Grondwettelijk Hof

Arrest nr. 88/2026
van 16 juli 2026
Rolnummers : 8156 en 8157

In zake : de beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 « over wonen in eigen streek », ingesteld door de nv « Fremoluc » en door de vzw « Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Joséphine Moerman en Pierre Nihoul, en de rechters Thierry Giet, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Magali Plovie en Frank Fleerackers, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitster Joséphine Moerman,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. *Onderwerp van de beroepen en rechtspleging*

Bij twee verzoekschriften die aan het Hof zijn toegezonden bij op 31 januari en 1 februari 2024 ter post aangetekende brieven en ter griffie zijn ingekomen op 1 en 2 februari 2024, zijn beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 « over wonen in eigen streek » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 4 augustus 2023) ingesteld respectievelijk door de nv « Fremoluc », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Pierre de Bandt, mr. Jeroen Dewispelaere en mr. Rasmus Van Heddeghem, advocaten bij de balie te Brussel, en door de vzw « Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Marc Verdussen, advocaat bij de balie te Brussel.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 8156 en 8157 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Bij tussenarrest nr. 5/2025 van 16 januari 2025 (ECLI:BE:GHCC:2025:ARR.005), bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 21 februari 2025, tweede editie, heeft het Hof,

alvorens uitspraak ten gronde te doen over de grieven vermeld in B.34 en B.43, de volgende prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie :

« 1. Dienen de artikelen 107, lid 1, en 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie in die zin te worden geïnterpreteerd dat een maatregel zoals die welke is vervat in artikel 10 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 ‘ over wonen in eigen streek ’, nieuwe staatssteun vormt die bij de Europese Commissie moest worden aangemeld ?

2. Zou het Grondwettelijk Hof, indien het op grond van het antwoord op de eerste prejudiciële vraag tot de conclusie zou komen dat het voormelde decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 de uit de in die vraag vermelde bepalingen voortvloeiende verplichtingen schendt, de gevolgen van het voormelde decreet definitief kunnen handhaven teneinde het gewettigd vertrouwen te respecteren van de particulieren die met toepassing van dat decreet een grond of een woning hebben verworven, alsook teneinde de rechtsonzekerheid te vermijden die de terugwerkende kracht van de vernietiging van dat decreet met zich zou kunnen meebrengen voor die personen, waarbij in het bijzonder hun huisvestingssituatie in het gedrang zou kunnen komen ? ».

Bij arrest van 26 maart 2026 in de zaak C-58/25 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie op de vragen geantwoord.

Bij beschikking van 8 april 2026 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Willem Verrijdt en Magali Plovie te hebben gehoord, beslist :

- de debatten te heropenen om uitspraak te doen over het tweede middel in de zaak nr. 8156;

- de partijen in de zaak nr. 8156 uit te nodigen, in een uiterlijk op 29 april 2026 in te dienen aanvullende memorie, waarvan ze binnen dezelfde termijn een kopie laten toekomen aan de andere partijen, alsook, via mail, op het mailadres griffie@const-court.be, hun standpunt uiteen te zetten over de weerslag van het voormelde arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie op het onderzoek van het tweede middel in de zaak nr. 8156;

- dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend;

- dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zouden worden gesloten op 13 mei 2026 en de zaken in beraad zouden worden genomen.

Aanvullende memories zijn ingediend door :

- de verzoekende partij in de zaak nr. 8156;

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Elke Cloots, mr. Stefan Sottiaux en mr. Timothy Roes, advocaten bij de balie van Antwerpen.

Bij beschikking van 22 april 2026 heeft het Hof de dag van de terechtzitting bepaald op 20 mei 2026.

Op de openbare terechtzitting van 20 mei 2026 :

- zijn verschenen :

. mr. Jeroen Dewispelaere en mr. Rasmus Van Heddeghem, tevens *loco* mr. Pierre de Bandt, voor de verzoekende partij in de zaak nr. 8156;

. mr. Timothy Roes, tevens *loco* mr. Elke Cloots, voor de Vlaamse Regering;

- hebben rechter Danny Pieters, verslaggever ter vervanging van rechter-verslaggever Willem Verrijdt, en rechter-verslaggeefster Magali Plovie verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- zijn de zaken in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *In rechte*

- A -

A.1.1. Bij zijn arrest nr. 5/2025 van 16 januari 2025 (ECLI:BE:GHCC:2025:ARR.005) heeft het Hof twee prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie. Het Hof van Justitie heeft zich over die vragen uitgesproken bij zijn arrest van 26 maart 2026 in zake *Fremoluc NV en Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ASBL* (C-58/25, ECLI:EU:C:2026:255).

Bij beschikking van 8 april 2026 heeft het Hof de heropening van de debatten bevolen en de partijen in de zaak nr. 8156, de nv « Fremoluc » en de Vlaamse Regering, uitgenodigd om in een aanvullende memorie een standpunt in te nemen over de weerslag van het arrest van het Hof van Justitie op het onderzoek van het tweede middel in de voormelde zaak.

A.1.2. In wat volgt, worden de standpunten weergegeven die de nv « Fremoluc » en de Vlaamse Regering daaromtrent in hun aanvullende memories hebben ingenomen. De argumenten ten gronde voor alle middelen van de verzoekende partijen in de zaken nrs. 8156 en 8157 werden reeds weergegeven in het voormelde arrest nr. 5/2025.

