



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 5/2025**

Het Hof vernietigt een deel van de Vlaamse decretale regeling inzake wonen in eigen streek en stelt twee prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie alvorens zich over andere bezwaren uit te spreken

Een Vlaams decreet van 23 juni 2023 maakt het mogelijk voor de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen (de zgn. « WIES-gemeenten ») om bij grotere verkavelingen of bouwprojecten een percentage bouwgronden of woningen voor te behouden aan minder kapitaalkrachtige inwoners. De regeling houdt in dat de grond of woning, gedurende een periode van negen maanden, uitsluitend mag worden overgedragen aan een persoon die aan een aantal voorwaarden beantwoordt, waaronder de voorwaarde dat de persoon in de tien voorgaande jaren minstens vijf jaar heeft gewoond in de WIES-gemeente zelf of in een aangrenzende Vlaamse gemeente. Het decreet voorziet daarnaast in een financiële tussenkomst door de WIES-gemeente. Tegen het decreet werden twee beroepen tot vernietiging ingesteld.

Het Hof oordeelt dat de regeling op zich verenigbaar is met de door de Europese Unie gewaarborgde fundamentele vrijheden. Het vernietigt evenwel de bepaling die 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 in een aangrenzende gemeente binnen het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest of het Waalse Gewest. Ten slotte stelt het twee prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie: één over de verenigbaarheid van de financiële tussenkomst met de staatssteunregels en één over de mogelijkheid om de gevolgen van het bestreden decreet te handhaven. Het houdt de uitspraak hierover aan in afwachting van een antwoord op die vragen.

1. Context van de zaak

Het decreet van het Vlaamse Gewest van 23 juni 2023 « over wonen in eigen streek » (« WIES ») maakt het mogelijk voor de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen (de zogenaamde « WIES-gemeenten ») om bij grotere verkavelingen of bouwprojecten een percentage bouwgronden of woningen voor te behouden aan minder kapitaalkrachtige inwoners. De regeling houdt in dat de grond of woning, gedurende een periode van negen maanden, uitsluitend mag worden overgedragen aan een persoon die 1) in de tien voorgaande jaren minstens vijf jaar heeft gewoond in de WIES-gemeente zelf of in een aangrenzende Vlaamse gemeente (artikel 5, eerste lid, 1°), 2) voldoet aan de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen (artikel 5, eerste lid, 2°) en 3) ingeschreven is in de bevolkingsregisters (artikel 5, eerste lid, 3°). De WIES-gemeente kan evenwel beslissen om de eerste voorwaarde te beperken tot personen die zijn ingeschreven in het bevolkingsregister van de eigen gemeente (artikel 5, derde lid). Het bestreden decreet voorziet daarnaast in een financiële tussenkomst door de WIES-gemeente, ten belope van minstens 50 % van de schattingsprijs van de grondaandelen (artikel 10).

Het bestreden decreet beoogt tegemoet te komen aan de vernietiging, door het Hof, van de eerdere regeling met betrekking tot het « wonen in eigen streek ». Het Hof had die regeling vernietigd bij zijn arrest [nr. 144/2013](#) van 7 november 2013¹, nadat het Hof van Justitie van de Europese Unie had geoordeeld dat zij niet bestaanbaar was met de bij het recht van de Europese Unie gewaarborgde fundamentele vrijheden.²

Een onderneming actief in de vastgoedsector en een vereniging met als statutair doel het bevorderen van de mensenrechten vorderen de vernietiging van het decreet.

2. Onderzoek door het Hof

2.1. De beperking tot Vlaamse aangrenzende gemeenten (B.14.1-B.21)

De verzoekende partijen bekritiseren het feit dat de betrokken regeling, wat de aangrenzende gemeenten betreft, enkel geldt voor personen die zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters van een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest, en niet voor personen die zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters van een aangrenzende gemeente in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest of het Waalse Gewest. Volgens de verzoekende partijen schendt het bestreden decreet daardoor het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (de artikelen 10 en 11 van de Grondwet).

Het Hof stelt vast dat de voorwaarde om in de WIES-gemeente zelf of in een aangrenzende Vlaamse gemeente te hebben gewoond, beoogt te waarborgen dat de WIES-gronden en WIES-woningen worden voorbehouden aan minder kapitaalkrachtige personen die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen. Volgens het Hof laat de loutere omstandigheid dat een persoon gevestigd is in een aangrenzende Brusselse of Waalse gemeente, evenwel niet toe ervan uit te gaan dat hij niet in dezelfde mate een lokale binding met de betrokken WIES-gemeente zou kunnen hebben als een persoon gevestigd in een aangrenzende Vlaamse gemeente.

Het Hof oordeelt dan ook dat deze grief gegrond is. Het vernietigt artikel 5, eerste lid, 1°, van het decreet van 23 juni 2023, 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.

2.2. De door de Europese Unie gewaarborgde fundamentele vrijheden (B.22.1-B.32)

De verzoekende partijen voeren aan dat het decreet de in het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie gewaarborgde fundamentele vrijheden (het recht op het grondgebied van de lidstaten te reizen en te verblijven, het vrij verkeer van werknemers, de vrijheid van vestiging, het vrij verkeer van diensten en het vrij verkeer van kapitaal) op onevenredige wijze beperkt.

