

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN**  
**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION**  
**GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**VLAAMSE OVERHEID**

[C – 2024/000138]

**8 DECEMBER 2023. — Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering  
van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek**

**Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, artikel 3, eerste lid, artikel 5, eerste lid, 2°, artikel 6, 4°, artikel 7, § 1, § 4 en § 9, artikel 11, § 1, vierde lid, artikel 13 en artikel 15, tweede lid.

**Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 22 juni 2023.
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2023/098 gegeven op 12 september 2023.
- De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft advies nr. 147/2023 gegeven op 20 oktober 2023.
- De Raad van State heeft advies 74.577/3 gegeven op 31 oktober 2023, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

**Initiatiefnemers**

Dit besluit wordt voorgesteld door 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:

HOOFDSTUK 1. — *Definities*

**Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder:

1° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekende brief;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronische aangetekende zending;
- d) elke andere betekeniswijze die de WIES-gemeente toestaat, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2° datum van de inschrijving: de datum waarop de potentiële kandidaat-WIES-koper het inschrijvingsformulier, vermeld in artikel 6, tweede lid, 5°, met een beveiligde zending aan de WIES-gemeente bezorgt, conform artikel 7, § 1;

3° decreet van 23 juni 2023: het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek;

4° eigen woning: de eigen woning, vermeld in artikel 5/5 van de Bijzondere Wet betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten;

5° financiële tussenkomst: de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10 van het decreet van 23 juni 2023;

6° inschrijvingstermijn: de termijn die de WIES-gemeente bepaalt waarbinnen de potentiële kandidaat-WIES-koper zich kan inschrijven conform artikel 7, § 1, van dit besluit;

7° kandidaat-WIES-koper: de persoon die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5 van het decreet van 23 juni 2023 en die is ingeschreven op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, § 1, van het voormelde decreet;

8° melder: de persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen en de WIES-gemeente daarvan op de hoogte brengt conform artikel 5, § 1, eerste lid, van dit besluit;

9° Vlaamse Belastingdienst: het agentschap Vlaamse Belastingdienst als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004 tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst;

10° werkdag: alle andere dagen dan wettelijke feestdagen, zondagen en zaterdagen;

11° WIES-register: het WIES-register, vermeld in artikel 15 van het decreet van 23 juni 2023.

HOOFDSTUK 2. — *Lijst van WIES-gemeenten*

**Art. 2.** Onder de WIES-gemeenten met de hoogste vastgoedprijs, vermeld in artikel 3, eerste lid, van het decreet van 23 juni 2023, wordt begrepen:

1° de Vlaamse gemeenten met de 25% hoogste gemiddelden van de mediaanprijzen van de huizen van de voorbije vijf jaar, zoals gepubliceerd door Statbel;

2° de Vlaamse gemeenten met een liggingscoëfficiënt die is vastgesteld op basis van de verkoopprijzen van woningen die afkomstig zijn van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, die zijn opgenomen in bijlage 19 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De WIES-gemeenten worden opgesomd in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

HOOFDSTUK 3. — *Inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarden*

**Art. 3.** § 1. In dit artikel wordt verstaan onder:

1° inkomen: de som van de volgende inkomsten die de kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonenden die de woning mee zullen bewonen, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;

2° persoon ten laste:

a) het kind dat bij de kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen, gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of dat recht geeft op gezinsbijslagen;

b) het kind van de kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen, dat niet gedomicilieerd is bij hen, maar op regelmatige basis bij hen verblijft en dat minderjarig is, of dat recht geeft op gezinsbijslagen;

c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

In afwijking van het eerste lid, 1°, worden de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn, en de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-WIES-koper van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de kandidaat-WIES-koper worden maar voor de helft meegerekend.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 1°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, a), wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die zijn bepaald ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als een persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 2°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

§ 2. Het inkomen bedraagt op de datum van de inschrijving minimaal 12.078 euro en niet meer dan:

1° 53.145 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 57.976 euro voor een alleenstaande persoon met een ernstige handicap als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, c), die geen andere personen ten laste heeft;

3° 77.301 euro, verhoogd met 4.831 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als het inkomen minder dan 12.078 euro bedraagt, worden de inkomsten, vermeld in paragraaf 1, van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de datum van de inschrijving en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.

De bedragen, vermeld in het eerste en het tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast en voor de eerste keer op 1 januari 2024 volgens de volgende formule:  $\text{nieuw bedrag} = \text{basisbedrag} \times \text{aangepaste gezondheidsindex} / \text{gezondheidsindex van november 2022 (basisjaar 2013)}$ .

**Art. 4.** § 1. De kandidaat-WIES-koper en zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen, voldoen op de datum van de inschrijving aan al de volgende voorwaarden:

1° geen andere woning, behalve de eigen woning, of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;

2° geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning, behalve de eigen woning, of op een perceel dat bestemd is voor woningbouw;

3° geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben gegeven;

4° geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben gegeven;

5° geen bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin deze de zakelijke rechten, vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht.

Het eerste lid is niet van toepassing als de kandidaat-WIES-koper of zijn echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende die de woning mee gaat bewonen:

1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft, als die persoon de WIES-woning of WIES-grond niet mee gaat kopen en de WIES-woning of de op te richten woning niet mee gaat bewonen;

2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel dat is bestemd voor woningbouw, als die persoon de WIES-woning of WIES-grond niet mee gaat kopen en de WIES-woning of de op te richten woning niet mee gaat bewonen;

3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de WIES-woning of WIES-grond niet mee gaat kopen en de WIES-woning of de op te richten woning niet mee gaat bewonen;

4° een perceel dat bestemd is voor woningbouw, of een andere woning ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel dat bestemd is voor woningbouw, of een andere woning gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een perceel dat bestemd is voor woningbouw, of een andere woning waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

In de gevallen, vermeld in het tweede lid, of in het geval van de eigen woning, vermeld in het eerste lid, voldoet de WIES-koper een jaar na het verlijden van de akte aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid. Als de WIES-koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan die de WIES-gemeente verzoeken om de voormelde termijn telkens met een jaar te verlengen. Als de WIES-koper niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de voormelde verlengde termijn, betaalt de WIES-koper een vergoeding. De voormelde vergoeding bedraagt 1% per maand op het bedrag van de financiële tussenkomst vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de dag waarop is vastgesteld dat de onroerende bezitsvoorwaarde niet is nageleefd, tot en met het einde van de maand waarin de beëindiging van de niet-naleving van die voorwaarde wordt vastgesteld. De voormelde vergoeding wordt betaald aan de WIES-gemeente op een bankrekening die de WIES-gemeente daarvoor aanwijst.