A.2.1. Volgens de nv « Fremoluc » doet de omstandigheid dat het Hof van Justitie heeft geoordeeld dat artikel 10 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 « over wonen in eigen streek » (hierna : het decreet van 23 juni 2023) niet moet worden geacht een staatssteunregeling in te voeren, geen afbreuk aan de gegrondheid van het tweede middel in de zaak nr. 8156. Uit het arrest van het Hof van Justitie blijkt immers dat het decreet van 23 juni 2023 niet in een zekere tegemoetkoming voorziet ter compensatie van de aantasting van het eigendomsrecht van de verkopers van WIES-gronden of WIES-woningen. Zij verwerven immers pas een aanspraak op een financiële tussenkomst nadat een gemeentelijk reglement is aangenomen zoals bedoeld in artikel 3, tweede lid, van hetzelfde decreet. Bijgevolg geeft dat decreet aanleiding tot een onevenredige aantasting van het eigendomsrecht, gelet op de minwaarde die de WIES-gronden en WIES-woningen als gevolg daarvan ondergaan en op het risico op inkomstenderving voor de betrokken eigenaars.

A.2.2. De nv « Fremoluc » benadrukt dat de uit het decreet van 23 juni 2023 voortvloeiende beperkingen van het eigendomsrecht op verschillende punten verregaander zijn dan die welke voortvloeiden uit het door het

Hof vernietigde decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 « betreffende het grond- en pandenbeleid ». Daarnaast is de vereiste van lokale binding, bedoeld in artikel 5, eerste lid, 1°, van het decreet van 23 juni 2023, verstrengd ingevolge de gedeeltelijke vernietiging van die bepaling bij het voormelde arrest nr. 5/2025. De bevoegde minister heeft namelijk verklaard dat er geen decretaal ingrijpen noodzakelijk is om aan die vernietiging tegemoet te komen, daar het volstaat dat de betrokken gemeenten de voorrangsregeling beperken tot de eigen inwoners. Aldus wordt het aantal potentiële WIES-kopers nog verder beperkt, hetgeen een negatieve impact heeft op de verkoopprijs van de WIES-gronden en WIES-woningen en leidt tot bijkomende vertragingen bij de verkoop ervan.

A.2.3. Ten overvloede wijst de nv « Fremoluc » erop dat de financiële tussenkomsten die de WIES-gemeenten eventueel zouden toekennen, noodzakelijkerwijze in strijd zouden zijn met de Europese regels inzake staatssteun. Zoals ook blijkt uit het voormelde arrest van het Hof van Justitie van 26 maart 2026 (punt 17), dient de door de gemeenten toegekende steun immers te voldoen aan de bij het decreet van 23 juni 2023 bepaalde modaliteiten. De kritieken die de nv « Fremoluc » met betrekking tot dat decreet heeft uiteengezet in haar verzoekschrift, blijven derhalve relevant. Zo is er geen sprake van een dienst van algemeen economisch belang in zoverre de in het geding zijnde regeling de Vlaamse middenklasse als doelgroep heeft, wordt de financiële tussenkomst niet vastgesteld aan de hand van objectieve en doorzichtige parameters, en wordt niet gewaarborgd dat de compensatie niet hoger is dan wat noodzakelijk is om de kosten van de uitvoering van de vermeende openbaredienstverplichting te dekken. Het decreet van 23 juni 2023 maakt het de WIES-gemeenten bijgevolg onmogelijk in een rechtsgeldige compensatie te voorzien.

A.3.1. De Vlaamse Regering wijst erop dat het decreet van 23 juni 2023, naar het oordeel van het Hof van Justitie, niet moet worden geacht een staatssteunregeling in te voeren die bij de Europese Commissie moest worden aangemeld, aangezien het aan de WIES-gemeenten toekomt verdere uitvoeringsmaatregelen te nemen in de zin van artikel 1, *d)*, van de verordening (EU) 2015/1589 van de Raad van 13 juli 2015 « tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van artikel 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (codificatie) ». Het decreet van 23 juni 2023 stelt een algemeen kader vast waarbinnen de WIES-gemeenten in een financiële tussenkomst kunnen voorzien, maar doet zelf geen aanspraken op een dergelijke tussenkomst ontstaan. Het staat elke WIES-gemeente vrij te bepalen of zij een reglement aanneemt waarbij de in het decreet van 23 juni 2023 bedoelde regeling van toepassing wordt verklaard op haar grondgebied. Bovendien dient dat reglement nog verschillende wezenlijke elementen inzake de financiële tussenkomst te bepalen en kan het bijkomende voorwaarden vaststellen met betrekking tot de aanwijzing van de betrokken kopers en onroerende goederen.

A.3.2. De Vlaamse Regering vervolgt dat het Hof van Justitie bij zijn voormelde arrest van 26 maart 2026 geen voorbehoud heeft gemaakt met betrekking tot een nog door het Hof te verrichten, verder onderzoek van de concrete omstandigheden van de zaak. Het Hof van Justitie heeft zelf een eenduidig en definitief antwoord gegeven op de eerste prejudiciële vraag, op basis van het nationale rechtskader zoals dat in het voormelde arrest nr. 5/2025 is uiteengezet. Het heeft het decreet van 23 juni 2023 integraal in zijn onderzoek betrokken.

A.3.3. Voorts benadrukt de Vlaamse Regering dat een WIES-gemeente, wanneer zij ter uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 een reglement aanneemt dat een aanspraak op een financiële tussenkomst doet ontstaan, erover moet waken dat de Europese voorschriften inzake staatssteun worden nageleefd, met inbegrip van de toepasselijke verordeningen inzake de-minimissteun. Het staat evenwel niet aan het Hof daarop toe te zien.

