om dat wel te doen met een sociale doelstelling, namelijk het vrijwaren van minstens een deel van de kavels, appartementen of loten voor mensen die een band hebben met de eigen gemeente, de eigen regio. Op dat vlak is dat uniek, want vandaag moet men erkennen dat gemeenten dikwijls op de rem staan als het gaat over woonontwikkelingen. Maar wanneer zij woonontwikkelingen kunnen voorbehouden voor eigen inwoners, dan gelooft de minister echt dat dat een verandering met zich mee kan brengen. Die zal beperkt niet alleenzalmakend zijn, maar het is eindelijk een instrument waarbij men kan ingrijpen op de private markt. Hij hoort hier geen alternatieven. Men kan zeggen dat het 'too little too late' is, maar het is eindelijk een instrument waarmee men kan optreden op de lokale markt en iets kan inbrengen tegen de sociale verdringing die men nu moet gadeslaan.

De band met de eigen streek kan men niet strikter formuleren. Dat was een van de criteria op grond waarvan het Europees Hof van Justitie gesuggereerd heeft om de eerdere decretale regeling te vernietigen. Het Europees Hof van Justitie zei ten eerste dat er geen sociale doelstelling was, want er waren geen inkomensvoorwaarden aan verbonden. Ten tweede was de band met de streek te ruim omschreven. Dat waren de twee hoofdargumenten van het Europees Hof van Justitie en vervolgens van het Grondwettelijk Hof om die regeling af te wijzen. Nu werd het

dus heel objectief geformuleerd, zonder discretionaire marge en zonder toekenningscomité, zoals in de vorige regeling. Nu is het enige criterium dat men gedurende de tien afgelopen jaren minimaal vijf jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest gedomicilieerd geweest moet zijn, maar de gemeente kan dat desgewenst lokaal strenger invullen en dus verder gaan, maar hiermee komt men wel met een objectief en rechtszeker kader tegemoet aan de kritiek die destijds werd geformuleerd en die de aanleiding is geweest tot de vernietiging van de vorige regeling.

Het taalcriterium kan niet, dat weet Klaas Slootmans toch ook? Dat taalcriterium kan de juridische toets niet doorstaan, dus zou het nogal dom zijn om dat hier in te schrijven, ook al zou de minister dat criterium best willen. Dan plaatst men een voorzet voor open doel. Franstalige tegenstanders zouden dat zeker aangrijpen om opnieuw te procederen en de vernietiging te bepleiten. Als men zo'n taalcriterium zou inschrijven, zouden ze dat ook nog succesvol kunnen doen. Dat zou een cadeau van formaat zijn voor de tegenstanders en dat doet men beter niet.

Stijn Bex zei dat dit eigenlijk maar een alternatief is voor de afwezigheid van een doortastend Vlaams beleid in Brussel. Er is daar nog nooit zoveel geïnvesteerd in het Nederlandstalig onderwijs vanuit de Vlaamse Gemeenschap. In het basisonderwijs, naargelang de tijdperiode die men in acht neemt, investeert de Vlaamse Gemeenschap bijna evenveel, zelfs nominaal, als de Franstaligen, en het is niet bepaald zo dat de demografische verhoudingen volledig gelijk zijn. Er wordt een ongelooftelijke inspanning gedaan.

In de Vlaamse Rand daarentegen zou men het meest gediend zijn met een goed bestuur in Brussel. Dat zou het meest efficiënt zijn om de migratie vanuit Brussel richting Vlaamse Rand te milderen of misschien zelfs te stoppen. De minister kent geen andere hoofdstad die er zo vakkundig in slaagt om zijn eigen middenklasse de stadsmuren uit te jagen door malgoverno. Al de mensen die verhuizen naar de Vlaamse Rand komen niet alleen omdat het daar een prachtige streek is, groen en met toffe mensen, maar ook gewoon om een betere toekomst te zoeken voor hun kinderen en te vluchten voor het Brusselse malgoverno. Dat zou dus de meest doortastende maatregel zijn die men kan nemen, alleen kan de minister daarover spijtig genoeg niet beslissen, terwijl Groen wel aan de knoppen zit in de Brusselse Regering.

Dit ontwerp van decreet is vast en zeker creatief. Daarom heeft het inderdaad een tijdje gevergd om een juridische oplossing te vinden die de juridische toets zeker kan doorstaan. De minister is blij met het advies van de Raad van State. Die heeft inderdaad een vrij eigen interpretatie omtrent een mogelijke vorm van staatssteun. Dat vindt hij een vreemde interpretatie, maar verder bevestigt de Raad van State wel dat dit ontwerp van decreet de juridische toets kan doorstaan en dat stemt de minister uitermate tevreden en sterkt hem in de overtuiging dat men hiermee resoluut verder moet gaan, omdat er eindelijk een creatief instrument is om de sociale verdringing te kunnen tegengaan, ten voordele van de Vlaamse Rand, maar mogelijk ook andere gemeenten die er een beroep op kunnen doen. Eindelijk krijgt men daden in plaats van woorden.

## 2.8. Repliek van minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* is geschrokken van sommige tussenkomsten. Eerst en vooral weet hij dat het een idee-fixe van Maxim Veys is dat men elk woonprobleem in Vlaanderen kan oplossen door meer sociale woningen, maar het woonbeleid in Vlaanderen is meer dan alleen maar sociale woningen. Er zijn ook nog andere mensen, die niet voldoen aan de sociale huisvestingsvoorwaarden waaraan sociale huurders moeten voldoen en die het ook moeilijk hebben op de woningmarkt. Met deze maatregel proberen de ministers hen te ondersteunen. Het is specifiek om

die mensen ook een kans te geven op de koopmarkt in hun eigen streek dat deze regeling werd uitgewerkt. Er moeten inderdaad meer sociale woningen komen, maar dat lost niet alle problemen op die woningmarkt vandaag in Vlaanderen op. Maxim Veys hoeft niet alleen aandacht te hebben voor zijn eigen achterban. Er zijn nog meer mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt in Vlaanderen.

