



Verfassungsgerichtshof

Entscheid Nr. 88/2026
vom 16. Juli 2026
Geschäftsverzeichnissrn. 8156 und 8157

In Sachen: Klagen auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) », erhoben von der « Fremoluc » AG und von der VoG « Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ».

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Joséphine Moerman und Pierre Nihoul, und den Richtern Thierry Giet, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Magali Plovie und Frank Fleerackers, unter Assistenz des Kanzlers Nicolas Dupont, unter dem Vorsitz der Präsidentin Joséphine Moerman,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klagen und Verfahren

Mit zwei Klageschriften, die dem Gerichtshof mit am 31. Januar und 1. Februar 2024 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen zugesandt wurden und am 1. und 2. Februar 2024 in der Kanzlei eingegangen sind, erhoben jeweils Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 4. August 2023): die « Fremoluc » AG, unterstützt und vertreten durch RA Pierre de Bandt, RA Jeroen Dewispelaere und RA Rasmus Van Heddeghem, in Brüssel zugelassen, und die VoG « Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités », unterstützt und vertreten durch RA Marc Verdussen, in Brüssel zugelassen.

Diese unter den Nummern 8156 und 8157 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

In seinem Zwischenentscheid Nr. 5/2025 vom 16. Januar 2025 (ECLI:BE:GHCC:2025:ARR.005), veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 21. Februar 2025, zweite Ausgabe, hat der Verfassungsgerichtshof dem Gerichtshof der

Europäischen Union vor der Urteilsfällung zur Sache über die in B.34 und B.43 erwähnten Beschwerdegründe folgende Vorabentscheidungsfragen gestellt:

« 1. Sind Artikel 107 Absatz 1 und Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union in dem Sinne auszulegen, dass eine Maßnahme wie die in Artikel 10 des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 ‘ über “ wonen in eigen streek ” (Wohnen in der eigenen Region) ’ vorgesehene eine neue staatliche Beihilfe darstellt, die der Europäischen Kommission gemeldet werden musste?

2. Könnte der Verfassungsgerichtshof, wenn er auf Grundlage der Antwort auf die erste Vorabentscheidungsfrage zu dem Ergebnis gelangen sollte, dass das vorerwähnte Dekret der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 gegen die Verpflichtungen verstößt, die sich aus den in dieser Frage erwähnten Bestimmungen ergeben, die Folgen des vorerwähnten Dekrets endgültig aufrechterhalten, um das berechnigte Vertrauen der Privatpersonen zu beachten, die in Anwendung dieses Dekrets ein Grundstück oder eine Wohnung erworben haben, sowie um die Rechtsunsicherheit zu vermeiden, die die Rückwirkung der Nichtigerklärung des Dekrets für diese Personen zur Folge haben könnte, wobei insbesondere deren Wohnungssituation gefährdet werden könnte? ».

In seinem Urteil vom 26. März 2026 in der Rechtssache C–58/25 (ECLI:EU:C:2026:255) hat der Gerichtshof der Europäischen Union auf die Fragen geantwortet.

Durch Anordnung vom 8. April 2026 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Willem Verrijdt und Magali Plovie beschlossen,

- die Verhandlung im Hinblick auf die Entscheidung über den zweiten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 wiederzueröffnen,
- die Parteien in der Rechtssache Nr. 8156 aufzufordern, in einem spätestens am 29. April 2026 einzureichenden Ergänzungsschriftsatz, den sie innerhalb derselben Frist den jeweils anderen Parteien in Kopie zukommen lassen, sowie per E-Mail an die Adresse greffe@const-court.be übermitteln, ihren Standpunkt zu den Auswirkungen des vorerwähnten Urteils des Gerichtshofes der Europäischen Union auf die Prüfung des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 8156 zu äußern,
- dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und
- dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 13. Mai 2026 geschlossen und die Rechtssachen zur Beratung gestellt werden.

Ergänzungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der klagenden Partei in der Rechtssache Nr. 8156,
- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RÄin Elke Cloots, RA Stefan Sottiaux und RA Timothy Roes, in Antwerpen zugelassen.

Durch Anordnung vom 22. April 2026 hat der Gerichtshof den Sitzungstermin auf den 20. Mai 2026 anberaumt.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 20. Mai 2026

- erschienen

. RA Jeroen Dewispelaere und RA Rasmus Van Heddeghem, ebenfalls *loco* RA Pierre de Bandt, für die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156,

. RA Tomothy Roes, ebenfalls *loco* RAin Elke Cmoots, für die Flämische Regierung,

- haben der Richter Danny Pieters, Berichterstatter in Vertretung des gesetzlich verhinderten referierenden Richters Willem Verrijdt, und die referierende Richterin Magali Plovie Bericht erstattet,

- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

- wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

II. Rechtliche Würdigung

(...)

In Bezug auf das angefochtene Dekret und dessen Kontext

B.1. Die Nichtigkeitsklagen in den Rechtssachen Nrn. 8156 und 8157 sind gegen das Dekret der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » (nachstehend: Dekret vom 23. Juni 2023) gerichtet.

B.2.1. Laut der Begründung ermöglicht das Dekret vom 23. Juni 2023 es bestimmten Gemeinden, « falls gewünscht, einen spezifischen Anteil von Parzellen oder Wohnungen ausschließlich weniger begüterten Einwohnern vorzubehalten, die eine starke Bindung zur Gemeinde oder zur Region nachweisen können. Eine solche Regelung ist notwendig, um gegen ungewünschte Wirkungen der Verdrängung vorzugehen, und soll es der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung ermöglichen, in einer bestimmten Gemeinde eine Immobilie kaufen zu

können. Mittels der vorliegenden Regelung wird deshalb dem weniger begüterten örtlichen Käufer einer Wohnung ein Vorteil gewährt, indem ihm bestimmte Parzellen oder Wohnungen vorbehalten werden. Ergänzend sieht die Gemeinde auch eine finanzielle Beteiligung vor, die jedoch an verschiedene Bedingungen geknüpft ist » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 4).

