

**BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD
VAN 27 AUGUSTUS 2026**

Mario Van Rossum, voorzitter

Thomas Geyns, burgemeester

Kristina Eyskens, Marc Charlier, Bram Bartholomees, Jan Trappeniers, Sebastiaan Coudré, Annemie Spaas, schepenen

Aanwezig:

Werner Aerts, Carine Borghans, Ineke Casier, Tracey D'Afters, Geoffroy de Visscher, Bert Dekelver-Vandenwaeyenberg, Lies Eykens, Omer Graulus, Lut Kint, Serge Liesenborghs, Koen Maertens, Elmo Peeters, Bram Peters, Willy Roeykens, Olivier Thomas, Mark Van Roy, raadsleden

Dirk Stoffelen, algemeen directeur

Verontschuldigd: Lionel de Beauffort, Ralph Packet, Tiemen Verstappen, raadsleden

Afwezig: /

Goedkeuring van het gemeentelijk reglement 'Wonen in eigen streek'Aanleiding

Het Vlaamse decreet over 'Wonen in Eigen Streek' wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woningaankoop. Deze mogelijkheid bestaat sinds 27 januari 2024.

Regelgeving

- Artikelen 40 §3 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 over de bevoegdheden van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast.

- Decreet over wonen in eigen streek van 23 juni 2023

- Besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek

Feiten, context en argumentatie

In verschillende Vlaamse gemeenten zijn de vastgoedprijzen zo hoog dat minder kapitaalkrachtige inwoners geen eigen woning meer kunnen verwerven in hun streek. Zij moeten noodgedwongen uitwijken naar gemeenten waarmee ze amper of geen band hebben. Om dit fenomeen van sociale verdringing tegen te gaan, werkte de Vlaamse regering een nieuwe regeling uit. Die biedt lokale besturen de kans om kavels of woningen voor te behouden voor mensen met wortels in de gemeente.

Via het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek en het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2023 tot uitvoering van dat decreet wil de Vlaamse overheid lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woningaankoop. De regeling Woning In Eigen Streek (WIES) geldt sinds 27 januari 2024. De Vlaamse regering stelt zesjaarlijks de lijst van gemeenten vast (telkens 1 jaar voor de gemeentelijke legislatuur), waarbij ze onder andere rekening houdt met de mediaanprijzen van woningen in het Vlaams Gewest. Tervuren komt voor op die lijst en is dus een WIES-gemeente.

Gemeenten kiezen vervolgens zelf om via een gemeentelijk reglement in te stappen in WIES.

Er werd een ontwerp voor een gemeentelijk WIES-reglement opgemaakt.

Conform de gemeentelijke visie wenst het bestuur op middellange termijn in te zetten op betaalbaar wonen voor gezinnen, starters of alleenstaanden die in de gemeente willen blijven wonen maar niet genoeg kapitaal hebben om in Tervuren een doorsnee woning te kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale koop- of huurwoning.

Huidige projecten met betaalbaar wonen missen impact op lange termijn. De financiële tussenkomst van de gemeente in de huidige projecten is een tussenkomst ten voordele van en definitief verworven door de initiële kopers. Deze financiële middelen keren niet terug naar de gemeente/de doelgroep die ze nodig heeft en hebben derhalve slechts een eenmalig effect op de woningmarkt. Om dezelfde financiële middelen recurrent te kunnen blijven inzetten, is het noodzakelijk de uitgekeerde financiële steun te laten terugvloeien naar de gemeente, en een financieel rollend fonds te spijsen dat groeit in omvang met de

jaren. Het WIES-decreet creëert hiertoe de mogelijkheid.

Het bestuur wil mensen met een band met Tervuren de kans geven om in de eigen gemeente te blijven wonen. Dit valt onder de actie 'ACT-01' van het meerjarenplan. Door een gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek kan het bestuur deze actie realiseren. In het meerjarenplan is voor deze actie 500.000 euro per jaar voorzien, gerekend van 2026 tot en met 2031.

WIES-gemeenten kunnen overdrachtsvoorwaarden laten gelden voor bepaalde gronden en de daarop gebouwde woningen. Alleen personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen, kunnen zo een grond en de daarop gebouwde woning kopen.

