

Rolnummer 2747
Arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004

A R R E S T

---

*In zake* : het beroep tot vernietiging van artikel 21 van het Vlaamse decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003, ingesteld door de c.v.b.a. « Dijledal. Sociale Huisvesting Leuven » en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 30 juni 2003 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 1 juli 2003, hebben de c.v.b.a. « Dijledal. Sociale Huisvesting Leuven », met zetel te 3010 Leuven, Lolanden 8, de c.v.b.a. De Ideale Woning, met zetel te 2600 Berchem, Diksmuidelaan 276, en de c.v.b.a. ABC, met zetel te 2050 Antwerpen, Reinaartlaan 8, beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 21 van het Vlaamse decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003 (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 31 december 2002, vierde uitgave).

De Vlaamse Regering heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Vlaamse Regering heeft een memorie met verantwoording ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 3 maart 2004 :

- zijn verschenen :
  - . Mr. D. D'Hooghe, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;
  - . Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers M. Bossuyt en L. François verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

Bij beschikking van 31 maart 2004 heeft voorzitter A. Arts de zaak voorgelegd aan het Hof in voltallige zitting.

Bij beschikking van dezelfde dag heeft het Hof de debatten heropend en de dag van de terechtzitting bepaald op 4 mei 2004.

Op de openbare terechtzitting van 4 mei 2004 :

- zijn verschenen :
  - . Mr. D. D'Hooghe, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;
  - . Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers M. Bossuyt en J. Spreutels verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

## II. *In rechte*

- A -

### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

A.1.1. De drie verzoekende partijen, de c.v.b.a. « Dijledal. Sociale Huisvesting Leuven », de c.v.b.a. De Ideale Woning en de c.v.b.a. ABC, zijn coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als sociale huisvestingsmaatschappijen zijn erkend. Ze betogen dat de bestreden norm rechtstreeks op hen van toepassing is en hun situatie ongunstig beïnvloedt.

A.1.2. Het belang van de verzoekende partijen wordt door de Vlaamse Regering niet betwist.

### *Ten aanzien van het eerste middel*

A.2. Het eerste middel is afgeleid uit een schending van artikel 16 van de Grondwet, afzonderlijk of in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

A.2.1. In een eerste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden bepaling moet worden beschouwd als een onteigening, in de zin van artikel 16 van de Grondwet, en als een eigendomsberoving, in de zin van artikel 1, eerste alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, aangezien ze de sociale huisvestingmaatschappijen dwingt tot overdracht van hun eigendom aan derden. De bestreden bepaling voldoet, volgens de verzoekende partijen, evenwel niet aan de vereisten die door de in het middel aangehaalde artikelen worden gesteld, inhoudende dat onteigeningen enkel mogelijk zijn (1) ten algemenen nutte of in het algemeen belang, en (2) tegen een billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

1) De verzoekende partijen oordelen dat geenszins is aangetoond dat de bestreden bepaling werd aangenomen vanuit het algemeen belang en dat, zelfs indien bepaalde beweegredenen van de decreetgever daardoor zouden zijn ingegeven, niet voldaan is aan de proportionaliteitsvereiste. Ze menen dat de bestreden norm voor de sector van de sociale huisvesting nefaste gevolgen zal hebben - welke omstandig worden uiteengezet - en dat de aantasting van het eigendomsrecht niet kan worden verantwoord vanuit een streven naar maximale eigendomsverwerving of naar een vereenvoudiging van het reglementair kader.

2) Tevens oordelen ze dat niet is voldaan aan de vereiste van een billijke en voorafgaande schadeloosstelling, aangezien de prijs die voortvloeit uit een gedwongen verkoop geenszins de marktprijs zal weerspiegelen en de sociale huisvestingsmaatschappij dan ook niet ertoe in staat zal stellen een woning van dezelfde waarde aan te schaffen. De decreetgever heeft op dat punt in geen enkele waarborg voorzien. Bovendien roept de bestreden bepaling een discriminatie in het leven ten aanzien van andere onteigenden die wel recht hebben op een billijke en voorafgaande schadevergoeding.

A.2.2. In een tweede onderdeel oordelen de verzoekende partijen dat de bestreden bepaling strijdig is met de bevoegdheidsverdelende regels die in artikel 16 van de Grondwet en artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen besloten liggen. Met verwijzing naar rechtspraak van het Hof, betogen ze dat artikel 79, § 1, inhoudt dat het aan de decreetgever toekomt om de gevallen te bepalen waarin tot onteigening kan worden overgegaan en dat de decreetgever ertoe gehouden is het principe van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling in werking te stellen. De bestreden bepaling schendt de bevoegdheidsverdelende regels, enerzijds, doordat ze aan de Regering de bevoegdheid toekent de gevallen te bepalen waarin - en de voorwaarden waaronder - de gedwongen eigendomsoverdracht kan plaatsvinden en, anderzijds, doordat niet in een billijke en voorafgaande schadeloosstelling is voorzien.