Eine solche Regelung hat als Hintergrund insbesondere die Feststellung, dass es in « den letzten Jahrzehnten [...] für viele Flamen immer schwieriger [wurde], eine eigene Immobilie in der Gemeinde oder der Region, in der sie aufgewachsen sind, zu kaufen. Vor allem in bestimmten Regionen - die beispielsweise ein stärkeres Bevölkerungswachstum, viel Einwanderung oder einen großen Wohlstand verzeichnen - können junge Menschen oder weniger begüterte Menschen keine Wohnung mehr finden in der Gemeinde, zu der sie eine starke Bindung haben. Sie müssen dann gezwungenermaßen auf Gemeinden ausweichen, zu denen sie keine oder kaum eine Bindung haben, weder in beruflicher noch in familiärer Hinsicht. Das hat erhebliche Folgen: für die Menschen, die ihrer vertraute Region verlassen müssen, aber auch für die Gemeinden, bei denen eine Zerrüttung der sozialen Struktur durch eine zu große Abwanderung von Menschen mit Wurzeln in der Gemeinde und den großen Zuzug von Menschen mit einer viel geringeren Bindung zur lokalen Bevölkerung droht. Diese soziale Verdrängung manifestiert sich in nicht wenigen flämischen Gemeinden, jedoch gibt es Regionen und Gemeinden, in denen der Anstieg der Immobilienpreise noch wesentlich höher war. Etwa in verschiedenen Städten, deren Beliebtheit in den letzten Jahren zugenommen hat, aber auch in Randgebieten wie dem Flämischem Rand » (ebenda, S. 3).

B.2.2. Mit dem Dekret vom 23. Juni 2023 soll der Nichtigkeitsklärung von Buch 5 (« Wohnen in der eigenen Region ») des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 « über die Grundstücks- und Immobilienpolitik ») durch den Entscheid des Gerichtshofes Nr. 144/2013 vom 7. November 2013 (ECLI:BE:GHCC:2013:ARR.144) entsprochen werden. Vor diesem Entscheid hatte der Gerichtshof der Europäischen Union als Antwort auf eine vom Gerichtshof gestellte Vorabentscheidungsfrage entschieden, dass die durch das Recht der Europäischen Union garantierten Grundfreiheiten einer Regelung wie der im vorerwähnten Buch 5 entgegenstehen, « die die Übertragung von Liegenschaften in den Zielgemeinden der Überprüfung des Bestehens einer ‘ ausreichenden Bindung ’ des potenziellen Erwerbers oder Mieters zu diesen Gemeinden durch eine provinziale Bewertungskommission unterwirft »

(EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 und C-203/11, *Eric Libert u.a. und All Projects & Developments NV u.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, Randnr. 60).

Mit dem Dekret vom 23. Juni 2023 « wird eine rechtliche Übersetzung geliefert hinsichtlich [des politischen Willens, eine Antwort auf die Bestrebungen der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung in Flandern zu bieten], und zwar unter Beachtung des Urteils des Gerichtshofes der Europäischen Union und des Entscheids des Verfassungsgerichtshofes, die zur Nichtigerklärung der ursprünglichen Regelung geführt hatten » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 3).

B.3. Artikel 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 2 (« Begriffsbestimmungen ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« In dit decreet wordt verstaan onder :

1° landmeter-expert : de landmeter-expert die is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep, vermeld in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is;

2° overdracht : de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of opstal en elke andere eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van :

- a) huwelijkscontracten en hun wijzigingen;
- b) contracten aangaande de mandeligheid;
- c) akten aangaande de fusie van rechtspersonen en de met fusie gelijkgestelde verrichtingen;
- d) akten, opgemaakt naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 4.38, § 4 en § 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° schattingsprijs : de raming van de waarde van de grondaandelen op basis van objectieve regels, die wordt vastgesteld in een schattingsverslag;

4° schattingsverslag : het verslag van de landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst waarin de schattingsprijs wordt bepaald;

5° WIES : Wonen in Eigen Streek;

6° WIES-gemeente : een gemeente die is opgenomen in de lijst die wordt vastgesteld krachtens artikel 3, eerste lid;

7° WIES-grond : de bijzondere kwalificatie van de grond die is aangewezen krachtens artikel 4, § 3, derde lid;

8° WIES-koper : een persoon als vermeld in artikel 5;

9° WIES-woning : de bijzondere kwalificatie van de woning die is aangewezen krachtens artikel 4, § 3, derde lid ».

B.4. Die Artikel 3 bis 6 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bilden Kapitel 3 (« Anwendungsbereich ») dieses Dekrets.

B.5.1. Artikel 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« De Vlaamse Regering stelt zesjaarlijks en voor het eerst in 2023, bij besluit een lijst vast van de gemeenten die binnen het toepassingsgebied van dit decreet vallen. De Vlaamse Regering bepaalt deze lijst op basis van de hoogste vastgoedprijs.

De gemeenten die opgenomen zijn in de lijst, vermeld in het eerste lid, kunnen bij gemeentelijk reglement bepalen dat de overdracht van de onroerende goederen, vermeld in artikel 4, § 1, onderworpen is aan bijzondere voorwaarden ».