A.3.4. Uit het voorgaande volgt dat er geen aanleiding is om artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 te vernietigen, aldus de Vlaamse Regering. Daardoor bestaat er ook geen risico dat de toepassing van de overige bepalingen van dat decreet ertoe zou leiden dat de verkopers van WIES-gronden en WIES-woningen een last dienen te dragen waarvoor zij niet worden gecompenseerd. Bijgevolg is er geen sprake van een schending van het eigendomsrecht en is het tweede middel in de zaak nr. 8156 niet gegrond.

- B -

Ten aanzien van het bestreden decreet en de context ervan

B.1. De beroepen tot vernietiging in de zaken nrs. 8156 en 8157 zijn gericht tegen het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 « over wonen in eigen streek » (hierna : het decreet van 23 juni 2023).

B.2.1. Luidens de memorie van toelichting maakt het decreet van 23 juni 2023 het voor bepaalde gemeenten mogelijk « om desgewenst een specifiek aandeel kavels of woningen exclusief voor te behouden voor minder kapitaalkrachtige inwoners die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen. Een dergelijke regeling is noodzakelijk om ongewenste effecten van verdringing tegen te gaan en dient ertoe om de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking toe te laten om in een welbepaalde gemeente een woning te kunnen aankopen. Middels onderhavige regeling wordt er daarom een voordeel toegekend aan de minder kapitaalkrachtige plaatselijke koper van een woning door bepaalde percelen of woningen voor hem voor te behouden. Aanvullend zal de gemeente ook in een financiële tussenkomst voorzien, die weliswaar aan verschillende voorwaarden gebonden is » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1682/1, p. 4).

Een dergelijke regeling is met name ingegeven door de vaststelling dat het « de afgelopen decennia […] voor vele Vlamingen steeds moeilijker [werd] om een eigen woning te kopen in de gemeente of de streek waar ze opgegroeid zijn. Zeker in bepaalde regio's – die bijvoorbeeld een sterkere bevolkingsgroei, veel inwijking of grote voorspoed kennen – kunnen jonge mensen of minder kapitaalkrachtige mensen geen woonst meer vinden in de gemeente waar ze nochtans een sterke band mee hebben. Zij moeten dan noodgedwongen uitwijken naar gemeenten waar ze geen of nauwelijks een band mee hebben, professioneel noch familiaal. Dat heeft grote gevolgen : voor de mensen die hun vertrouwde streek moeten verlaten, maar ook voor de gemeenten die sociaal ontwricht dreigen te worden door de te grote uitstroom van mensen met wortels in de gemeente en de grote instroom van mensen die veel minder een band hebben met de lokale gemeenschap. Deze sociale verdringing manifesteert zich in heel wat Vlaamse gemeenten, maar er zijn streken en gemeenten waar de stijging van de vastgoedprijzen nog een pak significanter was. Denk aan verschillende steden die de afgelopen jaren aan

aantrekkingskracht wonnen, maar even goed randstedelijke gebieden zoals de Vlaamse Rand » (*ibid.*, p. 3).

B.2.2. Het decreet van 23 juni 2023 beoogt tegemoet te komen aan de vernietiging, bij het arrest van het Hof nr. 144/2013 van 7 november 2013 (ECLI:BE:GHCC:2013:ARR.144), van boek 5 (« Wonen in eigen streek ») van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 « betreffende het grond- en pandenbeleid ». Voorafgaand aan dat arrest had het Hof van Justitie van de Europese Unie, in antwoord op een door het Hof gestelde prejudiciële vraag, geoordeeld dat de bij het recht van de Europese Unie gewaarborgde fundamentele vrijheden in de weg staan aan een regeling als die van het voormelde boek 5, « die voor de overdracht van onroerende goederen in de doelgemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een ‘ voldoende band ’ bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten » (HvJ, 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Eric Libert e.a. en All Projects & Developments NV e.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, punt 60).

Met het decreet van 23 juni 2023 « wordt er een juridische vertaling gegeven aan [de politieke wil om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking in Vlaanderen] en dat met inachtneming van de arresten van het Europees Hof van Justitie en het Grondwettelijk Hof die tot de vernietiging van de oorspronkelijke regelgeving leidden » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1682/1, p. 3).

B.3. Artikel 2 van het decreet van 23 juni 2023 vormt hoofdstuk 2 (« Definities ») van dat decreet. Die bepaling luidt :

« 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 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 ».

B.4. De artikelen 3 tot 6 van het decreet van 23 juni 2023 vormen hoofdstuk 3 (« Toepassingsgebied ») van dat decreet.

B.5.1. Artikel 3 van het decreet van 23 juni 2023 bepaalt :

« 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 ».

B.5.2. De memorie van toelichting van het decreet van 23 juni 2023 vermeldt daaromtrent :

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

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

[…]

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

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

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

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

Enkel de beschikbare cijfers over de woonhuizen zijn volledig en betrouwbaar : […].

Daarom wordt geopteerd voor een algemeen criterium, namelijk dat van de hoogste vastgoedprijs waarbij rekening zal gehouden worden met de mediaanprijzen van huizen van de laatste 5 jaar (dit is een officiële statistiek; bron : Statbel) en met de liggingscoëfficienten op basis waarvan de zogenaamde cluster 2-gemeenten (dit zijn gemeenten met beduidend hogere vastgoedprijzen) worden bepaald, die een rol spelen bij verschillende instrumenten uit het woonbeleid. Deze lijst dient dan bij besluit van de Vlaams Regering zesjaarlijks vastgelegd te worden, telkens 1 jaar voor het begin van de nieuwe gemeentelijke legislatuur en voor het eerst in 2023 » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1682/1, pp. 10-11).