A.3.1. De Vlaamse Regering is in hooforde van oordeel dat het middel grondslag mist, omdat de bestreden norm niet voorziet in een of andere vorm van onteigening of eigendomsberoving.

A.3.2. De bestreden bepaling vormt volgens de Vlaamse Regering een maatregel van « huisvesting », in de zin van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. De aangelegenheid « huisvesting » is in haar geheel overgedragen aan de gewesten en heeft luidens de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet, wat de sociale woningbouw betreft, onder meer betrekking op de wijze van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede op de infrastructuur.

A.3.3. De verzoekende partijen menen dat het in A.3.2 vervatte argument van de Vlaamse Regering naast de kwestie is, aangezien hun grief betrekking heeft op het feit dat het Vlaamse Gewest in het kader van zijn bevoegdheid inzake huisvesting een maatregel van onteigening en eigendomsberoving heeft uitgevaardigd, die niet voldoet aan de vereisten van artikel 16 van de Grondwet. De verzoekende partijen antwoorden ook, met verwijzing naar de rechtspraak van het Hof, dat een maatregel met een onteigening gelijkgesteld kan worden wanneer hij eenzelfde doel beoogt en dezelfde gevolgen met zich meebrengt als een onteigening, inzonderheid wanneer hij een eigenaar tegen zijn wil van zijn onroerende eigendom ontzet op initiatief van een openbare overheid en wordt verantwoord om redenen van algemeen nut.

A.3.4. De Vlaamse Regering wijst erop dat de sociale huisvestingsmaatschappijen belast zijn met een openbare dienst in de functionele betekenis, waarvoor zij overigens worden gesubsidieerd. De lokale huisvestingsmaatschappijen zijn, volgens de Vlaamse Regering, door lokale besturen opgericht, zodat ze « bestuursoverheden » zijn, wier handelingen naar luid van artikel 46, eerste lid, van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen niet in strijd mogen zijn met de decreten en de reglementen van de gemeenschappen of de gewesten, « welke die overheden met de uitvoering daarvan kunnen belasten ». De Vlaamse Regering acht het vanzelfsprekend dat het beleid van de federale Staat, de gemeenschappen en de gewesten patrimoniale consequenties kan hebben voor haar gedecentraliseerde instellingen, alsmede voor de particulieren die zij met taken van algemeen belang hebben belast, *a fortiori* indien die laatste daarvoor worden erkend en gesubsidieerd. De verplichtingen - patrimoniale of andere - van die instellingen kunnen niet als een onteigening worden beschouwd, aangezien hun voor de betrokken overheidsdienst bestemde patrimonium niet kan worden gelijkgesteld met particuliere eigendom.

De Vlaamse Regering verwijst ten slotte naar de rechtspraak van het Hof, die met zich mee zou brengen dat een financiële heffing ten laste van huisvestingsmaatschappijen niet gelijk te stellen is met een belasting, precies omdat de gewesten op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting bevoegd zijn aan de sociale huisvestingsmaatschappijen voorwaarden op te leggen waarvan hun erkenning en subsidiëring afhankelijk mag worden gesteld, ook al hebben die voorwaarden patrimoniale implicaties.

A.3.5. De verzoekende partijen betwisten de in A.3.4 vervatte argumenten van de Vlaamse Regering. Lokale huisvestingsmaatschappijen kunnen niet alleen door lokale besturen worden opgericht, maar ook door private rechtspersonen, vakorganisaties en natuurlijke personen. Ze wijzen bovendien erop dat de overheid niet noodzakelijk hoofdaandeelhouder is en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de vorm aannemen van privaatrechtelijke vennootschappen. De Vlaamse Regering doet volgens de verzoekende partijen evenmin blijken dat de sociale huisvestingsmaatschappijen enige bevoegdheid hebben om derden te verbinden, zodat zij volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie niet als administratieve overheden kunnen worden beschouwd. Bovendien, zelfs indien de sociale huisvestingsmaatschappijen als bestuursoverheden zouden kunnen worden gekwalificeerd, dan nog genieten zij, op dezelfde wijze als particulieren, van de waarborgen inzake eigendomsbescherming.

A.3.6. In haar memorie van wederantwoord betwist de Vlaamse Regering het argument gebaseerd op het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappijen geen administratieve overheden zouden zijn omdat ze derden niet eenzijdig zouden kunnen verbinden. Dat argument wordt niet relevant geacht, omdat de sociale huisvestingsmaatschappijen zich, op het stuk van hun eigendomsrecht van sociale woningen, ten aanzien van de overheid die bevoegd is inzake huisvesting, geheel anders verhouden dan particuliere burgers, rechtspersonen of ondernemingen zich in het algemeen tot de overheid verhouden.