§ 2. De kandidaat-WIES-koper kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.

§ 3. De voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, zijn niet van toepassing als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waarvan de ruimtelijke bestemming niet wonen is.

De uitzonderingsregel, vermeld in het eerste lid, kan maar één keer voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 2000 euro na indexatie.

#### HOOFDSTUK 4. — *Toepassing van de overdrachtsvoorwaarden*

**Art. 5.** § 1. De persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, brengt de WIES-gemeente met een beveiligde zending van die intentie op de hoogte. Als de WIES-gemeente eigenaar is van de WIES-grond of WIES-woning, geldt de gemeentelijke beslissing tot overdracht als melding. De voormelde melding gebeurt voor elke WIES-grond of WIES-woning afzonderlijk en omvat minstens de volgende informatie:

1° de ligging en een gedetailleerde beschrijving;

2° het lot- en kadastrummer;

3° de oppervlakte;

4° het stedenbouwkundige uittreksel of de stedenbouwkundige inlichtingen en de geldende bodemattesten;

5° in voorkomend geval, het verdelingsplan of de basisakte;

6° in voorkomend geval, het lastenboek;

7° de beoogde vorm van overdracht;

8° de verkoopprijs of de financiële voorwaarden waaronder de WIES-grond of WIES-woning zou worden overgedragen.

De WIES-gemeente registreert de melding, vermeld in het eerste lid, in het WIES-register.

§ 2. Na de registratie van de melding van de intentie om de WIES-grond of WIES-woning te verkopen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, beslist de WIES-gemeente binnen dertig dagen of ze de WIES-woning of WIES-grond zelf wil verwerven, tenzij de WIES-gemeente eigenaar is van de WIES-grond of WIES-woning. De WIES-gemeente brengt de melder met een beveiligde zending op de hoogte dat ze een financiële tussenkomst verleent of van haar intentie om de WIES-grond of WIES-woning zelf te verwerven.

Als de WIES-gemeente een financiële tussenkomst verleent, stelt ze een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan om een schattingsverslag van de grondaandelen op te maken. De aangestelde landmeter-expert, landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst maakt dit schattingsverslag op binnen veertien dagen na de dag waarop de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst de beslissing van de WIES-gemeente tot aanstelling heeft ontvangen.

**Art. 6.** De WIES-gemeente verleent voldoende publiciteit aan de intentie om een WIES-woning of WIES-grond over te dragen. De WIES-gemeente maakt de voormelde intentie ten minste bekend op de gemeentelijke website minstens veertien dagen voor de start van de inschrijvingstermijn.

Bij de bekendmaking, vermeld in het eerste lid, wordt minstens de volgende informatie gevoegd:

1° de informatie, vermeld in artikel 5, § 1, eerste lid;

2° in voorkomend geval, het bedrag van de financiële tussenkomst;

3° de start en het einde van de inschrijvingstermijn;

4° informatie over de wijze van inschrijving;

5° het inschrijvingsformulier, dat wordt vastgesteld in het gemeentelijk reglement.

De informatie, vermeld in het tweede lid, kan ook geraadpleegd worden in het gemeentehuis.

**Art. 7.** § 1. De potentiële kandidaat-WIES-koper bezorgt het inschrijvingsformulier, vermeld in artikel 6, tweede lid, 5°, met een beveiligde zending aan de WIES-gemeente.

De WIES-gemeente bezorgt de potentiële kandidaat-WIES-koper binnen veertien dagen na de dag waarop ze het voormelde inschrijvingsformulier heeft ontvangen, een ontvangstmelding met een beveiligde zending.

De WIES-gemeente beoordeelt binnen veertien dagen na de dag waarop de ontvangstmelding verstuurd is, de volledigheid van de inschrijving.

Als de inschrijving, vermeld in het derde lid, onvolledig is of niet ondertekend is door de potentiële kandidaat-WIES-koper, meldt de WIES-gemeente met een beveiligde zending aan de potentiële kandidaat-WIES-koper binnen veertien dagen na de dag waarop de ontvangstmelding is verstuurd, welke stukken of elementen ontbreken. De potentiële kandidaat-WIES-koper bezorgt de WIES-gemeente binnen veertien dagen na de dag waarop hij de voormelde melding dat de voormelde inschrijving onvolledig is of niet ondertekend is, ontvangen heeft, de ontbrekende stukken of elementen, of hij ondertekent de inschrijving.

De WIES-gemeente beoordeelt uiterlijk binnen zestig dagen nadat de inschrijvingstermijn is verstreken, of de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5 van het decreet van 23 juni 2023.

Als de WIES-gemeente oordeelt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5 van het decreet van 23 juni 2023, wordt hij als kandidaat-WIES-koper ingeschreven op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, § 1, van het voormelde decreet, volgens de datum van de inschrijving.

Als de datum van de inschrijving dezelfde is, krijgt de kandidaat-WIES-koper die het langst is ingeschreven in het bevolkingsregister van de WIES-gemeente of een aangrenzende Vlaamse gemeente, voorrang. Als meerdere kandidaat-WIES-kopers de WIES-woning of WIES-grond samen willen aankopen, volstaat het dat één van hen het langst is ingeschreven in het bevolkingsregister van de WIES-gemeente of een aangrenzende Vlaamse gemeente.

De kandidaat-WIES-koper wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van zijn rang op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, § 1, van het voormelde decreet.

§ 2. Als de WIES-gemeente oordeelt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5 van het decreet van 23 juni 2023, deelt hij de voorwaarden die niet vervuld zijn, met een beveiligde zending mee aan de potentiële kandidaat-WIES-koper.

Binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending met de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, kan de potentiële kandidaat-WIES-koper een administratief beroep instellen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep, vermeld in het tweede lid, binnen dertig dagen na de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarbij het voormelde administratief beroep aan de WIES-gemeente is meegedeeld.

§ 3. De WIES-gemeente schrapt de inschrijvingsdossiers na de termijn van negen maanden, vermeld in artikel 7, § 9, vierde lid, van het decreet van 23 juni 2023.

**Art. 8.** Als de inschrijvingen die ontvangen zijn binnen de gekozen inschrijvingstermijn, behandeld zijn, wijst het college van burgemeester en schepenen uit de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, § 1, van het voormelde decreet, de kandidaat-WIES-koper aan die het eerst is ingeschreven conform artikel 7, § 9, derde lid, van het voormelde decreet. De aangewezen kandidaat-WIES-koper en de melder worden met een beveiligde zending op de hoogte gebracht.

Als er geen overeenkomst met de aangewezen kandidaat-WIES-koper wordt gesloten en de termijn van negen maanden, vermeld in artikel 7, § 9, vierde lid, van het voormelde decreet, nog niet verstreken is, wijst het college van burgemeester en schepenen een volgende kandidaat-WIES-koper aan in de volgorde van de datum van inschrijving op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, § 1, van het voormelde decreet.

#### HOOFDSTUK 5. — *Procedure voor de vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst*

**Art. 9.** Als de WIES-koper het bedrag van de financiële tussenkomst vervroegd wil terugbetalen, brengt hij de gemeente die de financiële tussenkomst verstrekt heeft, met een beveiligde zending op de hoogte.

Binnen zestig dagen na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, wijst de gemeente een landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst aan om een schattingsverslag van de grondaandelen op te stellen, tenzij het schattingsverslag op basis waarvan de financiële tussenkomst is verleend, is opgemaakt minder dan zes maanden vóór de kennisgeving, vermeld in het eerste lid.

De gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid.

De gemeente bezorgt het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid, met een beveiligde zending aan de WIES-koper en vermeldt daarbij het bedrag dat moet worden terugbetaald.

Binnen zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending, vermeld in het vierde lid, betaalt de WIES-koper het bedrag, vermeld in het vierde lid, terug op een rekening die de gemeente aanwijst.

De gemeente registreert de vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst in het WIES-register.

#### HOOFDSTUK 6. — *Bewoningsvoorwaarden*

**Art. 10.** De naleving van de bewoningsvoorwaarden, vermeld in artikel 13 van het decreet van 23 juni 2023, blijkt uit de inschrijving 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 gemeente waarin de WIES-woning of de WIES-grond ligt.

In afwijking van artikel 13, eerste tot en met derde lid, van het decreet van 23 juni 2023, is minstens een van de WIES-kopers, zijn ex-echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoonde, 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 gemeente waarin de WIES-woning of de WIES-grond ligt.

**Art. 11.** § 1. Als de bewoningsvoorwaarden, vermeld in artikel 13 van het decreet van 23 juni 2023, niet worden nageleefd, betaalt de WIES-koper een vergoeding van 1% per maand op het bedrag van de financiële tussenkomst vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de dag waarop is vastgesteld dat de voorwaarden, vermeld in artikel 13 van het voormelde decreet, niet zijn nageleefd tot en met het einde van de maand waarin de beëindiging van de niet-naleving van de voorwaarden, vermeld in artikel 13 van het voormelde decreet, wordt vastgesteld.

Binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op datum van de beveiligde zending met de kennisgeving aan de WIES-koper van de vaststelling dat de voorwaarden, vermeld in artikel 13 van het voormelde decreet, niet zijn nageleefd, kan de WIES-koper een administratief beroep instellen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het administratief beroep, vermeld in het tweede lid, binnen zestig dagen na de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending, waarbij het administratieve beroep, vermeld in het tweede lid, aan de WIES-gemeente is meegedeeld.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt betaald aan de WIES-gemeente op een bankrekening die de WIES-gemeente daarvoor aanwijst.

§ 2. De vergoeding, vermeld in paragraaf 1, is niet verschuldigd in de volgende gevallen:

1° de WIES-koper toont overmacht aan;

2° de WIES-koper verhuist naar

a) een assistentiewoning als vermeld in artikel 30 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;

b) een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 33 van het voormelde decreet;

c) wooninfrastructuur die een organisatie ter beschikking stelt aan personen met een handicap als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 31 januari 2014 tot concretisering van de voorwaarden om vennootschappen met sociaal oogmerk en verenigingen zonder winstoogmerk die wooninfrastructuur ter beschikking stellen aan personen met een handicap te erkennen, of een andere erkende zorginstelling.

#### HOOFDSTUK 7. — *WIES-register*

**Art. 12.** Naast de gegevens, vermeld in artikel 15, eerste lid, van het decreet van 23 juni 2023, omvat het WIES-register de volgende gegevens:

1° de WIES-woningen en WIES-gronden met een verwijzing naar de omgevingsvergunning op basis waarvan een grond of woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning krijgt;

2° de meldingen, vermeld in artikel 5.

De instrumenterende ambtenaar die belast is met de overgang van een woning of grond, kan het WIES-register raadplegen.

De personen, vermeld in art. 5.2.6, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 1999, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste lid, 1°, raadplegen.

#### HOOFDSTUK 8. — *Verwerking van persoonsgegevens*

**Art. 13.** § 1. Voor de toepassing van dit besluit worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

1° de burgerlijke staat van de potentiële kandidaat-WIES-koper;

2° de inschrijving in het bevolkingsregister, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1° en 3°, van het decreet van 23 juni 2023;

3° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, a) tot en met c), van dit besluit, waartoe ze behoren;

4° de graad van verwantschap tussen de potentiële kandidaat-WIES-koper en zijn gezinsleden;

5° de aanduiding of de potentiële kandidaat-WIES-koper ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° de vaststelling of de persoonlijke bewoningsplicht, vermeld in artikel 13 van het decreet van 23 juni 2023, wordt nageleefd;

7° het inkomen, vermeld in artikel 3 van dit besluit;

8° gegevens van de onroerende rechten, vermeld in artikel 4 van dit besluit.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De voormelde verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), 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).