Met WIES wordt het principe ingevoerd dat men betaalbaar wonen eigenlijk mogelijk maakt door de prijs van het grondaandeel eruit te halen, te neutraliseren. Dat is een principe dat de laatste jaren in heel de wereld aan het groeien is, onder andere in de Verenigde Staten, met activisten als Bernie Sanders, met de 'community land trusts'. Dat is het principe dat hier wordt toegepast. De minister citeert van de website sociaal.net: "Het initiatief om een community land trust op te richten kan uit verschillende hoeken komen. In Leuven komt het idee uit de koker van schepen van wonen Lies Corneillie (Groen). De stad voorziet de community land trust van een startkapitaal van 5 miljoen euro." Dus ofwel zeggen Stijn Bex en Maxim Veys dat het principe van het ontwerp van decreet fout is, maar dan is dat ook in Leuven en trouwens ook in Gent fout. De minister weet niet of de stad Gent er een even groot budget tegenaan gooit en men werkt er meer via WoninGent. Ofwel vinden ze het goed wat Leuven doet, maar dan is ook het ontwerp van decreet goed, want het principe is exact hetzelfde. Een woning kost zeer veel geld vandaag en daar wordt een deel uitgehaald dat door de 'community' wordt gedragen, dus de gemeenschap, het lokaal bestuur in dit geval. Die gaat daarin investeren en in Leuven heeft men blijkbaar, met alle waardering voor hun fiscaal of budgettair beleid, de mogelijkheid om daar 5 miljoen euro in te steken. De minister heeft daar geen enkel probleem mee. Maar als het goed is dat een Groenscheper dat doet en een Vooruitburgemeester dat trekt, waarom is het voorliggende initiatief dan zo slecht? Het is exact hetzelfde.

Wat de budgettaire ruimte voor de lokale besturen betreft, werd al aangegeven dat het wel degelijk om een investering gaat. Die centen zijn niet weg. Op elk punt van het ontwerp van decreet kan men duidelijk zien dat de gemeente die vroeg of laat terugkrijgt. Het is uiteraard zo dat het lokaal bestuur dat geld vastzet, maar het heeft geen impact op de autofinancieringsmarge van de lokale besturen, dus in die zin zijn zij dat geld niet kwijt, het is geen uitgave, wat het trouwens wel is bij sociale woningen, zeker bij sociale koopwoningen: dat is een effectieve investering die men kwijt is en niet meer terugziet. Hier is dat niet het geval. Vroeg of laat krijgt het lokaal bestuur die centen terug.

Er wordt gevraagd naar de inkomensgrenzen. Die werden vergeleken met grenzen voor sociale koopwoningen, dus 45.000 euro voor alleenstaanden en 70.000 euro voor een koppel, maar voor sociale koopwoningen zijn de inkomensvoorwaarden anders in Vlabinvestgebied, omdat men weet dat het daar al duurder is. Het systeem werd daarop afgesteld. Artikel 5, eerste lid, 2°, zegt inderdaad dat dat nog moet verduidelijkt worden in het BVR, maar de intentie om de eigendomsvoorwaarde op te nemen, staat er wel heel duidelijk in. Dat de persoon moet voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit is wel degelijk een decretale verandering van de onroerendbezitsvoorwaarde. Dat staat er dus wel degelijk in, maar dat moet nog worden gepreciseerd in het BVR.

In het derde lid van artikel 5 staat trouwens: "De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement." Dus de lokale besturen kunnen strenger gaan, exact hetzelfde als wat er ook bestaat bij sociale woningen. In de toewijzingsregels werd eenzelfde lokale bindingsvoorwaarde ingeschreven, maar lokale besturen en lokale toewijzingsreglementen kunnen strenger zijn. Ronse is bijvoorbeeld tot aan de geboorte gegaan. De lokale binding vanaf de geboorte is natuurlijk een voorrangsvoorwaarde, wat nog iets anders is, maar dit om maar te zeggen dat gemeenten wel degelijk strenger kunnen gaan.

Maxim Veys vroeg of dit het aanbod zal doen stijgen. De bedoeling is natuurlijk niet om in het algemeen meer woningen te hebben, maar wel om het aanbod van betaalbare woningen te doen stijgen. Toevallig verscheen er nog maar net een artikel dat luxevastgoed het nog altijd heel goed doet. Dat is het grote probleem. Daar zit nog altijd het grootste rendement voor een ontwikkelaar. Het voorliggende initiatief en ook het initiatief van geconventioneerde verhuring waar Maxim Veys ook heel hard tegen is, hebben de bedoeling het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Dus in totaal gaan er misschien niet meer woningen bijkomen, maar wel in dat segment en dat is natuurlijk de bedoeling.

Er werd ook gevraagd naar de begeleiding. De regering heeft zich juridisch laten begeleiden door Equator omdat heel dit systeem een juridische voorgeschiedenis heeft en het is inderdaad verstandig gebleken om zich te laten begeleiden met juridisch doorwinterd advies.

Het aantal WIES-gemeenten zal nog in een BVR uitgeklaard worden, er wordt gemikt op een 90-tal gemeenten.

Wat de 50 tot 100 procent betreft, kan men niet meer doen dan het maximum. Het kan niet de bedoeling zijn dat de gemeente ook een deel van de investering van de woning op zich neemt. Dat zou meer dan 100 procent van de grondwaarde zijn en dat kan niet de bedoeling zijn, ook omdat die investering meer onzeker wordt op lange termijn. Meer dan 100 procent kan men niet doen, maar het moet wel een effect hebben en een verschil maken. Vandaar werd er gesteld dat het de helft moet zijn. Men kan zeggen dat 40 procent ook al een verschil maakt, of dat 60 procent het minimum zou moeten zijn. Het zal ervan afhangen, maar de minister denkt dat de tweede helft van de grondwaarde eigenlijk voldoende is om het verschil te maken.

Wat de monitoring betreft, staat er ook zeer duidelijk dat er een register moet aangelegd worden in de gemeenten om de monitoring op te nemen.