De overdrachtsvoorwaarden zoals voorzien in het gemeentelijke reglement gelden voor de volgende gronden en de daarop gebouwde woningen:

- nieuwe verkavelingen die ten minste vijf loten bestemd voor woningbouw bevatten
- nieuwe groepswoningbouwprojecten van eengezinswoningen of appartementen die ten minste vijf wooneenheden tellen
- een project dat op zichzelf niet voldoet aan de bovenstaande voorwaarden maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar voor de aanvraag, vermeld in bovenstaande punten, zijn verleend voor verkavelingen of groepswoningbouw met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Waarvan ingeval het publieke gronden/woningen zijn, 40% tot 50% en ingeval het private gronden zijn 20%-30% van de kavels/woningen WIES-kavels/woningen worden, telkens verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal of geconventioneerd woonaanbod.

Alleen de volgende kandidaat-kopers kunnen deze grond en de woning erop kopen:

- De kandidaat woont minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente van het project in kwestie, en dit in de voorbije tien jaar vooraf aan de overdrachtsdatum.
- Er gelden inkomensgrenzen. Ze worden jaarlijks geïndexeerd.
- Wie in de aangekochte woning gaat wonen, mag op geen enkele manier een ander volledig zakelijk recht hebben of moet dit binnen het jaar na het verlijden van de akte van de hand doen.
- De kandidaat is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

Het reglement schrijft voor welke bewijsstukken moeten bezorgd worden om te bewijzen dat de kandidaat voldoet aan deze voorwaarden. Het reglement beschrijft ook de inschrijvings- en toewijzingsprocedure. De gemeente Tervuren geeft de koper een financiële tussenkomst via grondaandelen, voor 50% van de schattingsprijs. De gemeente kan ook zelf de grond of de woning verwerven.

Daartegenover staan een aantal verplichtingen voor de koper:

- Als de koper de WIES-grond en/of WIES-woning overdraagt aan een derde, moet hij/zij de financiële tussenkomst terugbetalen aan de gemeente, gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overdracht.
- De koper moet de woning 20 jaar lang bewonen. Als de koper hieraan niet voldoet, moet hij/zij een vergoeding betalen aan de gemeente.

Budget

Het budget is voorzien op budgetartikel 2026/ACT-01/0930-00/2905000 en volgende dienstjaren.

Met 17 stemmen voor (Mario Van Rossum, Thomas Geys, Kristina Eyskens, Marc Charlier, Bram Bartholomees, Jan Trappeniers, Sebastiaan Coudré, Annemie Spaas, Werner Aerts, Ineke Casier, Tracey D'Afters, Bert Dekelver-Vandenwaeyenberg, Lies Eykens, Omer Graulus, Lut Kint, Koen Maertens, Willy Roeykens), 7 stemmen tegen (Carine Borghans, Geoffroy de Visscher, Serge Liesenborghs, Elmo Peeters, Bram Peters, Olivier Thomas, Mark Van Roy)

Besluit

Artikel 1. Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° datum van inschrijving: de datum waarop de potentiële kandidaat-WIES-koper het inschrijvingsformulier met een beveiligde zending aan de gemeente Tervuren bezorgt.
- 2° inschrijvingstermijn: de datum die de gemeente Tervuren bepaalt waarbinnen de potentiële kandidaat-WIES-koper zich kan inschrijven conform artikel 4 van dit reglement.
- 3° 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.
- 4° 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.

5° schattingsprijs: de raming van de waarde van de grondaandelen op basis van objectieve regels, die wordt vastgesteld in een schattingsverslag.

6° schattingsverslag: het verslag van de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst waarin de schattingsprijs wordt bepaald.

7° WIES: wonen in eigen streek.

8° WIES-gemeente: een gemeente die is opgenomen in de lijst van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van het decreet over wonen in eigen streek vallen en die door de Vlaamse Regering zesjaarlijks wordt vastgesteld.

9° WIES-grond: de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen krachtens artikel 4, §3, derde lid van het decreet over wonen in eigen streek.

10° WIES-koper: een persoon als vermeld in artikel 5 van het decreet over wonen in eigen streek.

11° WIES-woning: de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen krachtens artikel 4, §3, derde lid van het decreet over wonen in eigen streek.

12° WIES-lijst: lijst van potentiële kandidaat-WIES-kopers die zich hebben geregistreerd bij de gemeente Tervuren en als kandidaat-WIES-koper voor een WIES-project blijven gelden gedurende de periode dat de WIES-woningen of -gronden voor verkoop worden aangeboden.

13° WIES-register: het register vermeld in artikel 8 van dit reglement.

14° 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 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek.

15° Vastgoedinformatieplatform: een generiek gegevensdelingsplatform dat de uitwisseling van vastgoedinformatie mogelijk maakt.

16° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

a) een aangetekende brief.

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

c) een elektronische aangetekende zending of elke andere betekeniswijze dan de betekeniswijzen, vermeld in punt a) en b), die de Vlaamse Regering bepaalt en waarin de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

17° inschrijvingsformulier: het formulier zoals toegevoegd als bijlage 1 aan dit reglement.

18° verklaring op eer: het formulier zoals toegevoegd als bijlage 2 aan dit reglement.

Artikel 2. Toepassingsgebied – projecten

§1. Het college van burgemeester en schepenen kan de toepassing van het decreet opnemen als voorwaarde bij omgevingsvergunningen die het voorwerp zijn van de volgende projecten:

1° een project waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden wordt aangevraagd, waarbij er minstens vijf loten bestemd voor woningbouw worden gecreëerd.

2° een project waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd voor groepswooningbouwprojecten van eengezinswoningen 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 of groepswooningbouw 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 §3, berekend op het geheel van de percelen die in aanmerking worden genomen en bevat het project het aantal WIES-gronden of WIES-woningen dat voor al die percelen moet worden verwezenlijkt, in voorkomend geval onder aftrek van de WIES-woningen of WIES-gronden in de andere voor de berekening in aanmerking komende omgevingsvergunningen.

Het project, vermeld in het eerste lid, 3°, omvat het project waarvoor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd:

1° door dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon, of door een verbonden natuurlijke persoon als vermeld in artikel 1:20, 2°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

2° door een met een onderneming verbonden of geassocieerde vennootschap als vermeld in artikel 1:20 en 1:21 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bijzondere voorwaarden, vermeld in het eerste lid, zijn slechts van toepassing op de projecten, vermeld in het eerste en tweede lid, in zoverre de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd, nadat dit gemeentelijk reglement in werking is getreden.

§2. In afwijking van §1 zijn de projecten, zoals opgenomen in artikel 4, §2 van het decreet over wonen in eigen streek, niet onderworpen aan de bijzondere voorwaarden.

§3. Het college van burgemeester en schepenen kan overdrachtsvoorwaarden opleggen op de projecten zoals vermeld in §1, die niet zijn uitgesloten met toepassing van §2, voor:

1° 40% tot 50% 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 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

2° 20% tot 30% 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 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Conform artikel 4, §3 derde lid van het decreet over wonen in eigen streek kan de afronding van het aantal WIES-gronden en WIES-woningen in een project kan nooit lager zijn dan het toegepaste percentage.

§4. Het college van burgemeester en schepenen houdt bij de beslissing om overdrachtsvoorwaarden op te leggen aan de projecten, vermeld in dit artikel, rekening met de beschikbare budgetten voor WIES-projecten (zoals vastgelegd in de Meerjarenplanning van de gemeente) en het gewenste aantal te realiseren WIES-woningen/WIES-gronden.

De aanvrager van de omgevingsvergunning, vermeld in §1, vermeldt in zijn/haar aanvraag welke gronden of woningen worden voorzien om te voldoen aan het percentage bepaald in §3. De gronden en woningen die zijn aangewezen, zijn de WIES-gronden en de WIES-woningen.

Artikel 3. Toepassingsgebied – personen

§1. Een kandidaat-WIES-koper komt in aanmerking voor een WIES-grond of -woning als hij/zij bij inschrijving aan alle volgende voorwaarden voldoet:

- a) hij/zij is minstens 18 jaar;
- b) hij/zij beschikt, samen met zijn/haar gezinsleden, over een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in §2 artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet;
- c) hij/zij heeft, samen met zijn/haar gezinsleden, geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom in binnen- of buitenland. Hij/zij heeft ook geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel in binnen- of buitenland en heeft dit ook niet gegeven. De kandidaat-WIES-koper, samen met zijn/haar gezinsleden, dient aan de onroerende bezitsvoorwaarde te voldoen een jaar na het verlijden van de akte van de WIES-grond of WIES-woning;
- d) hij/zij of zijn/haar gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij/zij of zijn/haar gezinsleden zulke zakelijke rechten hebben ingebracht;
- e) geen woning of perceel bezitten die bestemd zijn voor woningbouw, waarvan de kandidaat-WIES-koper, diens echtgenoot of wettelijk of feitelijk samenwonende, binnen drie jaar vóór de beoordeling een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarover de kandidaat-WIES-koper, diens echtgenoot of wettelijk of feitelijk samenwonende, vóór die vervreemding het volledige zakelijke recht bezat;
- f) hij/zij 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 gemeente Tervuren;
- g) hij/zij 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 §1, lid a), b), c), d) en e).

