

ingediend op **1682** (2022-2023) – Nr. 5
21 juni 2023 (2022-2023)

Tekst aangenomen door de plenaire vergadering

van het ontwerp van decreet

over wonen in eigen streek

Documenten in het dossier:

- 1682** (2022-2023) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag
- Nr. 3 en 4: Amendementen



**Vlaams
Parlement**

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 of overdracht 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 mandigheid;
 - 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 appartementsgebouwen 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 verkoop 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 overgang 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 overgang 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-grond of WIES-woning overgaat naar een derde, wordt aan de gemeente die de financiële tussenkomst heeft verstrekt, een bedrag terugbetaald ten belope van het percentage, dat krachtens artikel 10 werd toegepast bij de aankoop, op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overgang.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag, dat, in voorkomend geval, 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 de verplichting tot terugbetaling geschorst in de volgende gevallen:

- 1° bij een erfovergang, als een erfgenaam of bijzonder legataris die de rechten op de WIES-grond of WIES-woning erft, voldoet aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5. Die erfgenaam of bijzonder legataris voldoet aan de bewoningsvoorwaarden, vermeld in artikel 13;
- 2° bij een overgang aan de langstlevende echtgenoot of langstlevende wettelijk samenwonende partner, die voldoet aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5. Die langstlevende echtgenoot of langstlevende wettelijk samenwonende partner voldoet aan de bewoningsvoorwaarden, vermeld in artikel 13.

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.