De Raad van State heeft het uitdrukkelijk gehad over de meldingsplicht. De regeling moet worden aangemeld bij de Europese Commissie, omdat het geen staatssteun mag zijn, en er staat verder ook de bedenking met betrekking tot een prijsopdrijvend effect. Voor de minister ligt dat heel gevoelig, want op basis daarvan heeft hij in het verleden tamelijk moeilijke beslissingen genomen die niet gemakkelijk waren om uit te leggen, maar waarvan hij nog altijd overtuigd blijft dat het de juiste waren. Er zijn twee redenen waarom hij denkt dat dat effect er niet zal zijn. Eerst en vooral verwijst hij naar artikel 10. Daar heeft men het telkens over het schattingsverslag en de schattingsprijs van de grondaandelen. Er moet dus gewerkt worden met een schattingsverslag. In de derde paragraaf staat dat dat door een erkende landmeter-expert moet gebeuren. Bijgevolg kan een ontwikkelaar niet zomaar doorduwen in de prijs. Er zal een schatting gebruikt worden. Ook voor aangiftes van erfenissen en dergelijke wordt gewerkt met schattingen. Dat zijn de juiste prijzen. Die kan men niet zomaar omhoog of naar beneden duwen. Dat is een vork waarbinnen men moet werken. Daardoor wordt vermeden dat er een prijsopdrijvend effect zou zijn. Ten tweede zal er geen prijsopdrijvend effect zijn omdat de mensen binnen die inkomenscategorie gewoon niet meer in aanmerking komen, in die zin dat zij niet meer in staat zouden zijn om die woning te kopen. Stel dat men hypothetisch 100.000 euro vraagt voor een woning en de persoon in kwestie kan maximum 80.000 euro aan. Het verschil van 20.000 euro haalt men eruit. Dat is de grondwaarde, die naar de 'community' gaat. De gemeenschap, het lokaal bestuur neemt die over. Plots kan die persoon de woning dan wel kopen aan 80.000 euro. Als de ontwikkelaar dat dan wil doorrekenen en 90.000 euro vraagt, valt die persoon terug uit de boot en is er dus geen prijsopdrijvend effect. Maar dat zijn dubbele grendels die men heeft. Eerst en vooral kan het niet doorgerekend



worden en ten tweede is er het schattingsverslag. Trouwens, dat staat ook duidelijk uitgelegd in de memorie van toelichting die iedereen kon doornemen.

De minister vond de vraag van Stijn Bex heel boeiend. Stel dat de persoon die nu voldoet aan de inkomensvoorwaarden morgen de Lotto wint of toch kapitaalkrachtig wordt. Dat is een heel terechte vraag waarmee de minister regelmatig worstelt, ook bijvoorbeeld bij sociale huurders, sociale koop en heel wat andere ondersteuning die wordt gegeven door de overheid. Wat gebeurt er nu eigenlijk met de ondersteuning die wordt geboden aan iemand die die ondersteuning plots niet meer nodig heeft? Dan is het de voorkeur van de minister om die steun te gebruiken voor wie die wel nog nodig heeft, mensen op de wachtlijst voor een sociale woning bijvoorbeeld, maar elk initiatief dat de minister neemt om daar iets aan te doen in de sociale huisvesting, zoals de controle op buitenlandse eigendom, de middelentoets die wordt ingevoerd of de sociale huurcontracten die nu beperkt zijn in de tijd, krijgt telkens weerstand vanuit linkse partijen.

Stijn Bex moet nu maar eens uitleggen waarom dat hier wel van belang is, maar bij de sociale huur niet, want er speelt hetzelfde probleem. De minister worstelt er nog altijd mee dat iemand die vandaag eigendom heeft en die kan verkopen, dat geld op zijn rekening kan zetten en mag blijven wonen in zijn sociale huurwoning. Dat klopt niet. Hier vindt Stijn Bex dat wel een belangrijk argument, maar daar niet. Daar zegt hij altijd het tegendeel. Dat is een beetje bediening van de eigen achterban. Stijn Bex maakt de politieke keuze die hij zelf wil, maar de minister vindt dat intellectueel niet eerlijk te verdedigen. Hij is dus heel benieuwd hoe Stijn Bex zal uitleggen hoe hij de community land trust in Leuven, waar 5 miljoen euro wordt ingestoken, met een schepen van Groen en een burgemeester van Vooruit, wel kan verdedigen, maar over dit ontwerp van decreet wellicht zal tegenstemmen.

## 2.9. Reactie van Klaas Sloomans

*Klaas Sloomans* zegt dat er financiële ondersteuning werd beloofd in de eerste plenaire vergadering waarin dit dossier werd behandeld. Maar nu zegt minister Diependaele eigenlijk dat men daar nog niet uit is. Van minister Weyts begrijpt hij dat men daartoe eventueel stappen zal ondernemen, maar zeer concreet hoort de spreker eigenlijk totaal geen plannen. Vanwaar zullen die middelen dan komen? Komen die uit het Vlaamse Randfonds of uit de reguliere begroting? De spreker wil daar graag enige concretisering over vernemen.

Wat de eigendomsvoorwaarde betreft, zegt minister Diependaele dat men inderdaad geen eigendom mag hebben. Is dat dan volle eigendom, of ook een stuk van een eigendom, wat als men bijvoorbeeld 1/48 van een huis bezit? Voldoet men dan ook niet aan de eigendomsvoorwaarde? En hoe zit het met de controle in het buitenland? Dat werd ook niet beantwoord.

Over de inkomensgrenzen sprak minister Diependaele van 45.000 euro voor een alleenstaande en 70.000 euro voor een koppel. Dat zijn de inkomensgrenzen van Vlabinvest. Het is de vrees van de spreker dat een heel belangrijk deel van de middenklasse die men vandaag net in zijn dorp wil houden, niet binnen die inkomensgrenzen zal vallen, waardoor men eigenlijk achter het net zal vissen, wat bijzonder jammer zou zijn gezien de financiële inspanningen die er tegenover worden gezet en omdat men dan eigenlijk vooral een publiek zou bedienen dat misschien eerder bestaat uit inwijkelingen in de gemeente, die er wel al een aantal jaren wonen en eigenlijk niet tot het doelpubliek zouden mogen behoren.

Wat de strengere criteria betreft, gaf minister Diependaele aan dat het in Ronse vanaf de geboorte is. Dat vindt de spreker een heel belangrijke concretisering. De gemeenteraad kan dus eigenlijk beslissen dat de band met de gemeente van bij de geboorte moet bestaan of gedurende de laatste 15 of 20 jaar, wat natuurlijk de

bereidheid en de appetijt om in te stappen in de WIES-regeling zou kunnen vergroten. Dat is voor hem zeker en vast een bijzonder positief element.

Bij zijn weten, ook al is hij geen jurist, mag men als criterium wel de bereidheid om de taal te leren invoeren. In die zin zou het taalcriterium wel perfect kunnen ingekapseld worden, wat dus niet is gebeurd.

Ten slotte vraagt hij net als Karin Brouwers welke gemeenten tot nu toe al hebben gemeld dat zij in de WIES-regeling zullen stappen.

#### 2.10. Reactie van Maxim Veys

*Maxim Veys* stelt vast dat de sfeer wat gekeerd is in de vergadering. Misschien ligt dat eraan dat er wat ondernemers in het publiek zitten, want dan schiet iedere N-VA'er meestal wat in de kramp, maar de spreker was wat ontdaan doordat minister Diependaele zo straf uit de hoek kwam.