§2. Als de WIES-koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan die de gemeente verzoeken om de voormelde termijn om te voldoen aan de eigendomsvoorwaarden 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 op een bankrekening die de gemeente aanwijst. Die 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.

§3. De overdrachtsvoorwaarden zijn niet van toepassing in de gevallen zoals opgenomen in artikel 6 van het decreet over wonen in eigen streek.

Artikel 4. Inschrijving en toewijzing

§1. De persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen, brengt zoals vermeld in artikel 5 van het uitvoeringsbesluit van het decreet over wonen in eigen streek het lokaal bestuur daarvan op de hoogte via een beveiligde zending. Na registratie van voormelde melding in het WIES-register beslist de gemeente Tervuren binnen dertig dagen of ze de WIES-woning of WIES-grond zelf wil verwerven of een tussenkomst verleent. De gemeente Tervuren brengt de melder met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

§2. In geval van een project waarop het college van burgemeester en schepenen het WIES-reglement van toepassing heeft gemaakt, stelt de gemeente een lijst op van de kandidaat-kopers die voldoen aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement.

§3. De gemeente Tervuren maakt de intentie om een WIES-woning of WIES-grond over te dragen minstens veertien dagen voor de start van de inschrijvingstermijn bekend op de gemeentelijke website. De informatie is ook raadpleegbaar in het gemeentehuis.

De inschrijvingstermijn bedraagt 30 dagen vanaf de start van de inschrijvingstermijn. De inschrijvingstermijn gaat in op de vijftiende dag na voormelde bekendmaking, vermeld in het eerste lid van §3, op de gemeentelijke website.

Bij de bekendmaking, vermeld in het eerste lid van §3, wordt minstens de volgende informatie gevoegd: 1° de informatie over de WIES-grond of WIES-woning, zijnde:

1. de ligging en een gedetailleerde beschrijving;
2. het lot- en kadasternummer;
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 voorwaarde waaronder de WIES-grond of WIES-woning zou worden overgedragen.

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 en de verklaring op eer, die hieronder worden toegevoegd in bijlage.

§4. De inschrijvings- en toewijzingsprocedure wordt als volgt bepaald:

1° De potentiële kandidaat-WIES-koper bezorgt uiterlijk binnen de vermelde inschrijvingstermijn onder §3 (d.i. binnen de 30 dagen vanaf de start van de inschrijvingstermijn) zijn/haar kandidatuur middels het inschrijvingsformulier met bijlagen met een beveiligde zending aan de gemeente Tervuren.

Het inschrijvingsformulier bevat de volgende bijlagen:

1. bewijsstukken waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 3 van dit reglement. Minstens worden volgende bewijsstukken gevoegd:

- a. een bewijs van woonst van de potentiële kandidaat-WIES-koper, dat niet ouder is dan één maand;
- b. een attest van de gezinssamenstelling van de potentiële kandidaat-WIES-koper, dat niet ouder is dan één maand;
- c. een uittreksel van het kadaster toe waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper over geen andere onroerende goederen of eigendommen beschikt;
- d. de loonfiches van de laatste zes maanden van de potentiële kandidaat-WIES-koper en kopie van het laatst ontvangen aanslagbiljet in de personenbelasting van de potentiële kandidaat-WIES-koper.

2. een verklaring op eer waarin de potentiële kandidaat-WIES-koper verklaart dat hij/zij voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 3 van dit reglement en dat alle informatie te goeder trouw en naar waarheid werd verstrekt.

De kandidatuurstelling voor de toewijzing van een WIES-grond of WIES-woning impliceert de voorafgaandelijke en onvoorwaardelijke goedkeuring van de kandidaat met de bijzondere overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 3.

2° De gemeente Tervuren 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.

3° Binnen veertien dagen na de dag waarop de ontvangstmelding is verstuurd, beoordeelt de gemeente Tervuren de volledigheid van de inschrijving. Als de inschrijving onvolledig of niet ondertekend is door de potentiële kandidaat-WIES-koper, meldt de gemeente Tervuren 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 gemeente Tervuren binnen veertien dagen na de dag waarop hij/zij de voormelde melding dat de inschrijving onvolledig is of niet ondertekend is, ontvangen heeft, de ontbrekende stukken of elementen, of hij/zij ondertekent de inschrijving.