B.6.1. Artikel 4 van het decreet van 23 juni 2023 bepaalt :

« § 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 groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen die ten minste vijf woongelegenheden 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, groepswoningbouw 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.

[…]

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 ».

B.6.2. De memorie van toelichting van het decreet van 23 juni 2023 vermeldt daaromtrent :

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

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

[…]

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

ontwerp van decreet. Deze criteria dienen verband te houden met de doelstellingen van dit ontwerp van decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

Zonder dat van de decretale WIES-bepalingen kan worden afgeweken, zou een gemeente in haar WIES-reglement dus kunnen bepalen dat enkel bouwprojecten waarvoor op het moment van de omgevingsvergunningsaanvraag nog voldoende middelen uit het in het meerjarenplan voorziene WIES-budget beschikbaar zijn, onderworpen worden aan de specifieke overdrachtsvoorwaarden in toepassing van dit decreet » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1682/1, pp. 11-12).

B.7.1. Artikel 5 van het decreet van 23 juni 2023 bepaalt :

« 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 blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;

3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

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

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de 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 ».

B.7.2. De memorie van toelichting van het decreet van 23 juni 2023 vermeldt daaromtrent :

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

ouderenzorg, mantelzorg enzovoort) als financieel (ouderenzorg die financieel ten laste komt van de overheid).

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

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

- plaatselijke bevolking, waaruit voorwaarden met betrekking tot lokale binding volgen.

Dit vertaalt zich concreet in de volgende criteria :

- lokale binding : ook hier wordt geopteerd voor een eenvoudig, duidelijk en afdoend criterium : een kandidaat-koper voldoet aan het criterium van lokale binding als hij in de 10 jaar voorafgaand aan de datum van overdracht minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende (Vlaamse) gemeente van het project in kwestie heeft gewoond;

- inkomens- en vermogenscriteria : het is de bedoeling om inkomensvoorwaarden vast te leggen bij besluit van de Vlaamse Regering;

- bijkomende voorwaarden : een WIES-koper moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1682/1, p. 13).

« Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, dienen aan dezelfde voorwaarden te voldoen, behalve de voorwaarde betreffende de lokale binding waaraan slechts één van hen dient te voldoen » (*ibid*.).

B.7.3. Artikel 6 van het decreet van 23 juni 2023 bepaalt in welke gevallen de bij artikel 5 van dat decreet bedoelde overdrachtsvoorwaarden niet van toepassing zijn. Zulks is met name het geval indien de WIES-gemeente « bij de verkoop van de WIES-grond of WIES-woning […] geen financiële tussenkomst [heeft] verstrekt als vermeld in artikel 10 van dit decreet » (artikel 6, 7°). De parlementaire voorbereiding vermeldt daaromtrent dat « de overdrachtsvoorwaarde […] niet van toepassing [is] onder meer […] indien er door de gemeente geen financiële tussenkomst wordt verstrekt (in geval de gemeente haar WIES-reglement opheft of geen budget meer heeft voor WIES) » (*ibid*., p. 22).

B.8.1. De artikelen 7 tot 9 van het decreet van 23 juni 2023 vormen hoofdstuk 4 (« Toepassing van de overdrachtsvoorwaarde ») van dat decreet.

B.8.2. Artikel 7 van het decreet van 23 juni 2023 bepaalt :

« § 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.

[…]

§ 9. In deze paragraaf wordt verstaan onder beveiligde zending : een van de volgende betekeningswijzen :

1° een aangetekende brief;

2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° elke andere betekeningswijze dan de betekeningswijzen, vermeld in punt 1° en 2°, die de Vlaamse Regering bepaalt. In die betekeningswijze kan de datum van kennisgeving met zekerheid worden vastgesteld.

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

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

Wanneer er na een termijn van negen maanden te rekenen vanaf de verzenddatum van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid, geen overeenkomst met een WIES-koper wordt afgesloten, zijn de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, niet langer van toepassing op de overdracht. Artikel 12 blijft onverminderd van toepassing ».

B.8.3. Artikel 9 van het decreet van 23 juni 2023 bepaalt dat « iedere overdracht die plaatsvindt in strijd met artikel 5, […] de absolute nietigheid van de overeenkomst tot gevolg [heeft] », die « door iedere belanghebbende [kan] worden gevorderd ».

B.9. Artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 vormt hoofdstuk 5 (« Financiering ») van dat decreet. Die bepaling luidt :

« § 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 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 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 ».

B.10. Artikel 11 van het decreet van 23 juni 2023 vormt hoofdstuk 6 (« Terugbetaling van de financiële tussenkomst ») van dat decreet. Die bepaling luidt :

« § 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 ».

B.11. Artikel 13 van het decreet van 23 juni 2023 vormt hoofdstuk 8 (« Bewoningsvoorwaarden ») van dat decreet. Die bepaling luidt :

« 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 ».

B.12. Bij het besluit van 8 december 2023 « tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek » (hierna : het besluit van 8 december 2023) heeft de Vlaamse Regering onder meer de concrete inkomens- en bezitsvoorwaarden vastgesteld waaraan de WIES-kopers dienen te voldoen, overeenkomstig artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023 (artikelen 3 en 4 van het besluit van 8 december 2023). De bijlage bij hetzelfde besluit, zoals vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 « tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek », bevat de lijst van WIES-gemeenten.