§ 2. Met toepassing van artikel 7/1 van het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator vraagt de WIES-gemeente de noodzakelijke informatie op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit. Als de WIES-gemeente op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de potentiële kandidaat-WIES-koper of de WIES-koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.

#### HOOFDSTUK 9. — *Slotbepaling*

**Art. 14.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de Vlaamse Rand, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, zijn, ieder wat hem of haar betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 8 december 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

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

B. WEYTS

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

M. DIEPENDAELE

## Bijlage. Lijst van WIES-gemeenten als vermeld in artikel 2, tweede lid

- 1° Knokke-Heist
- 2° Sint-Martens-Latem
- 3° Kraainem
- 4° Wezembeek-Oppem
- 5° Schilde
- 6° Sint-Genesius-Rode
- 7° Tervuren
- 8° Overijse
- 9° Linkebeek
- 10° De Pinte
- 11° Hove
- 12° Oud-Heverlee
- 13° Keerbergen
- 14° Hoeilaart
- 15° Brasschaat
- 16° Wemmel
- 17° Zoersel
- 18° Meise
- 19° Boechout
- 20° Kalmthout
- 21° Edegem
- 22° Bierbeek
- 23° Zaventem
- 24° Hoogstraten
- 25° Kortenberg
- 26° Bertem
- 27° Leuven
- 28° Lochristi
- 29° Kampenhout
- 30° Holsbeek
- 31° Herent
- 32° Steenokkerzeel
- 33° Huldenberg
- 34° Lubbeek
- 35° Pepingen
- 36° Lint
- 37° Ranst
- 38° Dilbeek
- 39° Lennik
- 40° Aartselaar
- 41° Zandhoven
- 42° Brecht
- 43° Kontich
- 44° Beersel
- 45° Malle
- 46° Kapellen
- 47° Koksijde
- 48° Zuienkerke
- 49° Grimbergen

- 50° Bonheiden
- 51° Damme
- 52° Mortsel
- 53° Merelbeke
- 54° Zemst
- 55° Nazareth
- 56° Jabbeke
- 57° Boortmeerbeek
- 58° Wommelgem
- 59° Merchtem
- 60° Destelbergen
- 61° Wijnegem
- 62° Sint-Katelijne-Waver
- 63° Melle
- 64° Haacht
- 65° Rotselaar
- 66° Wuustwezel
- 67° Asse
- 68° Ravels
- 69° Oud-Turnhout
- 70° Roosdaal
- 71° Laarne
- 72° Kapelle-op-den-Bos
- 73° Schoten
- 74° Horebeke
- 75° Merksplas
- 76° Antwerpen
- 77° Borsbeek
- 78° Brugge
- 79° De Haan
- 80° Drogenbos
- 81° Duffel
- 82° Gent
- 83° Halle
- 84° Hemiksem
- 85° Lier
- 86° Machelen
- 87° Mechelen
- 88° Nieuwpoort
- 89° Rumst
- 90° Schelle
- 91° Sint-Pieters-Leeuw
- 92° Stabroek
- 93° Ternat
- 94° Vilvoorde
- 95° Zwijndrecht

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek.

Brussel, 8 december 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Ben WEYTS

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

Matthias DIEPENDAELE



## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

[C – 2024/000138]

**8 DECEMBRE 2023. — Arrêté du Gouvernement flamand portant exécution du décret du 23 juin 2023 concernant « Wonen in eigen streek » (Habiter dans sa propre région)****Fondement juridique**

Le présent arrêté est fondé sur :

- la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;
- le décret du 23 juin 2023 concernant « Wonen in Eigen Streek » (Habiter dans sa propre région), article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, article 6, 4<sup>o</sup>, article 7, § 1<sup>er</sup>, § 4 et § 9, article 11, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, article 13 et article 15, alinéa 2.

**Formalités**

Les formalités suivantes ont été remplies :

- l'Inspection des Finances a donné son avis le 22 juin 2023.
- la Commission de contrôle flamande du traitement des données à caractère personnel a rendu l'avis n° 2023/098 le 12 septembre 2023.
- l'Autorité de protection des données a rendu l'avis n° 147/2023 le 20 octobre 2023.
- le Conseil d'État a rendu l'avis 74.577/3 le 31 octobre 2023, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

**Initiateurs**

Le présent arrêté est proposé par le ministre flamand de l'Enseignement, des Sports, du Bien-Être des Animaux et du Vlaamse Rand et le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Définitions*

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans le présent arrêté, on entend par :

1° envoi sécurisé : un des modes de notification suivants :

- a) une lettre recommandée ;
- b) une remise contre récépissé ;
- c) un envoi recommandé électronique ;

d) tout autre mode de notification autorisé par la commune WIES (« Wonen in eigen Streek »), permettant d'établir la date de notification avec certitude ;

2° la date d'inscription : la date à laquelle le candidat acquéreur potentiel WIES envoie le formulaire d'inscription mentionné à l'article 6, alinéa 2, 5<sup>o</sup>, à la commune WIES, par envoi sécurisé, conformément à l'article 7, § 1<sup>er</sup> ;

3° décret du 23 juin 2023 : le décret du 23 juin 2023 concernant « Wonen in eigen streek » ;

4° habitation propre : l'habitation propre visée à l'article 5/5 de la Loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions ;

5° intervention financière : l'intervention financière visée à l'article 10 du décret du 23 juin 2023 ;

6° délai d'inscription : le délai fixé par la commune WIES dans lequel le candidat acquéreur potentiel WIES peut s'inscrire conformément à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, du présent arrêté ;

7° candidat acquéreur WIES : la personne qui répond aux conditions mentionnées à l'article 5 du décret du 23 juin 2023 et qui est inscrite sur la liste des candidats acquéreurs WIES mentionnée à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, du décret précité ;

8° notifiant : la personne qui souhaite transférer un terrain ou un logement WIES et qui en informe la commune WIES conformément à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du présent arrêté ;

9° Service flamand des Impôts : l'agence du Service flamand des Impôts telle que visée à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 juin 2004 portant création de l'agence « Vlaamse Belastingdienst » ;

10° jour ouvrable : tous les jours autres que les jours fériés légaux, les dimanches et les samedis ;

11° registre WIES ; le registre WIES visé à l'article 15 du décret du 23 juin 2023.