B.5.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 wurde diesbezüglich angeführt:

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

B.6.1. Artikel 4 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« § 1. In de gemeenten, vermeld in artikel 3, die een reglement hebben aangenomen met toepassing van artikel 3, tweede lid, kunnen bijzondere voorwaarden gelden voor de overdracht van de gronden en woningen die het voorwerp zijn van een van de volgende projecten :

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

2° een project waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd voor groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen die ten minste vijf wooneenheden omvatten;

3° een project dat op zichzelf niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° of 2°, maar dat samen met de omgevingsvergunningen die de laatste vijf jaar voor de aanvraag, vermeld in punt 1° of 2°, zijn verleend voor verkavelingen, groepswoningbouw of appartementsgebouwen met betrekking tot percelen die aan de projectgrond grenzen, wel voldoet aan de voorwaarden, vermeld in punt 1° of 2°. Voor dit project worden de percentages, vermeld in paragraaf 3, berekend op het geheel van de percelen die in aanmerking worden genomen en bevat het project het aantal WIES-gronden of WIES-woningen dat voor al die percelen moet worden verwezenlijkt, in voorkomend geval onder aftrek van de WIES-woningen of WIES-gronden in de andere voor de berekening in aanmerking komende omgevingsvergunningen.

[...]

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

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 zijn de volgende projecten niet onderworpen aan de bijzondere voorwaarden, vermeld in dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan :

1° een project dat is opgestart door een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het kader van haar opdrachten, vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van de voormelde codex, of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de voormelde codex, in het kader van haar opdrachten, vermeld in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van de voormelde codex;

2° een project als vermeld in artikel 5.99 van de voormelde codex.

§ 3. De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement dat het college van burgemeester en schepenen op de projecten, vermeld in paragraaf 1, die niet zijn uitgesloten met toepassing van paragraaf 2, overdrachtsvoorwaarden kan opleggen als vermeld in artikel 5 van dit decreet, voor :

1° minimaal 40 % van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, voor gronden die eigendom zijn van de entiteiten, vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

2° minimaal 20 % en maximaal 40 % van het aantal te verwezenlijken woningen of kavels bestemd voor woningbouw, verminderd met het percentage voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of geconventioneerde huurwoningen, voor die gronden die eigendom zijn van andere natuurlijke personen of rechtspersonen dan deze vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement de criteria op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om overdrachtsvoorwaarden op te leggen aan de projecten, vermeld in dit artikel. Die criteria houden verband met de doelstellingen van dit decreet en de financiële draagkracht van de gemeente.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt in het gemeentelijk reglement het definitieve percentage waarvoor de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, worden toegepast. Het opgenomen percentage in het reglement vormt het minimumpercentage dat wordt gehanteerd door de WIES-gemeente waarop de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5, van toepassing zijn.

De aanvrager van de omgevingsvergunning, vermeld in paragraaf 1, vermeldt in zijn aanvraag welke gronden of woningen worden voorzien om te voldoen aan het definitieve percentage dat de gemeenteraad van de WIES-gemeente bepaalt krachtens het derde lid. De gronden en woningen die zijn aangewezen, zijn de WIES-gronden en de WIES-woningen.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het vierde lid bijkomende voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement.

In deze paragraaf wordt verstaan onder :

1° geconventioneerde huurwoning : de woning, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° sociaal woonaanbod : het aanbod, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ».

B.6.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 wurde diesbezüglich angeführt:

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

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

[...]

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

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

B.7.1. Artikel 5 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;

2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijken geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;

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

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

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente ».

B.7.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 heißt es diesbezüglich:

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

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

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

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

Dit vertaalt zich concreet in de volgende criteria :

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

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

- bijkomende voorwaarden: een WIES-koper moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 13).

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

B.7.3. Artikel 6 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt, in welchen Fällen die in Artikel 5 dieses Dekrets genannten Übertragungsbedingungen keine Anwendung finden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die WIES-Gemeinde « beim Verkauf des WIES-Grundstücks oder der WIES-Wohnung [...] keine finanzielle Beteiligung im Sinne von Artikel 10 dieses Dekrets gewährt [hat] » (Artikel 6 Nr. 7). In den Vorarbeiten heißt es diesbezüglich, dass « die Übertragungsbedingung [...] unter anderem dann keine Anwendung [findet], wenn von der Gemeinde keine finanzielle Beteiligung gewährt wird (falls die Gemeinde ihre WIES-Regelung aufhebt (ebenda, S. 22).

B.8.1. Die Artikel 7 bis 9 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bilden Kapitel 4 (« Anwendung der Übertragungsbedingung ») dieses Dekrets.

B.8.2. Artikel 7 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« § 1. In geval van een melding aan de gemeente als vermeld in paragraaf 9, tweede lid, stelt de gemeente een lijst op van de kandidaat-kopers die voldoen aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.

De gemeente bepaalt een transparante inschrijvingsprocedure op basis waarvan een kandidaat-koper een inschrijvingsdossier kan indienen. De Vlaamse Regering kan de voormelde inschrijvingsprocedure nader regelen.

Alleen een gemeente die een reglement aanneemt als vermeld in artikel 4, § 1, leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste en tweede lid, na. De voormelde verplichtingen vervallen nadat er op het grondgebied van de voormelde gemeente geen gronden of woningen meer worden gekwalificeerd als WIES-grond of WIES-woning.

[...]

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

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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

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

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

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

B.8.3. Artikel 9 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt, dass « jede Übertragung, die unter Verstoß gegen Artikel 5 erfolgt, [...] die absolute Nichtigkeit des Vertrags zur Folge [hat] », die « von jedem Interessehabenden geltend gemacht werden [kann] ».

B.9. Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 5 (« Finanzierung ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« § 1. Als een WIES-koper een WIES-grond of WIES-woning koopt met toepassing van artikel 5 en het geldende gemeentelijke reglement, verleent de WIES-gemeente een financiële tussenkomst ten voordele van de WIES-koper gebaseerd op de schattingsprijs van de grondaandelen die de WIES-koper in eigendom verwerft. Deze financiële tussenkomst bedraagt minstens 50 % van de schattingsprijs van de grondaandelen.

De WIES-gemeente betaalt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op een geblokkeerde rekening bij de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper bepaalt. Het bedrag wordt vrijgegeven ten voordele van de verkoper na het verlijden van de akte en maakt deel uit van de aankoopprijs die de WIES-koper betaalt.