Ten aanzien van het tussenarrest van het Hof nr. 5/2025 van 16 januari 2025

B.13. Bij zijn tussenarrest nr. 5/2025 van 16 januari 2025 (ECLI:BE:GHCC:2025:ARR.005) heeft het Hof het enige middel in de zaak nr. 8157 gegrond verklaard (zie B.14.1 tot B.21). Het Hof heeft daarbij geoordeeld dat artikel 5, eerste lid, 1°, van het decreet van 23 juni 2023 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, in zoverre die bepaling een WIES-gemeente toelaat rekening te houden met de periode waarin de kandidaat-WIES-koper was ingeschreven in de bevolkingsregisters van een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest, maar niet van een aangrenzende gemeente binnen het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest of het Waalse Gewest. Bijgevolg heeft het Hof die bepaling vernietigd in die mate.

B.14. Bij datzelfde arrest heeft het Hof het eerste middel in de zaak nr. 8156 niet gegrond verklaard (zie B.22.1 tot B.32). Het Hof heeft daarbij in essentie geoordeeld dat het decreet van 23 juni 2023 niet op onevenredige wijze afbreuk doet aan verschillende bij het recht van de Europese Unie gewaarborgde fundamentele vrijheden, namelijk de vrijheid van verkeer en van vestiging, het vrij verrichten van diensten en het vrij verkeer van kapitaal, en dat dat decreet derhalve niet in strijd is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met

de artikelen 21, 45, 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna : het VWEU) en met de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 « betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van de Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG ».

B.15.1. Wat het tweede middel in de zaak nr. 8156 betreft, dat betrekking heeft op de financiële tussenkomst bedoeld in artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023, heeft het Hof geoordeeld dat er om verschillende redenen twijfel bestond over de vraag of een dergelijke tussenkomst als nieuwe staatssteun moet worden aangemerkt en of, indien dat het geval is, die bij de Europese Commissie moest worden aangemeld (zie B.36.1 tot B.42.2). Het Hof heeft daarom, vooraleer ten gronde uitspraak te doen over dat middel, de volgende prejudiciële vraag gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie :

« Dienen de artikelen 107, lid 1, en 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie in die zin te worden geïnterpreteerd dat een maatregel zoals die welke is vervat in artikel 10 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 ‘ over wonen in eigen streek ’, nieuwe staatssteun vormt die bij de Europese Commissie moest worden aangemeld ? ».

Het Hof heeft daarnaast de beoordeling van datzelfde middel aangehouden, in zoverre daarin wordt aangevoerd dat het decreet van 23 juni 2023 aanleiding geeft tot een onevenredige inmenging in het eigendomsrecht van de verkopers van de WIES-gronden en WIES-woningen. De beoordeling van de evenredigheid van die inmenging is immers mede afhankelijk van het eventuele gevolg dat het Hof dient te geven aan het antwoord van het Hof van Justitie op de voormelde prejudiciële vraag in verband met de staatssteun (zie B.43 tot B.46).

B.15.2. Het Hof heeft voorts ook een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie gesteld met betrekking tot een eventuele handhaving van de gevolgen (B.50.1 tot B.50.5).

B.16. Bij zijn arrest van 26 maart 2026 in zake *Fremoluc NV en Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ASBL* (C-58/25, ECLI:EU:C:2026:255) heeft het Hof van Justitie zich over de beide prejudiciële vragen uitgesproken.

Ten gronde

B.17. Zoals blijkt uit hetgeen voorafgaat, dient het Hof zich enkel nog uit te spreken over het tweede middel in de zaak nr. 8156. Dat middel is afgeleid uit de schending, door het decreet van 23 juni 2023, van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 107, lid 1, en 108, lid 3, van het VWEU.

B.18. De verzoekende partij voert allereerst aan dat de in artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 bedoelde financiële tussenkomst staatssteun vormt die niet vooraf is aangemeld bij de Europese Commissie en daarom onrechtmatig is.

B.19. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan : de grondwettelijke regels van de gelijkheid en van de niet-discriminatie zijn toepasselijk ten aanzien van alle rechten en alle vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden.

B.20.1. Artikel 107, lid 1, van het VWEU bepaalt :

« Behoudens de afwijkingen waarin de Verdragen voorzien, zijn steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de interne markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt ».

Artikel 108, lid 3, van het VWEU bepaalt :

« De Commissie wordt van elk voornemen tot invoering of wijziging van steunmaatregelen tijdig op de hoogte gebracht, om haar opmerkingen te kunnen maken. Indien zij meent dat zulk een voornemen volgens artikel 107 onverenigbaar is met de interne markt, vangt zij onverwijld de in het vorige lid bedoelde procedure aan. De betrokken lidstaat kan de voorgenomen maatregelen niet tot uitvoering brengen voordat die procedure tot een eindbeslissing heeft geleid ».

B.20.2. In de voormelde artikelen 107 en 108 van het VWEU worden de regels uiteengezet die moeten worden gevolgd bij het toekennen van staatssteun. De inachtneming van die regels waarborgt dat geen enkele staatssteun de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties. In zijn onderzoek naar de verenigbaarheid van de bestreden bepalingen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan het Hof bijgevolg ertoe worden gebracht na te gaan of op discriminerende wijze afbreuk wordt gedaan aan die waarborg.

Hoewel de kwestie van de verenigbaarheid van steun met de interne markt valt onder een eigen opdracht die aan de Europese Commissie is toegewezen, onder het toezicht van het Gerecht en het Hof van Justitie, zodat het Hof niet bevoegd is om daarvan kennis te nemen, geldt dat niet voor de vraag of de bestreden bepaling strijdig moet worden geacht met artikel 108, lid 3, van het VWEU om reden dat zij de uitvoering vormt van staatssteun die niet vooraf is aangemeld bij de Europese Commissie (zie in dat verband HvJ, 18 juli 2013, C-6/12, *P Oy*, ECLI:EU:C:2013:525, punt 38).