4° De gemeente Tervuren beoordeelt uiterlijk binnen zestig dagen nadat de inschrijvingstermijn is verstreken, of de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement.

5° Als de gemeente Tervuren oordeelt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement, wordt hij/zij 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.

6° Als de datum van de inschrijving dezelfde is, krijgt de kandidaat-WIES-koper die het langst is 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 Tervuren 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 gemeente Tervuren.

7° De kandidaat-WIES-koper wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van zijn/haar rang op de lijst van kandidaat-WIES-kopers, vermeld in artikel 7, §1, van het decreet over wonen in eigen streek.

8° Als de gemeente Tervuren oordeelt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit reglement, deelt hij de voorwaarden die niet vervuld zijn, met een beveiligde zending mee aan de potentiële kandidaat-WIES-koper.

9° 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 gemotiveerd

administratief beroep instellen via een beveiligde zending gericht aan het college van burgemeester en schepenen.

10° Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep, vermeld in 9°, binnen dertig dagen na de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarbij het voormelde administratief beroep aan de gemeente Tervuren is meegedeeld.

11° De gemeente Tervuren schrapt de inschrijvingsdossiers na de termijn van negen maanden, vermeld in artikel 7, §9, vierde lid, van het decreet van 23 juni 2023.

12° 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 decreet over wonen in eigen streek 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.

13° Bij de overdracht van een WIES-grond of WIES-woning, neemt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akte de volgende elementen op:

- een verwijzing naar het decreet;
- een verwijzing naar artikel 5 van het decreet, dat volledig wordt geciteerd;
- een verwijzing naar dit gemeentelijk reglement;
- een verwijzing naar de omgevingsvergunning op basis waarvan een grond of woning de kwalificatie van WIES-grond of WIES-woning krijgt.

§5. Voor de toepassing van §4 worden persoonsgegevens als vermeld in artikel 7, §4 van het decreet over wonen in eigen streek verwerkt.

Artikel 5. Financiering

§1. De gemeente Tervuren verleent een financiële tussenkomst ten voordele van de WIES-koper gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft, of verwerft de WIES-woning of WIES-grond zelf.

In geval van een financiële tussenkomst bedraagt deze 50% van de schattingsprijs van de grondaandelen.

Het engagement van de gemeente Tervuren om een financiële tussenkomst te verlenen, wordt voor wat betreft het WIES-project slechts uitgevoerd na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor een project zoals vermeld in artikel 2, §1 van dit reglement.

De gemeente Tervuren 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.

In geval van een project waarvan de gemeente Tervuren eigenaar is, betaalt de WIES-koper de aankoopprijs verminderd met de financiële tussenkomst, vermeld in §1, eerste lid, aan de gemeente Tervuren.

§2. Het bedrag van de financiële tussenkomst wordt door de instrumenterende ambtenaar opgenomen in de te verlijden akte, evenals de vermelding dat dit bedrag van de financiële tussenkomst overeenkomstig artikel 11 van het decreet over wonen in eigen streek moet worden terugbetaald op het moment van een overgang naar een derde bij leven of overlijden, met uitzondering van het geval, vermeld in artikel 11, §2 van het voormelde decreet.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag. De gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag. Het schattingsverslag is niet eerder opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

Artikel 6. Terugbetaling

§1. De gemeente ontvangt zoals bepaald in artikel 11, §1 van het decreet over wonen in eigen streek een terugbetaling ten belope van 50% op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overgang in alle gevallen waarin de WIES-grond of -woning overgaat naar een derde, met uitzondering van de gevallen vermeld in artikel 11, §2 van het voormelde decreet.

§2. Als de WIES-koper het bedrag van de financiële tussenkomst vervroegd wil terugbetalen, verloopt de procedure als volgt:

1° Hij/zij brengt de gemeente Tervuren, die de financiële tussenkomst verstrekt heeft, met een beveiligde zending op de hoogte;

2° Binnen zestig dagen na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, wijst de gemeente Tervuren 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;

3° De gemeente Tervuren draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid;

4° De gemeente Tervuren 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;

5° 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 Tervuren aanwijst;

6° De gemeente Tervuren registreert de vervroegde terugbetaling van de financiële tussenkomst in het WIES-register.

Als de WIES-koper de financiële tussenkomst 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 zoals vermeld in artikel 11, §1 van het decreet over wonen in eigen streek. Het voormelde bedrag wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

§3. Het terugbetaalde bedrag wordt opnieuw aangewend door de gemeente als financiële tussenkomst bij de overdracht van een WIES-grond of WIES-woning, zolang het decreet wonen in eigen streek en dit reglement van toepassing zijn, of voor andere woonprojecten die hetzelfde doel tot de realisatie van betaalbaar wonen beogen.