De *voorzitter* werpt op dat Maxim Veys de enige is die dat voelt.

*Maxim Veys* weet niet of het daardoor komt of doordat er misschien een probleem is in de Vlaamse Regering die een slechte beurt heeft gemaakt in verband met cijfers. Hij vindt het wel jammer, want hij begon daarstraks met te zeggen dat het niet slecht is dat de regering nadenkt over een extra instrument. Hij stelt vast dat als men iets nieuws creëert, dat een extra instrument is. Daar was daarnet een wat semantische discussie over, wat hij een beetje vreemde situatie vindt, maar hij was begonnen met te zeggen dat het niet slecht is om daarover na te denken. Vervolgens heeft hij wat vragen gesteld om zeker te zijn dat de uitvoering van het ontwerp van decreet zou kunnen werken.

Hij is historicus en heeft zich hier ook goed ingelezen. Inderdaad, het Grond- en Pandendecreet werd vernietigd in 2013, maar dat ging wat breder dan deze ene maatregel. Dus herstelt de regering nu het deel van dat decreet dat goed klinkt voor hen. Om de invoering van de sociale lasten te herstellen, zodat er een garantie is op betaalbaar wonen overal in Vlaanderen bij projecten van een bepaalde grootte, doet de regering niets, dat laten de ministers volledig over aan de gemeenten. Dat zit niet in het regeerakkoord. Daar doet men niets aan en dat is de grote frustratie van de spreker.

Minister Diependaele zei dat de spreker een idee-fixe heeft dat sociale woningen alles oplossen, maar hij heeft vooral een idee-fixe dat minister Diependaele drie jaar op rij meer dan een miljard euro niet uitgeeft aan betaalbare woningen en zijn job niet doet. De spreker wil dit wel bekijken in relatie tot het volledige Vlaamse woonbeleid en dan komt de minister er toch niet goed uit. Dan komen ook de Vlaamse Rand en Vlaams-Brabant er niet goed uit. Vorig jaar werd daar 5 miljoen euro besteed aan sociale huisvesting terwijl er meer dan 1,3 miljard euro is blijven liggen. Zijn dat gemeenten die hun best doen? En wat heeft de minister gedaan aan die gemeenten, waarvan men 10 jaar weet dat ze hun best niet doen? Noppes, stelt de spreker. Minister Diependaele weigert strenger toe te zien op het bindend sociaal objectief. Dat neemt hij de minister kwalijk, daar heeft de Vooruitfractie problemen mee. De Vooruitfractie hoopt dat de minister daar wat straffer uit de hoek kan komen want iedereen weet dat hij straf uit de hoek kan komen, behalve dan als het gaat over sociale woningbouw. Dat is de fundamentele kritiek van de Vooruitfractie.

Minister Weyts noemde het frustrerend dat lokale bestuurders enkel het instrument van sociale woningbouw hebben. Dat klopt niet. Het vernietigde Grond- en Pandendecreet dat deels nog gecorrigeerd werd toen minister Weyts nog kabinetschef was, had ook als doelstelling om 6000 bescheiden woningen te realiseren tussen



2013 en nu. Het resultaat daarvan heeft hij gevraagd aan minister Diependaele: men is absoluut tekortgeschoten. Dat was het vorige instrument voor betaalbaar wonen waarvan gemeenten niet of onvoldoende gebruikgemaakt hebben. Dan is het toch logisch dat als de regering een nieuw instrument invoert, de vraag wordt gesteld of men zeker is dat dat beter zal werken.

De spreker heeft nog niet op al zijn vragen een antwoord gekregen. Welke vergoeding moet betaald worden als er niet voldaan wordt aan de bewoningsplicht? De Vlaamse Regering zal dat nog bepalen. Is dat een percentage van de woonkost of is dat een forfaitair bedrag? Wat denkt de minister daarover? Dat is een absoluut concrete vraag.

Ter verduidelijking over de monitoring: er wordt een register opgemaakt bij de regering. Gaat men dat op Vlaams niveau monitoren of kan dat automatisch als er gemeentelijke reglementen zijn, daarover wil de spreker nog zekerheid. Er werd een beroep gedaan op ondersteuning door Equator, maar hoeveel heeft dat gekost?

### 2.11. Reactie van Stijn Bex

*Stijn Bex* wil eerst en vooral proberen twee discussiepunten uit de weg ruimen, omdat hij denkt dat men elkaar daar niet helemaal goed begrepen heeft. Wanneer de spreker het had over maatregelen rond vermogen en inkomen bedoelde hij enkel dat wanneer men dat doet bij sociaal wonen, men dat ook hier moet doen, niet meer of niet minder. Dat lijkt hem consequent.

Wat betreft Brussel en onderwijs, zou minister Weyts misschien beter eerst eens de problemen oplossen die binnen zijn bevoegdheid vallen, voor hij zich vrolijk maakt over de problemen van anderen. Er is in Brussel een groter lerarentekort dan in Vlaanderen, in het Nederlandstalig onderwijs dat onder zijn bevoegdheid valt. Er is in Brussel een enorm capaciteitstekort. Er worden weliswaar inspanningen geleverd om daaraan te remediëren, maar men zit nog altijd maar op ongeveer 20 procent van de Brusselse leerlingen die naar het Nederlandstalig onderwijs kunnen gaan, terwijl het de bedoeling is dat dat 30 procent zou zijn. De minister moet dus niet afgeven op het feit dat er in Brussel te weinig gebeurt. Hij moet zelf meer doen binnen zijn bevoegdheidsdomeinen als hij ervoor wil zorgen dat mensen vanuit Brussel minder naar de Vlaamse Rand gaan.

Over dit ontwerp van decreet zijn er een aantal dingen gezegd door de ministers die de spreker echt de wenkbrauwen doen fronsen. Minister Weyts zei dat dit initiatief goedkoper is dan sociale huisvesting. Dat zou eraan mankeren. Men werkt voor een heel ander doelpubliek, op een heel ander marktsegment dan bij sociale huisvesting. Hier gaat het over mensen die op de private markt een woning, vaak een vrijstaande woning, kunnen kopen in een bijzonder dure regio, maar die daarbij voor een stuk tegemoetgekomen worden in de koopprijs. Dat is nog wel iets anders dan iemand die een sociale woning huurt. Ten tweede gaat de minister uit van een rendement op de vastgoedinvestering door de gemeente. Wanneer minister Diependaele niet verder komt wanneer het gaat over het prijsopdrijvend effect dan alleen maar te kijken naar de prijs die op één moment voor één bepaalde grond wordt geboden, maar eraan voorbijgaat dat dat kadert in een totale marktwerking waar er wel degelijk een prijsopdrijvend effect is, dan verbaast dat de spreker.