B.20.3. Het Hof dient na te gaan of de in artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 bedoelde financiële tussenkomst als nieuwe staatssteun moet worden aangemerkt en of, indien dat het geval is, die bij de Commissie moest worden aangemeld alvorens tot uitvoering te worden gebracht.

B.21. Bij zijn voormelde arrest van 26 maart 2026 heeft het Hof van Justitie, in antwoord op de eerste prejudiciële vraag die het Hof heeft gesteld bij zijn voormelde arrest nr. 5/2025, geoordeeld :

« 21. Met zijn eerste vraag wenst de verwijzende rechter in essentie te vernemen of artikel 107, lid 1, en artikel 108, lid 3, VWEU aldus moeten worden uitgelegd dat een nationale regeling die gemeenten waar de vastgoedprijzen bijzonder hoog zijn de mogelijkheid biedt om een regeling in te voeren op grond waarvan de betrokken gemeente, namens een koper die voldoet aan de vereisten inzake zijn sociale situatie en zijn band met deze gemeente, aan de verkopers van bepaalde gronden of woningen een deel van de aankoopprijs van de betrokken gronden betaalt, moet worden geacht een staatssteunregeling in te voeren die bij de Commissie moet worden aangemeld wanneer deze regeling, ten eerste, iedere gemeente de keuze laat om al dan niet een dergelijke regeling in te voeren en, ten tweede, de gemeenten een beoordelingsmarge verleent bij de vaststelling van de voorwaarden om voor projecten in aanmerking te komen en van het deel van de prijs van de betrokken gronden dat uit hoofde van die regeling wordt vergoed.

22. Overeenkomstig artikel 108, lid 3, VWEU wordt de Commissie van elk voornemen tot invoering of wijziging van steunmaatregelen tijdig op de hoogte gebracht, om haar opmerkingen te kunnen maken.

23. In artikel 2, lid 1, van verordening 2015/1589 staat te lezen dat tenzij anders is bepaald in verordeningen op grond van artikel 109 VWEU of op grond van andere desbetreffende bepalingen, elk voornemen om nieuwe steun te verlenen tijdig door de betrokken lidstaat bij de Commissie wordt aangemeld.

24. Artikel 1, onder *c)*, van die verordening definieert het begrip ‘ nieuwe steun ’ als ‘ steunregelingen en individuele steun, die geen bestaande steun is, met inbegrip van wijzigingen in bestaande steun ’.

25. In dit verband moet in de eerste plaats worden opgemerkt dat volgens artikel 1, onder *d)*, van die verordening onder ‘ steunregeling ’ wordt verstaan ‘ elke regeling op grond waarvan aan ondernemingen die in de regeling op algemene en abstracte wijze zijn omschreven, individuele steun kan worden toegekend zonder dat hiervoor nog uitvoeringsmaatregelen vereist zijn, alsmede elke regeling op grond waarvan steun die niet gebonden is aan een specifiek project voor onbepaalde tijd en/of voor een onbepaald bedrag aan een of meer ondernemingen kan worden toegekend ’.

26. Aangezien een maatregel als die welke in het hoofdgeding aan de orde is betrekking heeft op gemeentelijke financiële tussenkomsten die verband houden met specifieke projecten, moet worden bepaald hoe een dergelijke maatregel moet worden gekwalificeerd in het licht van alleen het eerste onderdeel van die definitie, te weten het deel dat betrekking heeft op de bepalingen op grond waarvan aan ondernemingen die op algemene en abstracte wijze zijn omschreven, individuele steun kan worden toegekend zonder dat hiervoor nog uitvoeringsmaatregelen vereist zijn.

27. Volgens dat onderdeel van die definitie veronderstelt de kwalificatie van een overheidsmaatregel als steunregeling dat aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan. Ten eerste kan er op grond van een regeling individuele steun worden toegekend aan ondernemingen. Ten tweede wordt die steun toegekend zonder dat hiervoor verdere uitvoeringsmaatregelen vereist zijn. Ten derde moeten de ondernemingen waaraan de individuele steun kan worden toegekend, ‘ op algemene en abstracte wijze ’ worden omschreven (arresten van 16 september 2021, *Commissie/België en Magnetrol International*, C-337/19 P, EU:C:2021:741, punt 60, en 6 juni 2024, *Ryanair/Commissie*, C-441/21 P, EU:C:2024:477, punt 106).

28. Wat de tweede voorwaarde betreft, namelijk het ontbreken van verdere uitvoeringsmaatregelen, volgt uit de rechtspraak van het Hof dat aan deze voorwaarde is voldaan wanneer ondernemingen louter op grond van de betrokken bepaling een voordeel kunnen genieten dat individuele steun vormt of op grond van enkel die bepaling dergelijke steun kunnen krijgen (zie in die zin arresten van 4 maart 2021, *Commissie/Fútbol Club Barcelona*, C-362/19 P, EU:C:2021:169, punt 69; 16 september 2021, *Commissie/België en Magnetrol International*, C-337/19 P, EU:C:2021:741, punt 106, en 6 juni 2024, *Ryanair/Commissie*, C-441/21 P, EU:C:2024:477, punten 108 en 109).