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

§ 2. In geval van een project als vermeld in artikel 4, § 1, eerste lid, 2°, waarvan de WIES-gemeente eigenaar is, betaalt de WIES-koper de aankoopprijs verminderd met de financiële tussenkomst, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan de WIES-gemeente.

De instrumenterende ambtenaar neemt het bedrag van de financiële tussenkomst, vermeld in het eerste lid, op in de te verlijden akte, evenals de vermelding dat dit bedrag van de financiële tussenkomst overeenkomstig artikel 11 moet worden terugbetaald op het moment van een overgang bij leven of overlijden, met uitzondering van het geval, vermeld in artikel 11, § 2.

§ 3. De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag, dat niet eerder is opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag ».

B.10. Artikel 11 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 6 (« Rückzahlung der finanziellen Beteiligung ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« § 1. In alle gevallen waarin de WIES-grond of WIES-woning overgaat naar een derde, wordt aan de gemeente die de financiële tussenkomst heeft verstrekt, een bedrag terugbetaald ten belope van het percentage, dat krachtens artikel 10 werd toegepast bij de aankoop, op de schattingsprijs van de grondaandelen bij overgang.

De schattingsprijs van de grondaandelen wordt bepaald op basis van een schattingsverslag, dat, in voorkomend geval, niet eerder is opgemaakt dan zes maanden vóór het tijdstip waarop de onderhandse akte wordt ondertekend.

De landmeter-expert, de landcommissie of de Vlaamse Belastingdienst wordt aangewezen door de WIES-gemeente. De WIES-gemeente draagt de kosten voor de opmaak van het schattingsverslag, vermeld in het tweede lid.

De WIES-koper kan de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, vervroegd terugbetalen. De WIES-koper betaalt vervroegd een bedrag terug ten belope van het percentage, dat krachtens artikel 10 werd toegepast bij de aankoop, op de schattingsprijs van de grondaandelen. De Vlaamse Regering bepaalt op welk ogenblik de schattingsprijs wordt vastgesteld en stelt de procedure vast voor de vervroegde terugbetaling.

Als de WIES-koper de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10, niet vervroegd heeft terugbetaald, blokkeert de instrumenterende ambtenaar die de WIES-koper heeft aangewezen, bij een overdracht, het bedrag, vermeld in het eerste lid, op een geblokkeerde rekening. Het voormelde bedrag wordt vrijgegeven aan de gemeente waarvan de WIES-koper de financiële tussenkomst ontvangen heeft.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, wordt de verplichting tot terugbetaling geschorst in de volgende gevallen :

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

2° bij een overgang aan de langstlevende echtgenoot of langstlevende wettelijk samenwonende partner, die voldoet aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5. Die langstlevende echtgenoot of langstlevende wettelijk samenwonende partner voldoet aan de bewoningsvoorwaarden, vermeld in artikel 13 ».

B.11. Artikel 13 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 8 (« Wohnbedingungen ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van dit decreet, binnen één jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden. De voormelde termijn wordt geschorst als de woning nog moet worden gebouwd tot op het ogenblik dat de woning definitief wordt opgeleverd.

Als de WIES-koper een WIES-grond heeft aangekocht of een ander zakelijk recht verworven heeft op de WIES-grond met toepassing van dit decreet, wordt op die grond een woning gerealiseerd die de WIES-koper bewoont binnen vijf jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden.

Als de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning niet gedurende twintig jaar zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste of tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper de WIES-gemeente een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op de voorwaarden, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, vaststellen ».

B.12. Durch den Erlass vom 8. Dezember 2023 « zur Ausführung des Dekrets vom 23. Juni 2023 über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » (nachstehend: Erlass vom 8. Dezember 2023) hat die Flämische Regierung unter anderem die konkreten Einkommens- und Eigentumsbedingungen festgelegt, die WIES-Käufer entsprechend Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 (Artikel 3 und 4 des Erlasses vom 8. Dezember 2023) erfüllen müssen. Die Anlage zu diesem Erlass, ersetzt durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 14. März 2025 « zur Abänderung des Erlasses der Flämischen Regierung vom 8. Dezember 2023 zur Ausführung des Dekrets vom 23. Juni 2023 über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » enthält die Liste mit den WIES-Gemeinden.

In Bezug auf den Zwischenentscheid des Gerichtshofes Nr. 5/2025 vom 16. Januar 2025

B.13. In seinem Zwischenentscheid Nr. 5/2025 vom 16. Januar 2025 (ECLI:BE:GHCC:2025:ARR.005) hat der Gerichtshof den einzigen Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8157 für begründet erklärt (siehe B.14.1 bis B.21). Der Gerichtshof hat dabei entschieden, dass Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstößt, soweit diese Bestimmung es einer WIES-Gemeinde erlaubt, den Zeitraum zu berücksichtigen, in dem der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern einer angrenzenden Gemeinde in der Flämischen Region eingetragen war, jedoch nicht den Zeitraum, in dem diese Eintragung in einer angrenzenden Gemeinde in der Region Brüssel-Hauptstadt oder der Wallonischen Region bestand. Demzufolge hat der Gerichtshof diese Bestimmung insofern für nichtig erklärt.

B.14. Im selben Entscheid hat der Gerichtshof den ersten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 für unbegründet erklärt (siehe B.22.1 bis B.32). Der Gerichtshof hat darin im Wesentlichen entschieden, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 verschiedene durch das Recht der Europäischen Union garantierte Grundfreiheiten, nämlich die Freizügigkeit und die Niederlassungsfreiheit, den freien Dienstleistungsverkehr und den freien Kapitalverkehr, nicht in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt und dass dieses Dekret deshalb nicht im Widerspruch steht zu den Artikeln 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 21, 45, 49, 56 und 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (nachstehend: AEUV) und mit den Artikeln 22 und 24 der Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 « über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG ».