Wat hem nog meer verbaasde, is dat de minister na vier jaar ministerschap van Wonen blijkbaar nog altijd niet doorheeft wat een community land trust precies is. Wanneer schepen Lies Corneillie in Leuven 5 miljoen euro vrijmaakt om te investeren in een community land trust, dan is dat in een organisatie die bepaalde gronden aankoopt en die gronden ook in bezit houdt, en vervolgens wordt er op die gronden gebouwd. Die woningen kunnen dan binnen bepaalde regels van eigenaar wisselen. Wat betekent dat men op termijn het prijsopdrijvend effect van de

grondprijzen uit de markt haalt. Dat is een heel vernuftig mechanisme dat compleet anders in elkaar zit dan het ontwerp van decreet. Wanneer in de WIES-regeling binnen 10, 15 of 20 jaar de gronden met de woningen die erop staan verkocht worden, is er een meerwaarde, want dan is de schatting waarvan sprake de marktprijs van die grond van binnen 20 jaar, maar bij het principe van de community land trust wordt die grond niet verkocht, maar wordt alleen de bebouwing op die grond verkocht. Dat is toch wel fundamenteel huiswerk dat de minister zou moeten hebben gemaakt na vier jaar ministerschap van Wonen voordat hij de spreker de les komt spellen.

De minister nam al aan dat de Groenfractie over dit ontwerp van decreet zou tegenstemmen, maar dat gaat ze niet doen. Zij gaat zich onthouden omdat Groen vindt dat de doelstellingen ervan eerbaar zijn. Weliswaar denkt de Groenfractie dat de manier waarop dit wordt aangepakt symboolpolitiek is, en dat maar weinig mensen ervan zullen kunnen genieten omdat het systeem erop gericht is om voor een aantal mensen een stap vooruit te zetten, maar dat de grote meerderheid van de mensen er niet van zal kunnen genieten omdat dit een veel te dure maatregel is om een beperkt effect te hebben.

## 2.12. Aanvullende repliek van minister Ben Weyts

Minister *Ben Weyts* wilde de frontrunners, de voortrekkers die gebruikmaken van deze mogelijkheid, financieel ondersteunen via het Vlaamse Randfonds. Als dit ontwerp van decreet, al dan niet met enthousiasme, wordt aangenomen, kan hij de volgende stap zetten en zorgen voor een financiële ondersteuning en trouwens ook nog een uitvoeringsbesluit dat ter zake moet worden goedgekeurd maar dat ook al klaarligt. Dus hij kan snel schakelen.

Net op basis van de vernietigingsgronden destijds en het advies van het Europees Hof van Justitie, met als belangrijkste vaststelling door het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof van Justitie dat de uitsluitende voorwaarden te ruim waren geschreven, heeft de regering die nu strikter en objectief geformuleerd en beperkt gemaakt. Daardoor kunnen de gemeenten zelf strenger gaan en dat is heel goed, meent hij, op voorwaarde natuurlijk dat de criteria die zij hanteren objectief zijn en niet discriminerend, maar dat is altijd de regel, en ook de proportionaliteit moet gerespecteerd worden. Levenslang wonen in de betrokken gemeente zou een mogelijkheid kunnen zijn die een lokaal bestuur eraan toevoegt.

Ten gronde voelt de minister natuurlijk wel aan dat sommigen, zowat iedereen in de zaal, de doelstellingen die worden vooropgesteld genegen zijn. Vervolgens wordt er gezegd dat de weg daar naartoe, dus dit ontwerp van decreet, als instrument niet het meest geschikte is, maar hij stelt vast dat hij indertijd als kabinetschef heel goede discussies heeft gevoerd met de toenmalige minister van Ruimtelijke Ordening, Dirk Van Mechelen, die de regeling trok, minister Marino Keulen en minister Frank Vandenbroucke, die toen minister van de Vlaamse Rand was en absoluut de ambitie had om sociale verdringing in de Vlaamse Rand tegen te gaan. Met dit instrument herstelt en verbetert de regering de vernietigde bepalingen. Het enige verschil dat de minister kan zien vergeleken met die periode in de regering-Leterme (2004-2009) is dat men gezamenlijke doelstellingen en ambities had. Hij is daarvan niet genezen. Hij heeft nog altijd dezelfde ambitie om de sociale verdringing tegen te gaan, om het recht op wonen in eigen streek iets meer te garanderen, bij uitstek voor de Vlamingen in de Vlaamse Rand. Vroeger was Vooruit ook die mening toegedaan en heeft Vooruit meegewerkt aan een regelgeving ter zake. Hiermee herstelt men die regelgeving, dus verwacht de minister een consequente houding en dat Vooruit het ontwerp van decreet mee aanneemt.

Dit is absoluut geen alleenzalmakend instrument, maar het is wel een instrument en vooralsnog zowat het enige doortastende dat men lokale besturen ter

beschikking kan stellen om in te grijpen op de private markt. Er zijn geen tig aantal andere wegen en hij heeft ze hier trouwens ook niet gehoord. Gemeenten zullen voorrang kunnen geven aan inwoners die een band hebben met de eigen gemeente en via die weg het broze lokale sociale weefsel dat onder druk staat in de Vlaamse Rand vrijwaren. Eindelijk geen woorden maar daden.

De regering zal ervoor zorgen dat lokale besturen gestimuleerd worden om er gebruik van te maken, maar het is voor hen een goede investering qua financieel rendement, want men zal er altijd meer uithalen dan men erin heeft gestoken, gelet op de evolutie van de woning- en grondprijzen. Het is bovendien een sociale investering waardoor men eindelijk af kan van de druk die men momenteel ervaart, waardoor veel lokale besturen zich verzetten tegen woonontwikkelingen omdat ze denken dat ze daarmee het bedje spreiden voor nog meer migratie van buitenaf. Dat is simpelweg de realiteit waarmee men geconfronteerd wordt. Het ontwerp van decreet biedt een uitweg om ervoor te zorgen dat er inderdaad woonontwikkeling is waarbij een deel van de kavels of appartementen wordt gevrijwaard voor mensen die een band hebben met de gemeente. Men kan op de detailuitwerking kritiek hebben, maar au fond is dit een goede regeling en eindelijk een instrument om aan de slag te gaan tegen sociale verdringing, bij uitstek in de Vlaamse Rand.