Het Hof wijst erop dat het Hof van Justitie bij het hiervoor vermelde arrest van 8 mei 2013 heeft erkend dat de doelstelling te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben, een dwingende reden van algemeen belang kan vormen, die een beperking van de hiervoor vermelde vrijheden kan rechtvaardigen. Bijgevolg is ook de bestreden regeling ingegeven door een dwingende reden van algemeen belang, die een beperking van de voormelde fundamentele vrijheden kan rechtvaardigen.

¹ Zie voor het persbericht over dat arrest <https://www.const-court.be/public/n/2013/2013-144n-info.pdf>.

² HvJ, 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Eric Libert e.a.*,

<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=137306&pageIndex=0&doclang=NL&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1127776>

Voorts is het Hof van oordeel dat de bestreden regeling geschikt en noodzakelijk is om de hiervoor vermelde doelstelling te verwezenlijken. De voorwaarde dat een persoon gedurende een substantiële en onafgebroken periode zijn hoofdverblijfplaats moet hebben gehad in of nabij de WIES-gemeente en de voorwaarde dat hij moet zijn ingeschreven in het bevolkingsregister, laten toe ervan uit te gaan dat die persoon een lokale binding heeft met die gemeente. De voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen waarborgen dat de bestreden regeling specifiek de minder kapitaalkrachtige inwoners beschermt. Volgens het Hof zou een andere maatregel, zoals het louter voorzien in subsidies, de door de decreetgever nagestreefde doelstelling niet in dezelfde mate kunnen verwezenlijken.

Het Hof verwerpt dan ook deze grief.

2.3. Het verbod op staatssteun (B.33-B.42.2)

De verzoekende partijen voeren aan dat de financiële tussenkomst door de WIES-gemeente (artikel 10 van het decreet) staatssteun is (artikel 107, lid 1, van het VWEU) die vooraf had moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie (artikel 108, lid 3, van het VWEU).

Het Hof wijst erop dat de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar advies heeft opgemerkt dat, in zoverre de financiële tussenkomst ervoor zorgt dat de verkoper gedurende de periode van negen maanden een hogere verkoopprijs voor de WIES-grond of de WIES-woning kan ontvangen dan het geval zou zijn zonder de financiële steun, er minstens sprake lijkt te zijn van een indirecte bevoordeling van bepaalde ondernemingen. De Vlaamse Regering voert onder meer aan dat de financiële tussenkomst geen staatssteun is, maar een compensatie vormt voor een openbardienstverplichting die de onderneming op zich neemt.

Aangezien er derhalve twijfel is over de vraag of de financiële tussenkomst staatssteun is en of, indien dat het geval is, die bij de Commissie vooraf moest worden aangemeld, beslist het Hof om hierover een prejudiciële vraag te stellen aan het Hof van Justitie.

2.4. Eigendomsrecht (B.43-B.46)

De verzoekende partijen voeren aan dat in geval van een vernietiging van de regeling van de financiële tussenkomst, de toepassing van de overige bepalingen van het decreet ertoe zal leiden dat de verkopers van de WIES-gronden en WIES-woningen een last moeten dragen waarvoor zij niet langer worden gecompenseerd, waardoor hun eigendomsrecht op een onevenredige wijze zou worden aangetast.

Het Hof is van oordeel dat de beoordeling van die kritiek afhankelijk is van het antwoord van het Hof van Justitie op de prejudiciële vraag in verband met de staatssteun. Het beslist daarom om die beoordeling aan te houden in afwachting van het arrest van het Hof van Justitie.

2.5. De handhaving van de gevolgen (B.47-B.50.5)

De Vlaamse Regering verzoekt het Hof om de gevolgen van het bestreden decreet te handhaven wat de reeds gesloten koopovereenkomsten betreft, omdat een vernietiging met terugwerkende kracht tot rechtsonzekerheid zou kunnen leiden.

Het Hof leidt uit de gegevens die de Vlaamse Regering op zijn vraag heeft meegedeeld af dat tot nu toe slechts één WIES-gemeente het decreet heeft toegepast en dat die gemeente in haar gemeentelijk reglement heeft beslist om uitsluitend rekening te houden met de periode waarin de

kandidaat-WIES-koper was ingeschreven in de bevolkingsregisters van de eigen gemeente (artikel 5, derde lid). Bijgevolg kan de terugwerkende kracht van de vernietiging van artikel 5, eerste lid, 1°, van het decreet de rechtsgeldigheid van reeds gesloten overeenkomsten niet in het gedrang brengen, zodat er geen reden is om de gevolgen van die bepaling te handhaven.

Wat betreft de financiële tussenkomst, wijst het Hof erop dat de gevolgen van nationale normen die moeten worden vernietigd omdat zij in strijd zijn met het recht van de Europese Unie (zie hiervoor, punt 2.3), enkel kunnen worden gehandhaafd onder de voorwaarden die door het Hof van Justitie worden gesteld. Bijgevolg stelt het Hof ook hierover een prejudiciële vraag.

3. Besluit

Het Hof vernietigt artikel 5, eerste lid, 1°, van het decreet van 23 juni 2023, in de in 2.1 aangegeven mate. Daarnaast stelt het twee prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie en houdt het de uitspraak aan in afwachting van een antwoord op die vragen.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel “media” van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21 | [Thomas Leys](#) | 02/500.12.60

Volg het Hof via [LinkedIn](#).