CHAPITRE 2. — *Liste des communes WIES*

**Art. 2.** On entend par communes WIES ayant le prix le plus élevé de l'immobilier mentionné à l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 23 juin 2023 :

1° les communes flamandes avec les 25 % de moyennes les plus élevées des prix médians de l'immobilier au cours des cinq dernières années, tels que publiés par Statbel ;

2° les communes flamandes avec un coefficient de localisation déterminé sur la base des prix de vente des logements provenant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, repris à l'annexe 19 de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Les communes WIES sont énumérées à l'annexe jointe au présent arrêté.

CHAPITRE 3. — *Conditions de revenu et de possession de biens immobiliers*

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. Dans le présent article, on entend par :

1° revenu : la somme des revenus suivants perçus par le candidat acquéreur WIES et son conjoint, ses cohabitants légaux ou de fait qui occuperont conjointement le logement, au cours de l'année couverte par le dernier avertissement-extrait de rôle disponible ;

- a) le revenu imposable globalement et les revenus imposables distinctement ;
- b) le revenu d'intégration ;

c) l'allocation de remplacement de revenus octroyée aux personnes handicapées ;

d) les revenus professionnels provenant de l'étranger qui sont exonérés d'impôts ou les revenus professionnels acquis auprès d'une institution européenne ou internationale et qui sont exonérés d'impôts ;

2° personne à charge :

a) l'enfant domicilié chez le candidat acquéreur WIES et son conjoint, cohabitant légal ou de fait, qui occupera conjointement le logement, qui est mineur ou qui a droit à des allocations familiales ;

b) l'enfant du candidat acquéreur WIES et de son conjoint, du cohabitant légal ou de fait, qui occupera conjointement le logement, qui n'est pas domicilié chez eux, mais qui résidera régulièrement chez eux et qui est mineur, ou qui a droit à des allocations familiales ;

c) la personne considérée comme étant atteinte d'un handicap sévère, ou qui, au moment de sa retraite, était considérée comme étant atteinte d'un handicap grave.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, les revenus d'enfants non mariés et ne cohabitant pas légalement qui font partie de la famille sans interruption à partir de leur majorité et qui ont moins de 25 ans et les revenus des membres de famille du candidat-acquéreur WIES au premier et au deuxième degré, reconnus comme étant gravement handicapés ou qui ont au moins 65 ans, ne sont pas pris en compte. Les revenus des ascendants résidents du candidat acquéreur WIES ne sont pas pris en compte que pour la moitié.

L'avertissement-extrait de rôle visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, se rapporte aux revenus remontant à trois ans maximum avant l'application.

Pour la détermination du revenu imposable globalement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, a), il est uniquement tenu compte des propres revenus professionnels réels.

Le revenu visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, est indexé suivant l'indice santé du mois de juin de l'année précédant son application, la base étant le mois de juin de l'année à laquelle se rapporte le revenu.

Afin d'être considérée comme personne à charge telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, c), les conditions applicables sont les mêmes que les conditions fixées en exécution de l'article 6.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, c), de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Si une personne à charge, telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, a) ou b), est également une personne à charge telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, c), cette personne compte alors pour deux personnes à charge.

§ 2. Le revenu à la date de l'inscription est de 12 078 euros au minimum et de :

1° 53 145 euros au maximum pour une personne isolée sans personnes à charge ;

2° 57 976 euros au maximum pour une personne isolée atteinte d'un handicap grave, telle que visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, c), qui n'a pas d'autres personnes à charge ;

3° 77 301 euros au maximum, majorés de 4 831 euros par personne à charge pour d'autres personnes.

Si le revenu est inférieur à 12 078 euros, les revenus visés au paragraphe 1<sup>er</sup> de trois mois consécutifs précédant la date de l'inscription, et extrapolés vers douze mois, sont pris en compte.

Les montants visés aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 sont ajustés annuellement le 1<sup>er</sup> janvier et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2024 selon la formule suivante : nouveau montant = montant de base x indice santé adapté/indice santé de novembre 2022 (année de base 2013).

**Art. 4. § 1<sup>er</sup>.** Le candidat acquéreur WIES et son conjoint, son cohabitant légal ou de fait qui occupera conjointement le logement remplissent toutes les conditions suivantes à la date de l'inscription :

1° n'avoir la propriété totale ou partielle d'aucun autre logement que le sien ou d'une parcelle destinée à la construction d'habitations ;

2° ne pas jouir d'un droit entier ou partiel d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur un logement, sauf sur le propre logement, ou sur une parcelle destinée à la construction d'habitations ;

3° ne pas avoir de logement ou de parcelle, destinée à la construction d'habitations, qui ont été donnés entièrement ou partiellement en emphytéose ou en superficie ;

4° ne pas voir donné entièrement ou partiellement en usufruit un logement ou une parcelle destinée à la construction d'habitations ;

5° ne pas être administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle celui-ci a apporté les droits réels visés aux points 1° à 4°.