B.15.1. Hinsichtlich des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 8156, der sich auf die finanzielle Beteiligung im Sinne von Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bezieht, hat der Gerichtshof entschieden, dass aus verschiedenen Gründen Zweifel bezüglich der Frage bestanden, ob eine solche Beteiligung als neue staatliche Beihilfe einzustufen ist und ob sie, falls dies der Fall ist, bei der Europäischen Kommission hätte angemeldet werden müssen (siehe B.36.1 bis B.42.2). Der Gerichtshof hat daher, bevor er in der Sache über diesen Klagegrund

entschieden hat, dem Gerichtshof der Europäischen Union folgende Vorabentscheidungsfrage vorgelegt:

« Sind Artikel 107 Absatz 1 und Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union in dem Sinne auszulegen, dass eine Maßnahme wie die in Artikel 10 des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » vorgesehene eine neue staatliche Beihilfe darstellt, die der Europäischen Kommission gemeldet werden musste? ».

Der Gerichtshof hat darüber hinaus die Prüfung desselben Klagegrunds ausgesetzt, insofern darin geltend gemacht wird, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der Verkäufer der WIES-Grundstücke und WIES-Wohnungen darstelle. Die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit dieses Eingriffs hängt nämlich auch von der etwaigen an die Antwort des Gerichtshofes der Europäischen Union auf die vorerwähnte Vorabentscheidungsfrage im Zusammenhang mit der staatlichen Beihilfe zu knüpfenden Folge ab (siehe B.43 bis B.46).

B.15.2. Der Gerichtshof hat zudem dem Gerichtshof der Europäischen Union auch eine Vorabentscheidungsfrage hinsichtlich einer möglichen Aufrechterhaltung der Folgen gestellt (B.50.1 bis B.50.5).

B.16. Mit seinem Urteil vom 26. März 2026 in der Rechtssache *Fremoluc NV und Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ASBL* (C-58/25, ECLI:EU:C:2026:255) hat der Gerichtshof der Europäischen Union über beide Vorabentscheidungsfragen entschieden.

Zur Hauptsache

B.17. Wie aus dem Vorstehenden hervorgeht, muss der Gerichtshof nun nur noch über den zweiten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 entscheiden. Dieser Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß durch das Dekret vom 23. Juni 2023 gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 107 Absatz 1 und 108 Absatz 3 des AEUV.

B.18. Die klagende Partei führt zunächst an, dass die in Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 vorgesehene finanzielle Beteiligung eine staatliche Beihilfe darstelle, von der die Europäischen Kommission nicht vorher unterrichtet worden sei und die deshalb rechtswidrig sei.

B.19. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung haben eine allgemeine Tragweite. Sie untersagen jegliche Diskriminierung, ungeachtet deren Ursprungs; die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und Nichtdiskriminierung gelten angesichts aller Rechte und aller Freiheiten, einschließlich derjenigen, die sich aus internationalen Verträgen ergeben, welche für Belgien verbindlich sind.

B.20.1. Artikel 107 Absatz 1 des AEUV bestimmt:

« Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen ».

Artikel 108 Absatz 3 des AEUV bestimmt:

« Die Kommission wird von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen so rechtzeitig unterrichtet, dass sie sich dazu äußern kann. Ist sie der Auffassung, dass ein derartiges Vorhaben nach Artikel 107 mit dem Binnenmarkt unvereinbar ist, so leitet sie unverzüglich das in Absatz 2 vorgesehene Verfahren ein. Der betreffende Mitgliedstaat darf die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hat ».

B.20.2. Die vorerwähnten Artikel 107 und 108 des AEUV enthalten die Regeln, die bei der Gewährung von staatlichen Beihilfen zu beachten sind. Die Beachtung dieser Regeln gewährleistet, dass keinerlei staatliche Beihilfen den Wettbewerb durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige verfälschen oder zu verfälschen drohen. Bei seiner Prüfung auf die Vereinbarkeit der angefochtenen Bestimmungen mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung hin kann der Gerichtshof folglich veranlasst werden, zu prüfen, ob diese Garantie auf diskriminierende Weise verletzt wird.

Obwohl die Frage der Vereinbarkeit von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in den der Europäischen Kommission zugewiesenen Aufgabenbereich fällt, wofür das Gericht der Europäischen Union und der Gerichtshof der Europäischen Union zuständig sind, sodass der Gerichtshof für eine diesbezügliche Entscheidung nicht zuständig ist, gilt dies nicht für die Frage, ob bei der angefochtenen Bestimmung davon auszugehen ist, dass sie mit Artikel 108 Absatz 3 des AEUV aus dem Grund unvereinbar ist, dass sie staatliche Beihilfemaßnahmen durchführt, die der Europäischen Kommission nicht zuvor gemeldet worden sind (siehe in diesem Zusammenhang EuGH, 18. Juli 2013, C-6/12, *P Oy*, ECLI:EU:C:2013:525, Randnr. 38).

B.20.3. Der Gerichtshof muss prüfen, ob die in Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 vorgesehene finanzielle Beteiligung als neue staatliche Beihilfe eingestuft werden muss und ob, falls dies der Fall sein sollte, diese der Kommission vor der Durchführung gemeldet werden musste.