### 2.13. Aanvullende repliek van minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* gaat graag in debat met Maxim Veys en heeft alle waardering voor hem als parlements lid, maar hij vond diens opmerkingen daarnet bijzonder flauw. Ten tweede vindt hij het zeer moeilijk dat Stijn Bex zegt dat het iets totaal anders is, om dan een uitleg te geven, die exact hetzelfde zegt. Het principe van een community land trust is exact hetzelfde. Hij raadt hem aan om sociaal.net eens na te lezen. Het is evenzeer zo dat men de grondwaarde eruit haalt, waardoor de woning betaalbaar wordt en die grondwaarde wordt gedragen door een gemeenschap. Bij WIES is dat het lokaal bestuur, in Leuven is dat een vzw, een trust waarin trouwens ook vastgoedontwikkelaars zitten, die boemannen zijn met wie men niet zou mogen samenwerken. Bij WIES is het zo dat de lokale besturen ervoor kunnen kiezen de eigendom aan de WIES-koper te geven, waarbij dan later bij doorverkoop de waarde moet terugbetaald worden, of eventueel met een erfpacht of dergelijke te werken, maar het principe is exact hetzelfde.

De taalbereidheid bij sociale woningen is een huurdersverplichting die men met een boete kan afdwingen. Dat is natuurlijk nog iets anders. De minister is er niet zeker van of men dat hier zomaar zou kunnen opleggen. Dat is niet zomaar mutatis mutandis te hergebruiken in andere situaties.

Wat de sociale last betreft, blijft Maxim Veys volgens de minister nogmaals vasthangen in het sociaal wonen. Hij weet dat daar uitdagingen zijn, en daar werkt hij ook aan, maar lokale besturen kunnen vandaag perfect een sociale last opleggen door het opstellen van een stedenbouwkundige vergunning. Het is nogmaals fijn om te verwijzen naar goede voorbeelden. In Gent bijvoorbeeld doet men dat. Daar zijn er ontwikkelingen waar in de stedenbouwkundige vergunning staat aangegeven dat zoveel procent moet gaan naar sociale woningen en zoveel procent naar betaalbare woningen. Dat zijn allemaal systemen vergelijkbaar met het geconventioneerd verhuren onder andere.

Hij vindt het wat pijnlijk voor Maxim Veys dat hij verwijst naar het bescheiden wonen. Inderdaad, dat systeem heeft gefaald. Men had de intentie dat dat heel groot zou worden, maar het zijn uiteindelijk maar enkele tientallen woningen geworden. Dat systeem was op poten gezet door voormalig minister Freya Van den Bossche. Dat systeem werd nu omgeturnd tot het systeem van geconventioneerd verhuren, dat men de komende maanden probeert uit te rollen. Dat is inderdaad een beetje ter vervanging van het bescheiden wonen.

Maxim Veys vroeg ook naar het budget dat werd besteed aan de juridische begeleiding door Equator. De minister verwijst hem daarvoor naar zijn eigen schriftelijke vraag nummer 321. Daarop werd geantwoord dat daarvoor een kleine 21.000 euro werd betaald.

Een schattingsverslag heeft geen prijsopdrijvend effect maar stelt vast wat op dat moment de waarde is van een grond. Het enige wat een prijs doet stijgen, is een onderhandelingsmarge, en die is er hier niet. Hier wordt een schatting opgesteld door een erkende landmeter-expert waar de Vlaamse overheid vaak een beroep op doet bij Vlabinvest en voor allerlei schattingen. Dat heeft een ter plaatse trappeleffect en niet een prijsopdrijvend effect. Dat zorgt voor een zekere stabiliteit in de prijzen. Dat er op een bepaald moment een prijs wordt vastgesteld is het enige houvast dat men als overheid heeft en dat heeft dus eerder een temperend effect, net zoals met de Huurschatter sinds twee jaar ongeveer. De online Huurschatter is zeer interessant om huurprijzen te kunnen schatten. Die geeft op een bepaald moment een prijs en zorgt eigenlijk eerder voor een afkoeling van de huurprijsopdrijving.

#### 2.14. Slotreactie van Maxim Veys

*Maxim Veys* wil net dat dit systeem wel beter zou werken dan het systeem van bescheiden wonen. Minister Diependaele moet daar niet te negatief over doen en de hete aardappel niet doorschuiven. Minister Weyts heeft dat indertijd mee ingevoerd als kabinetschef. Dat werd toen samen ingevoerd.

De spreker concludeert dat het een goede zaak is dat er nagedacht wordt over betaalbaar wonen. Dat zou er nog aan mankeren. Zijn fractie is bereid om dit ontwerp van decreet mee te steunen, omdat men niet anders kan dan dergelijke nieuwe instrumenten bij te maken. Maar het is, zoals minister Weyts daarnet zei, goedkoop beleid. Het is de hete aardappel doorschuiven en het risico dat dit enkel een druppel op een hete plaat is, is zeer groot. Een instrument invoeren waarvan men niet zeker is dat er ook maar iemand gebruik van zou maken of dat het een verschil zou maken, vindt de spreker riskant. Het is ook zijn taak als Vlaams volksvertegenwoordiger om daarvoor te waarschuwen.

Dit is een rechtzetting van een deel van het Grond- en Pandendecreet, maar enkel wat goed klinkt werd eruit gepikt. Dat zal niemand ontkennen, maar als het de ministers te doen was om echt in meer betaalbare huisvesting in al die gemeenten te voorzien voor iedereen, dan zouden ze toch wat strenger zijn geweest in hun taak van toezichter op de realisaties van alle lokale besturen op het vlak van betaalbaar wonen, wat minister Diependaele keer op keer nalaat, ook al blijft de Vooruitfractie dat vragen.

De spreker vreest dat dit instrument een lege doos zal blijken en dat weinig gemeenten er zullen instappen, ook al hoopt hij dat dat niet het geval zal zijn, voor alle duidelijkheid. Grote financiële tussenkomsten vragen aan gemeenten, terwijl ze zelf wanhopig op zoek zijn naar extra middelen, vindt Maxim Veys riskant. Hij heeft daar geen vertrouwen in. Om die reden denkt hij dat het beter is om de opdracht om wonen betaalbaar te maken, die nu niet in dit instrument vervat zit maar die in het algemeen een opdracht van de Vlaamse Regering is, beter te uit te voeren in plaats van te veel te rekenen op de gemeenten en hun met een factuur op te zadelen. Dat zou hij een betere manier van werken vinden.