L'alinéa 1<sup>er</sup> ne s'applique pas si le candidat acquéreur WIES ou son conjoint, son cohabitant légal ou de fait qui occupera le bien en commun :

1° ensemble avec son conjoint, la personne avec laquelle il cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-conjoint, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou son partenaire de fait, est pleinement propriétaire d'un logement ou d'un terrain destiné à la construction de logements, si cette personne ne sera pas le coacquéreur du logement WIES ou du terrain WIES et ne co-occupera pas le logement à construire ;

2° ensemble avec son conjoint, la personne avec laquelle il cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-conjoint, la personne avec laquelle il a cohabité légalement ou son ex-partenaire de fait, a un droit entier d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur un logement ou une parcelle, destinée à la construction de logements, si cette personne ne sera pas le coacquéreur du logement WIES ou du terrain WIES et ne co-occupera pas le logement à construire ;

3° ensemble avec son conjoint, la personne avec laquelle il cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-conjoint, la personne avec laquelle il a cohabité légalement ou son ex-partenaire de fait, a donné la totalité d'un logement ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations, en emphytéose, superficie ou usufruit, si cette personne ne sera pas le coacquéreur du logement WIES ou du terrain WIES social et ne co-occupera pas le logement WIES ou le logement à construire ;

4° a acquis une parcelle, destinée à la construction d'habitations, ou un autre logement à titre gratuit partiellement en pleine propriété ;

5° a acquis un droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur une parcelle destinée à la construction d'habitations ou a acquis un autre logement partiellement à titre gratuit ;

6° a acquis une parcelle destinée à la construction d'habitations ou un autre logement, sur lequel un droit d'emphytéose ou de superficie est donné, partiellement à titre gratuit.

Dans les cas mentionnés à l'alinéa 2, ou dans le cas du propre logement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, l'acheteur WIES doit respecter la condition de la possession de biens immobiliers mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, un an après la passation de l'acte. Si l'acquéreur WIES peut invoquer des motifs légitimes à cet effet, il peut demander à la commune WIES de prolonger le délai précité chaque fois d'un an. Si l'acquéreur WIES ne répond pas à la condition de la possession de biens immobiliers après un an ou, le cas échéant, après le délai prolongé précité, l'acquéreur WIES paiera une indemnité. L'indemnité précitée est de 1 % par mois sur le montant de l'intervention financière à partir du premier jour du mois suivant le jour où le non-respect de la condition de la possession de biens immobiliers est constaté, jusqu'à la fin du mois au cours duquel la fin du non-respect de cette condition est constatée. L'indemnité précitée est versée à la commune WIES sur un compte bancaire désigné à cet effet par la commune WIES.

§ 2. Le candidat acquéreur WIES peut prouver qu'il remplit les conditions visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, au moyen d'une déclaration sur l'honneur pour les biens immobiliers à l'étranger.

§ 3. Les conditions visées au paragraphe 1<sup>er</sup> ne s'appliquent pas si le logement est situé dans une zone d'affectation spatiale en Belgique dont la destination spatiale n'est pas résidentielle.

La règle d'exception mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut être appliquée qu'une seule fois aux mêmes personnes et ne s'applique pas aux logements dont le revenu cadastral après indexation est supérieur à 2 000 euros.

#### CHAPITRE 4. — Application des conditions de transfert

**Art. 5.** § 1<sup>er</sup>. La personne souhaitant transférer un terrain ou un logement WIES notifie son intention à la commune WIES par envoi sécurisé. Si la commune WIES est propriétaire du terrain ou du logement WIES, la décision communale de transfert est considérée comme notification. La notification précitée est effectuée séparément pour chaque terrain ou logement WIES et comprend au moins les informations suivantes :

- 1° la localisation et une description détaillée ;
- 2° le numéro de lot et le numéro cadastral ;
- 3° la superficie ;
- 4° l'extrait urbaniste ou les renseignements urbanistes et les attestations du sol applicables ;
- 5° le cas échéant, le plan de division ou l'acte de base ;
- 6° le cas échéant, le cahier des charges ;
- 7° la forme de transfert prévue ;
- 8° le prix de vente ou les conditions financières dans lesquelles le terrain ou le logement WIES seraient transférés.

La commune WIES enregistre la notification mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> dans le registre WIES.

§ 2. Après l'enregistrement de la notification de l'intention de vendre le terrain ou le logement WIES mentionné au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, la commune WIES décide dans les 30 jours d'acquiescer ou non le logement ou le terrain WIES elle-même, à moins que la commune WIES ne soit propriétaire du terrain ou du logement WIES. La commune WIES informe le notifiant par envoi sécurisé qu'elle accorde une intervention financière ou qu'elle a l'intention d'acquiescer le terrain WIES ou le logement WIES elle-même.

Si la commune WIES accorde une intervention financière, elle désigne un géomètre-expert, la commission foncière ou le Service flamand des Impôts pour préparer un rapport d'expertise des parts de terrain. Le géomètre-expert désigné, la commission foncière ou le Service flamand des Impôts établit ce rapport d'expertise dans un délai de 14 jours à compter du jour où le géomètre-expert, la commission foncière ou le Service flamand des Impôts a reçu la décision de désignation de la commune WIES.

**Art. 6.** La commune WIES donne une publicité adéquate à l'intention de transférer un logement WIES ou un terrain WIES. La commune WIES publie l'intention précitée au moins sur le site web de la commune au moins 14 jours avant le début du délai d'inscription.

La publication visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est au moins accompagnée des informations suivantes :

- 1° les informations visées à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> ;
- 2° le cas échéant, le montant de l'intervention financière ;
- 3° le début et la fin du délai d'inscription ;
- 4° des informations sur les modalités d'inscription ;
- 5° le formulaire d'inscription qui est arrêté dans le règlement communal.

Les informations mentionnées à l'alinéa 2 peuvent également être consultées à la maison communale.

**Art. 7.** § 1<sup>er</sup>. L'acquéreur potentiel WIES envoie le formulaire d'inscription mentionné à l'article 6, alinéa 2, 5°, à la commune WIES par envoi sécurisé.

La commune WIES fournira au candidat acquéreur potentiel WIES un accusé de réception par envoi sécurisé dans un délai de 14 jours à compter de la date de réception du formulaire d'inscription précité.

La commune WIES évaluera le caractère complet de l'inscription dans un délai de 14 jours à compter de la date d'envoi de l'accusé de réception.