B.21. Mit seinem vorerwähnten Urteil vom 26. März 2026 hat der Gerichtshof der Europäischen Union im Rahmen der Beantwortung der ersten Vorabentscheidungsfrage, die der Gerichtshof in seinem vorerwähnten Entscheid Nr. 5/2025 gestellt hat, entschieden:

« 21. Mit seiner ersten Frage möchte das vorlegende Gericht im Wesentlichen wissen, ob Art. 107 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 3 AEUV dahin auszulegen sind, dass eine nationale Regelung, die es Gemeinden, in denen die Immobilienpreise besonders hoch sind, erlaubt, eine Maßnahme einzuführen, durch die Verkäufern bestimmter Grundstücke oder Wohnungen ein Teil des Kaufpreises für die betreffenden Grundstücke für Rechnung von Erwerbern gezahlt werden soll, die gewisse Voraussetzungen hinsichtlich ihrer sozialen Situation und ihrer Bindung zur betreffenden Gemeinde erfüllen, als Einführung einer bei der Kommission anzumeldenden staatlichen Beihilferegelung anzusehen ist, wenn diese Regelung zum einen jeder Gemeinde die Wahl lässt, ob sie eine solche Maßnahme einführt oder nicht, und ihr zum anderen bei der Festlegung der Voraussetzungen für die Zuschussfähigkeit der Vorhaben sowie des gemäß dieser Maßnahme übernommenen Anteils des Preises der betreffenden Grundstücke ein Ermessen einräumt.

22. Nach Art. 108 Abs. 3 AEUV wird die Kommission von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen so rechtzeitig unterrichtet, dass sie sich dazu äußern kann.

23. Art. 2 Abs. 1 der Verordnung 2015/1589 sieht vor, dass die Mitgliedstaaten der Kommission ihre Vorhaben zur Gewährung neuer Beihilfen rechtzeitig mitteilen, soweit die Verordnungen nach Art. 109 AEUV oder nach anderen einschlägigen Vorschriften des AEU-Vertrags nichts anderes vorsehen.

24. Gemäß Art. 1 Buchst. c der Verordnung 2015/1589 sind ‘ neue Beihilfen ’ alle ... Beihilferegulungen und Einzelbeihilfen, die keine bestehenden Beihilfen sind, einschließlich Änderungen bestehender Beihilfen ’.

25. Insoweit gilt als Erstes gemäß Art. 1 Buchst. d der Verordnung 2015/1589 als ‘ Beihilferegulung ’ eine Regelung, wonach Unternehmen, die in der Regelung in einer allgemeinen und abstrakten Weise definiert werden, ohne nähere Durchführungsmaßnahmen Einzelbeihilfen gewährt werden können, beziehungsweise eine Regelung, wonach einem oder mehreren Unternehmen nicht an ein bestimmtes Vorhaben gebundene Beihilfen für unbestimmte Zeit und/oder in unbestimmter Höhe gewährt werden können ’.

26. Da eine Maßnahme wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende finanzielles Tätigwerden seitens der Gemeinde im Zusammenhang mit bestimmten Vorhaben betrifft, ist im vorliegenden Fall zu bestimmen, wie eine solche Maßnahme allein anhand des ersten Teils dieser Definition einzustufen ist, d. h. derjenigen betreffend Regelungen, wonach Unternehmen, die in einer allgemeinen und abstrakten Weise definiert werden, ohne nähere Durchführungsmaßnahmen Einzelbeihilfen gewährt werden können.

27. Nach dem ersten Teil dieser Definition setzt die Einstufung einer staatlichen Maßnahme als Beihilferegulung voraus, dass drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Erstens können Unternehmen auf der Grundlage einer Regelung Einzelbeihilfen gewährt werden. Zweitens ist für die Gewährung dieser Beihilfen keine nähere Durchführungsmaßnahme erforderlich. Drittens müssen die Unternehmen, denen Einzelbeihilfen gewährt werden können, ‘ in einer allgemeinen und abstrakten Weise ’ definiert werden (Urteile vom 16. September 2021, *Kommission/Belgien und Magnetrol International*, C-337/19 P, EU:C:2021:741, Rn. 60, sowie vom 6. Juni 2024, *Ryanair/Kommission*, C-441/21 P, EU:C:2024:477, Rn. 106).

28. Die zweite dieser Voraussetzungen, die das Fehlen näherer Durchführungsmaßnahmen betrifft, ist nach der Rechtsprechung des Gerichtshofs erfüllt, wenn Unternehmen allein aufgrund der in Rede stehenden Regelung einen Vorteil erlangen können, der eine Einzelbeihilfe darstellt, oder ihnen eine solche Beihilfe allein auf der Grundlage dieser Regelung gewährt wird (vgl. in diesem Sinne Urteile vom 4. März 2021, *Kommission/Fútbol Club Barcelona*, C-362/19 P, EU:C:2021:169, Rn. 69, vom 16. September 2021, *Kommission/Belgien und Magnetrol International*, C-337/19 P, EU:C:2021:741, Rn. 106, sowie vom 6. Juni 2024, *Ryanair/Kommission*, C-441/21 P, EU:C:2024:477, Rn. 108 und 109).

29. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass die bloße technische Anwendung einer Regelung zur Gewährung von Beihilfen keine ‘ nähere Durchführungsmaßnahme ’ im Sinne von Art. 1 Buchst. d der Verordnung 2015/1589 darstellt. Eine solche ‘ nähere Durchführungsmaßnahme ’ setzt nämlich voraus, dass die mit der Anwendung der betreffenden Regelung betraute Behörde ein Ermessen ausübt, durch das sie die Höhe der Beihilfe, ihre Merkmale oder die Bedingungen für ihre Gewährung beeinflussen kann (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 16. September 2021, *Kommission/Belgien und Magnetrol International*, C-337/19 P, EU:C:2021:741, Rn. 105).

30. Die Frage, ob die Gewährung einer finanziellen Unterstützung wie der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden näheren Durchführungsmaßnahmen im Sinne der zweiten in Rn. 27 des vorliegenden Urteils genannten Voraussetzung erfordert, ist im Hinblick darauf zu beurteilen, dass das Vorabentscheidungsersuchen eine nationale Regelung betrifft, die einen

allgemeinen Rahmen festlegt, innerhalb dessen bestimmte Gemeinden beschließen können, Maßnahmen zur finanziellen Unterstützung einzuführen, wobei diese Regelung jedoch weder solche Maßnahmen unmittelbar selbst einführt noch sämtliche Durchführungsmodalitäten dieser Maßnahmen festlegt.