Artikel 7. Bewoningsvoorwaarden

De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van het decreet over wonen in eigen streek, 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 het WIES-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 gemeente Tervuren een vergoeding van 1% per maand op het bedrag van de financiële tussenkomst op een bankrekening die de gemeente aanwijst. Dit vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de dag waarop is vastgesteld dat de voorwaarden niet zijn nageleefd tot en met het einde van de maand waarin de beëindiging van de niet-naleving van de voorwaarden wordt vastgesteld.

Artikel 8. WIES-register

De gemeente Tervuren houdt een WIES-register bij waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

1° 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° in voorkomend geval, de verleende financiële tussenkomsten

3° in voorkomend geval, de terugbetaling van de financiële tussenkomsten

4° in voorkomend geval, de vervroegde terugbetalingen van de financiële tussenkomsten

5° de meldingen vermeld in artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering over wonen in eigen streek.

Artikel 9. Inwerkingtreding en bekendmaking

§1. Het reglement treedt in werking op 1 oktober 2026.

§2. Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Bijlage 1 – Inschrijvingsformulier

Ondergetekende stelt zich hierbij kandidaat voor de aankoop van een WIES-grond / WIES-woning (schrappen wat niet past) te Tervuren.

De inschrijvingstermijn voor de WIES-grond / WIES-woning (schrappen wat niet past) start op en eindigt op waarna de toewijzing gebeurt op basis van het gemeentelijk reglement over woning in eigen streek dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 augustus 2026.

Ondergetekende is op de hoogte van de voorwaarden en de verplichtingen die zijn opgenomen in voornoemd gemeentelijk reglement voor de verkoop van WIES-gronden en WIES-woningen in de gemeente Tervuren.

Inlichtingen met betrekking tot de potentiële kandidaat-WIES-koper:

1) Potentiële kandidaat-WIES-koper

Naam en voornaam:

Adres:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Rijksregisternummer:

Vul onderstaande gegevens (2) enkel in als je de WIES-woning of woning op de WIES-grond samen met je echtgeno(o)t(e) / samenwonende partner / feitelijk samenwonende partner gaat bewonen.

2) Echtgeno(o)t(e)/ wettelijk samenwonende partner / feitelijk samenwonende partner

Naam en voornaam:

Adres:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Rijksregisternummer:

Een bewijs van woonst en een attest van de gezinssamenstelling van de potentiële kandidaat-WIES-koper, die niet ouder mogen zijn dan één maand, worden bij dit inschrijvingsformulier gevoegd. De potentiële-kandidaat-WIES-koper vraagt deze zelf op via Mijn Burgerprofiel.

De potentiële kandidaat-WIES-koper voegt ook een uittreksel van het kadaster toe waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-WIES-koper en zijn/haar gezinsleden over geen andere onroerende goederen of eigendommen beschikt. De potentiële-kandidaat-WIES-koper vraagt dit uittreksel zelf op via www.myminform.be.

De potentiële kandidaat-WIES-koper voegt tot slot loonfiches toe van de laatste zes maanden en van het laatst ontvangen aanslagbiljet in de personenbelasting van alle gezinsleden die een inkomen ontvangen. De potentiële kandidaat-WIES-koper voegt, voor zover nodig, bijkomende stavingstukken aangaande de beoordelingscriteria.

Opgemaakt te op

Handtekening potentiële kandidaat-WIES-koper

Handtekening echtgenoot/samenwonende partner

Bijlage 2 – Verklaring op eer

De potentiële kandidaat-WIES-koper verklaart op eer dat hij/zij voldoet aan de beoordelingscriteria opgenomen in het gemeentelijk reglement over wonen in eigen streek dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 augustus 2026.

De potentiële kandidaat-WIES-koper verklaart op eer dat hij/zij en zijn/haar gezinsleden geen onroerende goederen bezit gelegen in het buitenland.

De kandidaat-koper verklaart op eer dat het inschrijvingsformulier te goeder trouw en naar waarheid werd ingevuld.

Opgemaakt te op

Handtekening potentiële kandidaat-WIES-koper

Handtekening echtgenoot/samenwonende partner

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
Dirk Stoffelen

De voorzitter,
Mario Van Rossum

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,
Tervuren, 1 september 2026

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Dirk Stoffelen

Mario Van Rossum