Si l'inscription mentionnée à l'alinéa 3 est incomplète ou n'est pas signée par le candidat acquéreur potentiel WIES, la commune WIES notifie au candidat acquéreur potentiel WIES, par envoi sécurisé, dans un délai de 14 jours à compter de la date d'envoi de l'accusé de réception, les documents ou éléments manquants. Le candidat acquéreur potentiel WIES fournit à la commune WIES les documents ou éléments manquants, ou il signe l'inscription, dans un délai de 14 jours à compter du jour où il a reçu la notification précitée indiquant que l'inscription précitée est incomplète ou n'a pas été signée.

La commune WIES évaluera, au plus tard dans les 60 jours après l'expiration du délai d'inscription, si le candidat acquéreur potentiel WIES répond aux conditions visées à l'article 5 du décret du 23 juin 2023.

Si la commune WIES juge que le candidat acquéreur potentiel WIES répond aux conditions visées à l'article 5 du décret du 23 juin 2023, il sera inscrit en tant que candidat acquéreur WIES sur la liste des candidats acquéreurs WIES mentionnée à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, du décret précité, selon la date d'inscription.

Si la date d'inscription est la même, le candidat acquéreur WIES qui est inscrit depuis le plus longtemps au registre de la population de la commune WIES ou d'une commune flamande limitrophe aura la priorité. Si plusieurs candidats acquéreurs WIES souhaitent acheter ensemble le logement ou le terrain WIES, il suffit que l'un d'entre eux soit inscrit depuis le plus longtemps au registre de la population de la commune WIES ou d'une commune flamande limitrophe.

Le candidat acquéreur WIES est informé par envoi sécurisé de son rang sur la liste des candidats acquéreurs WIES mentionnée à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, du décret précité.

§ 2. Si la commune WIES juge que le candidat acquéreur potentiel WIES ne répond pas aux conditions mentionnées à l'article 5 du décret du 23 juin 2023, elle communique les conditions qui n'ont pas été remplies au candidat acquéreur potentiel WIES par envoi sécurisé.

Dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé contenant la notification mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le candidat acquéreur potentiel WIES peut introduire un recours administratif auprès du collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours mentionné à l'alinéa 2, dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé notifiant à la commune WIES le recours administratif précité.

§ 3. La commune WIES supprime les dossiers d'inscription après le délai de neuf mois mentionné à l'article 7, § 9, alinéa 4, du décret du 23 juin 2023.

**Art. 8.** Après le traitement des inscriptions reçues dans le délai d'inscription choisi, le collège des bourgmestre et échevins désigne, sur la base de la liste des candidats acquéreurs WIES mentionnée à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, du décret précité, le candidat acquéreur WIES qui s'est inscrit en premier conformément à l'article 7, § 9, alinéa 3, du décret précité. Le candidat acquéreur désigné WIES et le notifiant seront informés par envoi sécurisé.

Si aucun accord n'est conclu avec le candidat acquéreur WIES désigné et si le délai de neuf mois mentionné à l'article 7, § 9, alinéa 4, du décret précité n'a pas encore expiré, le collège des bourgmestre et échevins désigne un candidat acquéreur WIES ultérieur dans l'ordre de la date d'inscription sur la liste des candidats acquéreurs WIES mentionnés à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, du décret précité.

#### CHAPITRE 5. — Procédure pour le remboursement anticipé de l'intervention financière

**Art. 9.** Si l'acquéreur WIES souhaite rembourser le montant de l'intervention financière de manière anticipée, il en informera la commune qui a fourni l'intervention financière par envoi sécurisé.

Dans les soixante jours suivant la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la commune désigne un géomètre-expert, la commission foncière ou le Service flamand des Impôts pour établir un rapport d'expertise des parts foncières, à moins que le rapport d'expertise sur la base duquel l'intervention financière a été accordée, n'ait été établi moins de six mois avant la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

La commune supporte les frais de l'établissement du rapport d'expertise mentionné à l'alinéa 2.

La commune remet le rapport d'expertise mentionné à l'alinéa 2, à l'acquéreur WIES par envoi sécurisé, en indiquant le montant à rembourser.

Dans les soixante jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé mentionnée à l'alinéa 4, l'acquéreur WIES remboursera le montant mentionné à l'alinéa 4 sur un compte désigné par la commune.

La commune enregistre le remboursement anticipé de l'intervention financière dans le registre WIES.

#### CHAPITRE 6. — Conditions d'occupation

**Art. 10.** Le respect des conditions d'occupation mentionnées à l'article 13 du décret du 23 juin 2023, est attesté par l'inscription aux registres de la population, mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour, de la commune dans laquelle est situé le logement ou le terrain WIES.

Par dérogation à l'article 13, alinéas 1<sup>er</sup> à 3, du décret du 23 juin 2023, au moins un des acquéreurs WIES, son ex-conjoint ou la personne avec laquelle il a cohabité légalement ou de fait, est inscrit aux registres de la population mentionnés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour, de la commune dans laquelle est situé le logement ou le terrain WIES.

**Art. 11.** § 1<sup>er</sup>. Si les conditions d'occupation mentionnées à l'article 13 du décret du 23 juin 2023 ne sont pas respectées, l'acquéreur WIES paie une indemnité de 1 % par mois sur le montant de l'intervention financière à compter du premier jour du mois suivant le jour où il est constaté que les conditions mentionnées à l'article 13 du décret précité n'ont pas été respectées jusqu'à la fin du mois au cours duquel la fin du non-respect des conditions mentionnées à l'article 13 du décret précité est constatée.

Dans les trente jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé notifiant à l'acquéreur WIES la constatation que les conditions mentionnées à l'article 13 du décret précité n'ont pas été respectées, l'acquéreur WIES peut introduire un recours administratif auprès du collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours administratif mentionné à l'alinéa 2, dans un délai de 60 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé notifiant à la commune WIES le recours administratif mentionné à l'alinéa 2.

L'indemnité mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est versée à la commune WIES sur un compte bancaire désigné à cet effet par la commune WIES.