## 2.15. Slotreactie van Stijn Bex

*Stijn Bex* benadrukt dat hij het eens is met het doel van dit ontwerp van decreet, maar denkt dat die middelen slimmer zouden kunnen aangewend worden om betaalbaar wonen in eigen streek voor meer mensen te ondersteunen. Vandaar de onthouding van de Groenfractie.

Minister Diependaele sprak over het schattingsverslag dat bovendien nog een temperend effect zou hebben op de markt. In de vergelijking die hij maakte, gaat hij eraan voorbij dat wanneer de overheid, de lokale besturen geld ter beschikking stellen voor bouwgronden, dat inderdaad een prijsopdrijvend effect zal hebben, niet per se op die ene bouwgrond die verkocht wordt, maar er bestaat ook nog zoiets als marktwerking en wanneer er extra middelen op de markt komen, zal dat ertoe leiden dat anderen ook meer middelen moeten vrijmaken om grond te kopen. Het ontgaat de spreker waarom de minister de vergelijking maakt met het temperend effect van de huurprijzen want daar is er totaal geen investering van de overheid in de markt.

Hij probeert nog te verduidelijken dat door de community land trust, de vzw in Leuven wordt geïnvesteerd in gronden en die gronden en de waarde die zij vertegenwoordigen, blijven in de vzw. Het zijn alleen de woningen die daarop gebouwd worden die nog verkocht kunnen worden, maar de gronden die daarbij horen worden niet verkocht, die blijven in de community land trust. Het zal de spreker overigens echt worst wezen dat daar private projectontwikkelaars bij betrokken zijn. Het belangrijkste is dat ze gebouwd worden.

Wat men in de WIES-regeling doet, is op een bepaald moment grond aankopen, maar die in een volgende stap ook opnieuw verkopen en een deel van die waarde gaat dan terug naar de gemeente en een deel gaat naar de eigenaar die verkoopt, afhankelijk van de range waarvoor er wordt gekozen, en vervolgens wordt die grond opnieuw op de markt gebracht aan de prijs die hij in 2030 of 2040 zal hebben. Mensen die op dat moment die woning willen kopen, zullen dus opnieuw de gestegen prijs van die grond moeten betalen. Dat is een heel groot verschil met de community land trust. De spreker raadt minister Diependaele aan om dat nog eens grondig te bestuderen. Wie weet, wordt hij nog eens minister van Wonen en dan zou het nuttig zijn dat de minister van Wonen van de volgende regeerperiode weet wat een community land trust precies inhoudt.

Minister *Matthias Diependaele* vindt die opmerkingen flauw, volgens hem uit onmacht, en repliceert dat marktwerking niet werkt als er geen onderhandelingsmarge is. Met een schattingsverslag is er geen onderhandelingsmarge en dan werkt het principe van marktwerking dus niet. Zoals daarnet al gezegd, is het in de WIES-regeling inderdaad wel mogelijk dat een eigendom wordt overgedragen aan de WIES-koper en dat als hij terug verkoopt, hij de grond moet terugbetalen aan de waarde op dat moment en de meerwaarde daarvan terugkeert naar de 'community', in dit geval het lokale bestuur dat daar nieuwe projecten kan mee opzetten of iets anders voor de gemeente doen, daarover beslissen ze zelf. Het kan ook zijn dat die eigendom bij de gemeente blijft, bijvoorbeeld ook via een vzw, maar dat de erfpacht aan de WIES-koper wordt gegeven. Dat kan ook gebeuren en in die zin is dat principe exact hetzelfde als bij een community land trust.

## 3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Het kabinet van minister Matthias Diependaele bezorgde de commissieleden vooraf een tekstversie van het ontwerp van decreet met daarin een aantal, duidelijk in kleur weergegeven, technische correcties die worden voorgesteld naar aanleiding van legistische opmerkingen van de wetgevingsjuristen van de directie Decreetgeving van het Vlaams Parlement.

Het betreft correcties op alle artikelen, met uitzondering van artikel 1 en 12. Er is ook een technische correctie aan het opschrift van hoofdstuk 9 en bovendien wordt bij wijze van technische correctie artikel 15 ingedeeld in een nieuw hoofdstuk 10 met als opschrift 'WIES-register'.

Die tekstversie is, zoals eerder vermeld, als bijlage bij dit document gevoegd. De hierna vermelde technische correcties zijn allemaal terug te vinden in die tekstversie.

De *voorzitter* benadrukt vooraf dat het louter wetgevingstechnische en dus geen inhoudelijke aanpassingen betreft en stelt vervolgens vast dat alle aanwezige commissieleden unaniem en zonder opmerkingen akkoord gaan met alle voorgestelde technische correcties.

#### Artikel 1

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 1 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 2

Op artikel 2 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 2 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 3

Op artikel 3 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 3 wordt aangenomen met 23 stemmen bij 3 onthoudingen.

#### Artikel 4

Op artikel 4 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 4 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 5

Op artikel 5 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 5 wordt aangenomen met 23 stemmen bij 3 onthoudingen.



#### Artikel 6

Op artikel 6 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 6 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 7

Op artikel 7 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 7 wordt aangenomen met 23 stemmen bij 3 onthoudingen.

#### Artikel 8 en 9

Op artikel 8 en 9 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. De technisch gecorrigeerde artikelen 8 en 9 worden aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 10

Op artikel 10 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 10 wordt aangenomen met 23 stemmen bij 3 onthoudingen.

#### Artikel 11

Op artikel 11 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 11 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 12

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 12 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.



### Artikel 13

Op artikel 13 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 13 wordt aangenomen met 23 stemmen bij 3 onthoudingen.

### Opschrift van hoofdstuk 9

Op het opschrift van hoofdstuk 9 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

### Artikel 14

Op artikel 14 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 14 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

### Hoofdstuk 10 (nieuw)

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld dat artikel 15, dat werd ingedeeld in hoofdstuk 9, als enige artikel wordt ingedeeld in een nieuw hoofdstuk 10 met als opschrift 'WIES-register'. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Bijgevolg worden er tussen artikel 14 en 15 de woorden "Hoofdstuk 10. WIES-register" ingevoegd.