29. In dit verband moet in herinnering worden gebracht dat de zuiver technische toepassing van een bepaling die voorziet in de toekenning van steun geen verdere

uitvoeringsmaatregel vormt in de zin van artikel 1, onder *d)*, van verordening 2015/1589. Een dergelijke verdere uitvoeringsmaatregel veronderstelt immers dat de autoriteit die met de toepassing van de betrokken bepaling is belast een beoordelingsmarge heeft om het bedrag van de steun, de kenmerken ervan of de voorwaarden waaronder die wordt toegekend, te beïnvloeden (zie in die zin arrest van 16 september 2021, *Commissie/België en Magnetrol International*, C-337/19 P, EU:C:2021:741, punt 105).

30. De vraag of voor de toekenning van financiële steun als die welke in het hoofdgeding aan de orde is, verdere uitvoeringsmaatregelen vereist zijn in de zin van de tweede in punt 27 van het onderhavige arrest bedoelde voorwaarde, moet worden beoordeeld in het licht van het feit dat het verzoek om een prejudiciële beslissing betrekking heeft op een nationale regeling die een algemeen kader vaststelt waarbinnen bepaalde gemeenten kunnen besluiten financiële steunregelingen in te voeren, zonder dat deze regeling echter zelf rechtstreeks dergelijke steunregelingen invoert of alle voorschriften voor de uitvoering ervan definieert.

31. Meer in het bijzonder blijkt ten eerste uit de verwijzingsbeslissing dat alleen de gemeenten die hebben besloten een gemeentelijk reglement vast te stellen waarbij wordt voorzien in nadere bepalingen voor de toepassing van het bij het WIES-decreet vastgestelde algemene kader op hun grondgebied, financiële steun kunnen toekennen voor de aankoop van gronden of woningen op dat grondgebied, rekening houdend met het feit dat dit decreet de in aanmerking komende gemeenten geenszins verplicht om een dergelijk reglement vast te stellen, waardoor zij de mogelijkheid behouden om dat decreet niet uit te voeren.

32. Ten tweede blijkt uit de door de verwijzende rechter verstrekte gegevens inzake het Belgische recht dat de betrokken gemeente bij de vaststelling van een gemeentelijk reglement ter uitvoering van het WIES-decreet verschillende wezenlijke elementen moet bepalen van de regeling inzake de toekenning van financiële steun op het grondgebied van deze gemeente. Die gemeente moet met name, zonder de decretaal bepaalde grenzen te overschrijden, het percentage vaststellen van het aantal gronden en woningen dat onder de bij dit decreet toegestane regeling valt, alsmede het deel van de prijs van het betrokken goed dat zal worden vergoed. De betrokken gemeente kan tevens aan de decretaal vastgestelde voorwaarden bijkomende voorwaarden toevoegen omtrent de selectie van zowel de kopers als de onroerende goederen die in aanmerking komen.

33. Gelet op de tweede in punt 27 van het onderhavige arrest bedoelde voorwaarde moet een dergelijke regeling worden geacht de betrokken gemeenten een beoordelingsmarge toe te kennen met betrekking tot zowel de toepassing zelf van een financiële steunregeling op hun respectieve grondgebied als de wezenlijke onderdelen van die regeling, in het bijzonder de voorwaarden waaronder vastgoedtransacties in aanmerking komen en de omvang van de financiële steun die kan worden toegekend.

34. Hieruit volgt dat een dergelijke regeling de betrokken gemeenten niet de mogelijkheid biedt om louter op basis van de bepalingen ervan financiële steun toe te kennen, maar integendeel veronderstelt dat die gemeenten verdere uitvoeringsmaatregelen vaststellen in de zin van artikel 1, onder *d)*, van verordening 2015/1589. Derhalve moet worden geoordeeld dat die regeling niet kan worden geacht een steunregeling in te voeren die overeenkomstig artikel 108, lid 3, VWEU en artikel 2, lid 1, van die verordening bij de Commissie moet worden aangemeld, zonder dat hoeft te worden onderzocht of de betrokken steun voldoet aan alle voorwaarden om als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU te worden aangemerkt.

35. In de tweede plaats definieert artikel 1, onder *e)*, van die verordening ‘ individuele steun ’ als ‘ steun die niet wordt toegekend op grond van een steunregeling, alsook steun die op grond van een steunregeling wordt toegekend en moet worden aangemeld ’.

36. Aangezien uit het voorgaande blijkt dat een regeling als die welke in het hoofdgeding aan de orde is, het pas mogelijk maakt om eventueel financiële steun toe te kennen nadat er verdere uitvoeringsmaatregelen zijn vastgesteld, kan die regeling hoe dan ook niet worden geacht zelf individuele steun toe te kennen.

37. Gelet op een en ander moet op de eerste vraag worden geantwoord dat artikel 107, lid 1, en artikel 108, lid 3, VWEU, gelezen in samenhang met artikel 1, onder *c)* tot en met *e)*, en artikel 2, lid 1, van verordening 2015/1589, aldus moeten worden uitgelegd dat een nationale regeling die gemeenten waar de vastgoedprijzen bijzonder hoog zijn de mogelijkheid biedt om een regeling in te voeren op grond waarvan de betrokken gemeente, namens een koper die voldoet aan de vereisten inzake zijn sociale situatie en zijn band met deze gemeente, aan de verkopers van bepaalde gronden of woningen een deel van de aankoopprijs van de betrokken gronden betaalt, niet moet worden geacht een staatssteunregeling in te voeren die bij de Commissie moet worden aangemeld wanneer deze regeling, ten eerste, iedere gemeente de keuze laat om al dan niet een dergelijke regeling in te voeren en, ten tweede, de gemeenten een beoordelingsmarge verleent bij de vaststelling van de voorwaarden om voor projecten in aanmerking te komen en van het deel van de prijs van de betrokken gronden dat uit hoofde van die regeling wordt vergoed ».