§ 2. L'indemnité visée au paragraphe 1<sup>er</sup> ne s'applique pas dans les cas suivants :

1° l'acquéreur WIES fait valoir un cas de force majeure ;

2° l'acquéreur WIES déménage

a) vers un logement à assistance tel que mentionné à l'article 30 du décret sur les soins résidentiels du 15 février 2019 ;

b) un centre de soins résidentiels tel que visé à l'article 33 du décret précité ;

c) l'infrastructure résidentielle mise à disposition à une personne handicapée, telle que mentionnée dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 31 janvier 2014 concrétisant les conditions d'agrément des sociétés à finalité sociale et des associations sans but lucratif qui mettent des infrastructures de logement à la disposition de personnes handicapées, ou un autre établissement de soins reconnu.

#### CHAPITRE 7. — *Registre WIES*

**Art. 12.** Outre les données visées à l'article 15, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 23 juin 2023, le registre WIES comprend les données suivantes :

1° les logements WIES et les terrains WIES avec une référence au permis d'environnement sur la base duquel un terrain ou un logement obtient la qualification de terrain WIES ou de logement WIES ;

2° les notifications visées à l'article 5.

Le fonctionnaire instrumentant chargé de la transition d'un logement ou d'un terrain peut consulter le registre WIES.

Les personnes visées à l'art. 5.2.6, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 1999 peuvent consulter les données mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°.

#### CHAPITRE 8. — *Traitement des données à caractère personnel*

**Art. 13.** § 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté, les données à caractère personnel suivantes sont traitées :

1° l'état civil du candidat acquéreur potentiel WIES ;

2° l'inscription au registre de la population visée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° et 3°, du décret du 23 juin 2023 ;

3° l'indication de l'existence éventuelle de personnes à charge, en précisant la catégorie visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, a) à c), du présent arrêté, dont elles relèvent ;

4° le degré de parenté entre le candidat acquéreur potentiel WIES et les membres de sa famille ;

5° l'indication si le candidat acquéreur potentiel WIES est atteint d'un handicap sévère, conformément aux conditions précisées en application de l'article 6.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, c), de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021 ;

6° la constatation si l'obligation d'occupation personnelle mentionnée à l'article 13 du décret du 23 juin 2023, est respectée ;

7° le revenu visé à l'article 3 du présent arrêté ;

8° les données relatives aux droits immobiliers visés à l'article 4 du présent arrêté.

Seules les données à caractère personnel qui sont adéquates, pertinentes et nécessaires aux fins sont traitées. Le traitement de données à caractère personnel précité satisfait à la condition mentionnée à l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la Directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données).

§ 2. En application de l'article 7/1 du décret du 13 juillet 2012 portant création et organisation d'un intégrateur de services flamand, la commune WIES demande les informations nécessaires sur les conditions et obligations mentionnées dans le présent arrêté. Si la commune WIES n'obtient pas ou insuffisamment de données par cette voie, le candidat acquéreur potentiel WIES ou l'acquéreur WIES est invité à fournir les données nécessaires.

#### CHAPITRE 9. — *Disposition finale*

**Art. 14.** Le ministre flamand ayant la périphérie flamande dans ses attributions et le ministre flamand ayant la politique du logement dans ses attributions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 8 décembre 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

J. JAMBON

Le ministre flamand de l'Enseignement, des Sports, du Bien-Être des Animaux et du Vlaamse Rand,

B. WEYTS

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

M. DIEPENDAELE

## Annexe. Liste des communes WIES telle que visée à l'article 2, alinéa 2

- 1° Knokke-Heist
- 2° Sint-Martens-Latem
- 3° Crainhem
- 4° Wezembeek-Oppem
- 5° Schilde
- 6° Rhode-Saint-Genèse
- 7° Tervuren
- 8° Overijse
- 9° Linkebeek
- 10° De Pinte
- 11° Hoves
- 12° Oud-Heverlee
- 13° Keerbergen
- 14° Hoeilaart
- 15° Brasschaat
- 16° Wemmel
- 17° Zoersel
- 18° Meise
- 19° Boechout
- 20° Kalmthout
- 21° Edegem
- 22° Bierbeek
- 23° Zaventem
- 24° Hoogstraten
- 25° Kortenberg
- 26° Bertem
- 27° Louvain
- 28° Lochristi
- 29° Kampenhout
- 30° Holsbeek
- 31° Herent
- 32° Steenokkerzeel
- 33° Huldenberg
- 34° Lubbeek
- 35° Pepingen
- 36° Lint
- 37° Ranst
- 38° Dilbeek
- 39° Lennik
- 40° Aartselaar
- 41° Zandhoven
- 42° Brecht
- 43° Kontich
- 44° Beersel
- 45° Malle
- 46° Kapellen
- 47° Coxyde
- 48° Zuienkerke
- 49° Grimbergen

- 50° Bonheiden
- 51° Damme
- 52° Mortsel
- 53° Merelbeke
- 54° Zemst
- 55° Nazareth
- 56° Jabbeke
- 57° Boortmeerbeek
- 58° Wommelgem
- 59° Merchtem
- 60° Destelbergen
- 61° Wijnegem
- 62° Sint-Katelijne-Waver
- 63° Melle
- 64° Haacht
- 65° Rotselaar
- 66° Wuustwezel
- 67° Asse
- 68° Ravels
- 69° Oud-Turnhout
- 70° Roosdaal
- 71° Laarne
- 72° Kapelle-op-den-Bos
- 73° Schoten
- 74° Horebeke
- 75° Merksplas
- 76° Anvers
- 77° Borsbeek
- 78° Bruges
- 79° Coq-sur-Mer
- 80° Drogenbos
- 81° Duffel
- 82° Gand
- 83° Hal
- 84° Hemiksem
- 85° Lierre
- 86° Machelen
- 87° Malines
- 88° Nieuport
- 89° Rumst
- 90° Schelle
- 91° Leeuw-Saint-Pierre
- 92° Stabroek
- 93° Ternat
- 94° Vilvorde
- 95° Zwijndrecht

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand portant exécution du décret du 23 juin 2023 concernant « Wonen in eigen streek » (Habiter dans sa propre région).

Bruxelles, le 8 décembre 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le ministre flamand de l'Enseignement, des Sports, du Bien-Être des Animaux et du Vlaamse Rand,

Ben WEYTS

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

Matthias DIEPENDAELE