31. Insbesondere geht zum einen aus der Vorlageentscheidung hervor, dass nur Gemeinden, die beschlossen haben, eine Gemeindeverordnung zu erlassen, die in ihrem Gebiet die Einzelheiten der Anwendung des im WIES-Dekret vorgesehenen allgemeinen Rahmens regelt, den Erwerb von Grundstücken oder Wohnungen in ihrem Gebiet finanziell unterstützen können, wobei das WIES-Dekret die förderberechtigten Gemeinden keineswegs verpflichtet, eine solche Verordnung zu erlassen, und ihnen somit die Möglichkeit lässt, das WIES-Dekret nicht umzusetzen.

32. Zum anderen geht aus den Angaben des vorlegenden Gerichts zum belgischen Recht hervor, dass die betreffenden Gemeinden beim Erlass einer Gemeindeverordnung zur Umsetzung des WIES-Dekrets verschiedene wesentliche Aspekte der in ihrem Gebiet für die Gewährung der entsprechenden finanziellen Unterstützung geltenden Vorschriften angeben müssen. Sie müssen insbesondere den Prozentsatz der Grundstücke und Wohnungen, die unter die durch dieses Dekret genehmigte Maßnahme fallen, sowie den Teil des Preises des betreffenden Kaufobjekts, der übernommen wird, festlegen, ohne dabei die im WIES-Dekret vorgesehenen Grenzen zu überschreiten. Die betreffenden Gemeinden können den im WIES-Dekret bereits vorgesehenen Bedingungen auch zusätzliche Bedingungen für die Auswahl der Erwerber und der zuschussfähigen Immobilien hinzufügen.

33. Im Hinblick auf die zweite in Rn. 27 des vorliegenden Urteils genannte Voraussetzung ist davon auszugehen, dass eine solche Regelung den betreffenden Gemeinden ein Ermessen sowohl in Bezug darauf einräumt, ob überhaupt eine Maßnahme zur finanziellen Unterstützung in ihrem jeweiligen Gebiet angewandt wird, als auch in Bezug auf die wesentlichen Gesichtspunkte dieser Maßnahme, insbesondere die Voraussetzungen für die Zuschussfähigkeit von Immobilientransaktionen und den Umfang der finanziellen Unterstützung, die gewährt werden kann.

34. Daraus folgt, dass eine solche Regelung es den betreffenden Gemeinden nicht erlaubt, eine finanzielle Unterstützung allein auf der Grundlage ihrer Bestimmungen zu gewähren, sondern vielmehr voraussetzt, dass diese Gemeinden nähere Durchführungsmaßnahmen im Sinne von Art. 1 Buchst. d der Verordnung 2015/1589 erlassen. Daher ist, ohne dass geprüft zu werden braucht, ob eine solche Unterstützung alle Voraussetzungen erfüllt, um als staatliche Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV eingestuft zu werden, festzustellen, dass diese Regelung nicht als Einführung einer Beihilferegulation angesehen werden kann, die gemäß Art. 108 Abs. 3 AEUV und Art. 2 Abs. 1 der Verordnung 2015/1589 bei der Kommission anzumelden ist.

35. Als Zweites definiert Art. 1 Buchst. e dieser Verordnung ‘ Einzelbeihilfen ’ als ‘ Beihilfen, die nicht aufgrund einer Beihilferegulation gewährt werden, und einzelne anmeldungspflichtige Zuwendungen aufgrund einer Beihilferegulation ’.

36. Da sich aus dem Vorstehenden ergibt, dass eine Regelung wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende die etwaige Gewährung einer finanziellen Unterstützung erst nach dem Erlass näherer Durchführungsmaßnahmen erlaubt, kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass mit ihr selbst eine Einzelbeihilfe gewährt wird.

37. Nach alledem ist auf die erste Frage zu antworten, dass Art. 107 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 3 AEUV in Verbindung mit Art. 1 Buchst. c bis e sowie Art. 2 Abs. 1 der Verordnung 2015/1589 dahin auszulegen sind, dass eine nationale Regelung, die es Gemeinden, in denen die Immobilienpreise besonders hoch sind, erlaubt, eine Maßnahme einzuführen, durch die Verkäufern bestimmter Grundstücke oder Wohnungen ein Teil des Kaufpreises für die betreffenden Grundstücke für Rechnung von Erwerbern gezahlt werden soll, die gewisse Voraussetzungen hinsichtlich ihrer sozialen Situation und ihrer Bindung zur betreffenden Gemeinde erfüllen, nicht als Einführung einer bei der Kommission anzumeldenden staatlichen Beihilferegelung anzusehen ist, wenn diese Regelung zum einen jeder Gemeinde die Wahl lässt, ob sie eine solche Maßnahme einführt oder nicht, und ihr zum anderen bei der Festlegung der Voraussetzungen für die Zuschussfähigkeit der Vorhaben sowie des gemäß dieser Maßnahme übernommenen Anteils des Preises der betreffenden Grundstücke ein Ermessen einräumt ».

B.22. Aus dem Urteil des Gerichtshofes der Europäischen Union folgt, dass das Dekret vom 23. Juni 2023, insbesondere dessen Artikel 10, nicht als Einführung einer staatlichen Beihilferegelung anzusehen ist, die bei der Europäischen Kommission hätte angemeldet werden müssen, da die WIES-Gemeinden in jedem Fall noch Durchführungsmaßnahmen erlassen müssen, bevor sie eine finanzielle Beteiligung gewähren können, und da diese Gemeinden dabei über einen Ermessensspielraum verfügen, sowohl hinsichtlich der Anwendung der finanziellen Beihilferegelung in ihrem Gebiet als auch hinsichtlich verschiedener wesentlicher Bestandteile dieser Regelung.