### Artikel 15

Op artikel 15 worden technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 15 wordt aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

---

#### **4. Stemming over het volledige ontwerp van decreet**

Het volledige technisch gecorrigeerde ontwerp van decreet over wonen in eigen streek wordt ten slotte aangenomen met 24 stemmen bij 2 onthoudingen.

Karl VANLOUWE,  
waarnemend voorzitter

Jeroen TIEBOUT  
Maxim VEYS,  
verslaggevers

**Gebruikte afkortingen**

BVR	besluit van de Vlaamse Regering
SVK	sociaal verhuurkantoor
Vlabinvest	Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant
WIES	Wonen in Eigen Streek

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE VERENIGDE COMMISSIES**

## 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 artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-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: 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;
- 3° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen op basis van objectieve regels, die wordt vastgesteld in een schattingsverslag;
- 4° schattingsverslag: het verslag van de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst waarin de schattingsprijs wordt bepaald;
- 5° WIES: Wonen in Eigen Streek;
- 6° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst die wordt vastgesteld krachtens artikel 3, eerste lid;
- 7° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen krachtens artikel 4, §3, derde lid;
- 8° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5;
- 9° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen krachtens artikel 4, §3, derde lid.

## Hoofdstuk 3. Toepassingsgebied

**Art. 3.** 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.

De gemeenten die opgenomen zijn in de lijst, vermeld in het eerste lid, 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, tweede lid, 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 appartementengebouwen die ten minste vijf woonegelegenheden omvatten;
- 3° een project dat op zichzelf niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° of 2°, maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar voor de aanvraag, vermeld in punt 1° of 2°, zijn verleend voor verkavelingen, groepswooningbouw of appartementengebouwen met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° of 2°. Voor dit project 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 als vermeld in artikel 1:20, 2°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- 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, overdrachtsvoorwaarden 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 overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, worden toegepast. Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, van toepassing zijn.

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 krachtens 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 toepassing van het vierde lid bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- 1° geconventioneerde huurwoning: de woning, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° sociaal woonaanbod: het aanbod, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**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 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 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 toepassing 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 overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5 van dit decreet, zijn 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 overdrachtsvoorwaarden, 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 overdrachtsvoorwaarden, 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, derde lid, 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 verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens doorgeven aan:

- 1° de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in deel 2, titel 7, en deel 4, titel 7, van het decreet van 22 december 2017 over het 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. In deze paragraaf wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

- 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-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, zijn de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, 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 overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, niet van toepassing zijn, 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 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.

§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.

§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 krachtens 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 krachtens 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 overdrachtsvoorwaarden, 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 voorkooprechten 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 of tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper de WIES-gemeente een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10.

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

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

**Art. 14.** De overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, vervallen niet na de overdracht.

- De kwalificatie als WIES-grond of WIES-woning vervalt 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, vervallen de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.

Met behoud van de toepassing van artikel 11 wordt dit artikel toegepast. 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.

---

## Hoofdstuk 10. WIES-register

**Art. 15.** De gemeente die een reglement heeft aangenomen als vermeld in artikel 3, tweede lid, houdt een WIES-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 WIES-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.





BIJLAGE:  
Overzicht van de voorgestelde technische wijzigingen







## Ontwerp van decreet over wonen in eigen streek

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 [artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-expertbescherming 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°~~<sup>2°</sup> 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:
- huwelijkscontracten en hun wijzigingen;
  - contracten aangaande de mandeligheid;
  - akten aangaande de fusie van rechtspersonen en de met fusie gelijkgestelde verrichtingen;
  - akten, opgemaakt naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- ~~4~~<sup>3</sup>° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen op basis van objectieve regels, die wordt vastgesteld in een schattingsverslag;
- ~~5~~<sup>4</sup>° 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;~~
- ~~5~~° [WIES: Wonen In Eigen Streek](#);
- ~~7~~<sup>6</sup>° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst die wordt vastgesteld ~~krachtenster uitvoering van~~ artikel 3, ~~eerste lid~~<sup>§1</sup>;
- ~~8~~<sup>7</sup>° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen ~~ter uitvoering van~~~~krachtens~~ artikel 4, §3, derde lid;
- ~~9~~<sup>8</sup>° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5;
- ~~10~~<sup>9</sup>° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen ~~ter uitvoering van~~~~krachtens~~ 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 ~~het eerste lid~~~~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, ~~tweede lid~~~~§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° ~~of~~~~en~~ 2°, maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar ~~voor de aanvraag, vermeld in punt 1° of 2°~~, 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° ~~of~~~~en~~ 2°. Voor ~~dit project 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 [als vermeld in artikel 1:20, 2°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen](#);
- 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~~ [overdrachtsvoorwaarden](#) 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 [overdrachtsvoorwaarden](#), vermeld in artikel 5, [wordent](#) toegepast. Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de [overdrachtsvoorwaarden](#), vermeld in artikel 5, van toepassing [zijnis](#).



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 ~~krachtens 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 ~~toepassing uitvoering~~ van het vierde lid bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- 1° geconventioneerde huurwoning: de woning, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° sociaal woonaanbod: het aanbod, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**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 blijk 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 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 ~~toepassing 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 in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.

**Art. 6.** De overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5 van dit decreet, ~~zijn 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 [overdrachts](#)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 [overdrachts](#)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, [derde lid](#), 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, [vermeld in paragraaf 3](#), kan de persoonsgegevens doorgeven aan:

- 1° de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in [deel 2, titel 7, en deel 4, titel 7, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur 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. [In deze paragraaf wordt verstaan onder 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 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-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, [zijn](#) de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in [artikel 5 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 overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, niet van toepassing [zijn](#), 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<sup>o</sup>, waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, betaalt de WIES-koper de aankoopprijs verminderd 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 ~~krachtens 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~~ ~~krachtens~~ 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 [overdrachtsvoorwaarden 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 voorkooprechten 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 ~~ofen~~ tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper [de WIES-gemeente](#) 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 [overdrachtsvoorwaarden en van de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning](#)

**Art. 14.** De overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, vervallen 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, vervallen de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.

~~Met behoud van de toepassing van artikel 11 wordt dit artikel toegepast. 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.

#### Hoofdstuk 10. WIES-register

**Art. 15.** De gemeente die een reglement heeft aangenomen als vermeld in artikel 3, ~~tweede lid~~, houdt een [WIES-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 [WIES-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, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Ben WEYTS

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

Matthias DIEPENDAELE