B.22. Uit het oordeel van het Hof van Justitie volgt dat het decreet van 23 juni 2023, in het bijzonder artikel 10 ervan, niet moet worden geacht een staatssteunregeling in te voeren die bij de Europese Commissie moest worden aangemeld, gelet op het feit dat de WIES-gemeenten in elk geval nog uitvoeringsmaatregelen dienen vast te stellen vooraleer zij een financiële tussenkomst kunnen toekennen en op de beoordelingsvrijheid waarover diezelfde gemeenten daarbij beschikken, met betrekking tot zowel de toepassing zelf van de financiële steunregeling op hun grondgebied als verschillende wezenlijke onderdelen van die regeling.

B.23. Voor het overige staat het aan de WIES-gemeenten, bij het verlenen van de in artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 bedoelde financiële tussenkomst, na te gaan of die tussenkomst al dan niet voldoet aan de voorwaarden om als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het VWEU te worden aangemerkt en in voorkomend geval erover te waken dat de Europese voorschriften ter zake worden nageleefd, onder het toezicht van de bevoegde rechter en desgevallend van de Europese Commissie.

B.24. Uit het voorgaande volgt dat het decreet van 23 juni 2023 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 107, lid 1, en 108, lid 3, van het VWEU, niet schendt.

B.25.1. De verzoekende partij in de zaak nr. 8156 voert in het tweede middel eveneens aan dat, in zoverre artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 dient te worden vernietigd en de in die bepaling bedoelde financiële tussenkomst derhalve niet kan worden toegekend, de toepassing van de overige bepalingen van dat decreet ertoe zal leiden dat de verkopers van de WIES-gronden en WIES-woningen een last moeten dragen waarvoor zij niet langer worden gecompenseerd. Volgens de verzoekende partij is een dergelijke last, die het eigendomsrecht aantast, niet evenredig met de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen.

B.25.2. In dat opzicht heeft het Hof, bij zijn voormelde arrest nr. 5/2025, met name geoordeeld dat « de bestreden regeling […] als gevolg [heeft] dat de betrokken verkopers het geheel van hun eigendom niet volgens hun eigen inzichten op de vrije markt kunnen aanbieden » en dat, « in de veronderstelling dat de WIES-kopers, die per definitie blijk geven van een ‘ minder kapitaalkrachtige situatie ’ (artikel 5, eerste lid, 2°, van het decreet van 23 juni 2023), niet over voldoende financiële middelen beschikken om een marktconforme prijs te betalen, […] het gebrek aan financiële tussenkomst door de gemeente bovendien ertoe [kan] leiden dat de verkoper gedurende die periode de WIES-grond of de WIES-woning enkel onder de marktprijs kan verkopen » (B.45).

B.26.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens (hierna : het Eerste Aanvullend Protocol) bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

B.26.2. Aangezien artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met die welke zijn opgenomen in artikel 16 van de Grondwet, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepalingen, ermee rekening houdt.

B.26.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

B.26.4. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

B.27.1. Zoals blijkt uit hetgeen is vermeld in B.21 tot B.24, is er geen aanleiding om artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023 te vernietigen en staat het voor het overige aan de WIES-gemeenten erover te waken dat de in die bepaling bedoelde financiële tussenkomst, gesteld dat die als staatssteun zou moeten worden aangemerkt, wordt toegekend in overeenstemming met de Europese voorschriften ter zake.

B.27.2. Daarenboven volgt uit artikel 6, 7°, van het decreet van 23 juni 2023, zoals wordt bevestigd in de parlementaire voorbereiding vermeld in B.7.3, dat de overdrachtsvoorwaarden bedoeld in artikel 5 van dat decreet niet van toepassing zijn indien er geen financiële tussenkomst wordt verstrekt. Aldus waarborgt het decreet van 23 juni 2023 dat de door de verzoekende partij bekritiseerde inmenging in het eigendomsrecht slechts kan plaatsvinden in zoverre de verkoop van de WIES-grond of WIES-woning daadwerkelijk gepaard gaat met een dergelijke tussenkomst. Het staat aan de WIES-gemeenten de hun toegekende bevoegdheden uit te oefenen met inachtneming van het eigendomsrecht van de betrokken verkopers en derhalve, in overeenstemming met het voormelde artikel 6, 7°, te waarborgen dat die laatsten, bij ontstentenis van een financiële tussenkomst, hun gronden en woningen alsnog, binnen een redelijke termijn na de ontvangst van de melding bedoeld in artikel 7, § 9, tweede lid, van het voormelde decreet, volgens hun eigen inzichten op de vrije markt kunnen aanbieden.

In dat opzicht bepaalt artikel 5, § 2, van het besluit van 8 december 2023 dat de WIES-gemeente de persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, na de registratie van de daartoe door die persoon gedane melding, met een beveiligde zending ervan op de hoogte brengt dat zij een financiële tussenkomst verleent en in voorkomend geval een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aanstelt om binnen veertien dagen een schattingsverslag van de grondaandelen op te maken. Een dergelijke procedure laat de WIES-gemeente toe op korte termijn te verifiëren of de financiële tussenkomst kan worden toegekend en de verkoper daarvan in kennis te stellen.

B.28. Uit het voorgaande volgt dat het decreet van 23 juni 2023 artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, niet schendt.

B.29. Het tweede middel in de zaak nr. 8156 is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep in de zaak nr. 8156.

Aldus gewezen in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 16 juli 2026.

De griffier, De voorzitster,

Nicolas Dupont Joséphine Moerman