B.23. Im Übrigen obliegt es den WIES-Gemeinden, bei der Gewährung der in Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 genannten finanziellen Beteiligung zu prüfen, ob diese Beteiligung die Voraussetzungen erfüllt, um als staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des AEUV eingestuft zu werden, und gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die einschlägigen Unionsvorschriften eingehalten werden, und zwar unter der Aufsicht des zuständigen Richters und gegebenenfalls der Europäischen Kommission.

B.24. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 107 Absatz 1 und 108 Absatz 3 des AEUV verstößt.

B.25.1. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156 führt im zweiten Klagegrund ebenso an, dass, sofern Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 für nichtig zu erklären sei und die in dieser Bestimmung genannte finanzielle Beteiligung deshalb nicht gewährt werden

könne, die Anwendung der übrigen Bestimmungen dieses Dekrets dazu führen werde, dass die Verkäufer der WIES-Grundstücke und WIES-Wohnungen eine Last tragen müssten, für die sie keinen Ausgleich mehr erhielten. Nach Ansicht der klagenden Partei steht eine solche Last, die das Eigentumsrecht beeinträchtigt, nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den vom Dekretgeber verfolgten Zielen.

B.25.2. In dieser Hinsicht hat der Gerichtshof in seinem vorerwähnten Entscheid Nr. 5/2025 insbesondere geurteilt, dass « die angefochtene Regelung [...] als Folge [hat], dass die betreffenden Verkäufer ihr Eigentum in seiner Gesamtheit nicht nach ihren Vorstellungen auf dem freien Markt anbieten können » und dass « in der Annahme, dass WIES-Käufer, bei denen definitionsgemäß eine ‘ weniger begüterte Situation ’ vorliegt (Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023), nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um einen marktkonformen Preis zu bezahlen, [...] das Ausbleiben einer finanziellen Beteiligung durch die Gemeinde außerdem dazu führen [kann], dass der Verkäufer das WIES-Grundstück oder die WIES-Wohnung während dieses Zeitraums nur unter dem Marktpreis verkaufen kann. Überdies würde, wenn entschieden wird, dass die finanzielle Beteiligung eine rechtswidrige staatliche Beihilfe darstellt, deren Rückforderung zur Folge haben, dass der Verkäufer einen Teil des empfangenen Kaufpreises erstatten muss » (B.45).

B.26.1. Artikel 16 der Verfassung bestimmt:

« Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn zum Nutzen der Allgemeinheit, in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt, und gegen gerechte und vorherige Entschädigung ».

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention (nachstehend: erstes Zusatzprotokoll) bestimmt:

« Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.26.2. Da Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls eine analoge Tragweite hat wie diejenige von Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in Artikel 16 der Verfassung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmung die erstgenannte Bestimmung berücksichtigt.

B.26.3. Artikel 1 des vorerwähnten Protokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1).

B.26.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.27.1. Wie aus dem in B.21 bis B.24 Erwähnten hervorgeht, besteht kein Anlass, Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 für nichtig zu erklären, und obliegt es im Übrigen den WIES-Gemeinden, dafür zu sorgen, dass die in dieser Bestimmung genannte finanzielle Beteiligung, sofern diese als staatliche Beihilfe einzustufen wäre, in Übereinstimmung mit den einschlägigen Unionsvorschriften gewährt wird.

B.27.2. Darüber hinaus ergibt sich aus Artikel 6 Nr. 7 des Dekrets vom 23. Juni 2023, wie in den in B.7.3 erwähnten Vorarbeiten bestätigt wird, dass die in Artikel 5 dieses Dekrets genannten Übertragungsbedingungen keine Anwendung finden, wenn keine finanzielle Beteiligung gewährt wird. Somit gewährleistet das Dekret vom 23. Juni 2023, dass der von der klagenden Partei beanstandete Eingriff in das Eigentumsrecht nur erfolgen kann, insofern der Verkauf des WIES-Grundstücks oder der WIES-Wohnung tatsächlich mit einer solchen Beteiligung einhergeht. Es obliegt den WIES-Gemeinden, die ihnen übertragenen Befugnisse unter Beachtung des Eigentumsrechts der betreffenden Verkäufer auszuüben und somit in Übereinstimmung mit dem vorerwähnten Artikel 6 Nr. 7 zu gewährleisten, dass diese, in Ermangelung einer finanziellen Beteiligung, ihre Grundstücke und Wohnungen dennoch innerhalb einer angemessenen Frist nach Erhalt der in Artikel 7 § 9 Absatz 2 des vorerwähnten Dekrets genannten Mitteilung nach eigenem Ermessen auf dem freien Markt anbieten können.

In diesem Zusammenhang sieht Artikel 5 § 2 des Erlasses vom 8. Dezember 2023 vor, dass die WIES-Gemeinde die Person, die ein WIES-Grundstück oder eine WIES-Wohnung übertragen möchte, nach der Registrierung der von dieser Person zu diesem Zweck eingereichten Meldung durch eine gesicherte Sendung darüber in Kenntnis setzt, dass sie eine finanzielle Beteiligung gewährt und gegebenenfalls einen Landmesser-Gutachter, die Landkommission oder die flämische Steuerbehörde beauftragt, innerhalb von vierzehn Tagen ein Schätzungsgutachten über die Grundstücksanteile zu erstellen. Ein solches Verfahren ermöglicht es der WIES-Gemeinde, kurzfristig zu prüfen, ob die finanzielle Beteiligung gewährt werden kann, und den Verkäufer darüber in Kenntnis zu setzen.

B.28. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 nicht gegen Artikel 16 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, verstößt.

B.29. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

der Gerichtshof

weist die Klage in der Rechtssache Nr. 8156 zurück.

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 16. Juli 2026.

Der Kanzler,

Die Präsidentin,

Nicolas Dupont

Joséphine Moerman