A.4. De Vlaamse Regering betoogt in ondergeschikte orde dat, indien het Hof de verzoekers zou bijtreden in hun overtuiging dat de bestreden bepaling een onteigening zou inhouden, voldaan is aan alle voorwaarden die de in het middel aangehaalde artikelen stellen en dit om de hierna volgende redenen. In haar memorie van

wederantwoord verwijst de Regering daarbij naar het door de afdeling wetgeving van de Raad van State uitgebrachte advies over het ter uitvoering van de bestreden bepaling genomen besluit.

1) De bestreden bepaling is genomen in het algemeen belang, namelijk de « huisvesting ». Dat de bestreden maatregel - zoals de verzoekers beweren - dat belang niet afdoende zou dienen, doet niet ter zake, aangezien die bewering betrekking heeft op de opportuniteit en niet op de rechtmatigheid van de bestreden bepaling. Dat het algemeen belang niet goed of slecht wordt gediend, impliceert immers niet dat een particulier belang zou zijn gediend, het enige wat artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens verbieden.

2) Door te bepalen dat de eigendomsoverdracht betrekking heeft op de huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan de zittende huurder de eigendom wenst te verwerven, heeft het bestreden artikel « de gevallen » omschreven waarin de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. Het feit dat de bestreden bepaling aan de Vlaamse Regering opdraagt de voorwaarden voor de verwerving te bepalen, doet daaraan geen afbreuk, aangezien het bepalen van de nadere voorwaarden voor een onteigening iets anders is dan het bepalen van « de gevallen » waarin kan worden onteigend.

3) Een gemeenschaps- of gewestdecreet is een « wet » in de zin van artikel 16 van de Grondwet. De Vlaamse Regering is daarbij van oordeel dat, met het oog op het vervullen door de gewesten of gemeenschappen van het in artikel 16 vervatte « legaliteitsbeginsel », het niet (langer) vereist is die bepaling in samenhang te lezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, laat staan dat de gemeenschappen of gewesten die voorbehouden aangelegenheid (nog) slechts zouden kunnen regelen indien zij hiertoe door de federale wetgever gemachtigd zijn. De gemeenschappen en de gewesten zijn daartoe bij artikel 16 van de Grondwet zelf en rechtstreeks gemachtigd. Artikel 16 dateert immers van 7 februari 1831 en werd nooit gewijzigd, zodat de erin vervatte notie « wet » betrekking heeft op elke beslissing van de wetgevende macht, in tegenstelling tot een beslissing van de uitvoerende macht. De gemeenschappen en gewesten kunnen dus het eigendomsrecht beperken door middel van onteigeningen ten algemene nutte, zij het uitsluitend bij decreet of ordonnantie en uitsluitend in het kader van de uitoefening van hun expliciet toevertrouwde bevoegdheden. Die laatste beperking vloeit voort uit de omstandigheid dat artikel 16 van de Grondwet bezwaarlijk als een « zelfstandige bevoegdheidstoewijzing » kan worden beschouwd, zodat het als zodanig geen grondslag kan bieden voor decretale maatregelen. De mogelijkheid om in onteigeningen te voorzien moet dus worden verbonden met een andere toegewezen bevoegdheid, zodat zij, voor zover zij een « bevoegdheid » zou zijn in die bondsstaatsrechtelijke betekenis, als het ware een « accessoire bevoegdheid » uitmaakt van zowel de federale Staat als de deelstaten, net als de meeste « legaliteitsbeginselen » geen bevoegdheden als zodanig toekennen, maar de wetgevende macht uitsluitend de mogelijkheid bieden beperkingen aan te brengen op fundamentele rechten en vrijheden in het kader van haar andere bevoegdheidsuitoefening.

4) De vervulling van de voorwaarde van een billijke en voorafgaande schadeloosstelling ligt onvermijdelijk besloten in de omstandigheid dat de bestreden bepaling niet zonder meer voorziet in eigendomsoverdracht, maar in de verkoop van de sociale huurwoning aan de zittende huurder, wat noodzakelijkerwijs onder bezwarende titel gebeurt.

A.5. Als antwoord op de in A.4 vervatte argumenten van de Vlaamse Regering voegen de verzoekende partijen het hierna volgende toe aan hun in hun verzoekschrift uiteengezette argumenten.

1) Een onteigening dient in beginsel te strekken tot de uitbreiding of verbetering van het openbaar domein van de overheid. De bestreden bepaling komt evenwel uitsluitend tegemoet aan het belang van bepaalde particulieren (de zittende huurders). Artikel 16 van de Grondwet verzet zich bovendien ertegen dat een algemene norm wordt uitgevaardigd die tot gedwongen eigendomsoverdracht verplicht, ongeacht of die eigendomsoverdracht *in concreto* van « algemeen nut » is; het algemeen nut dient geval per geval te worden geëvalueerd. Daarom oordelen de verzoekende partijen dat hun in hun verzoekschrift uiteengezette standpunten met betrekking tot het algemeen belang geen beleidskritiek vormen.

2) De beschouwingen van de Vlaamse Regering over het begrip « wet » in de Grondwet doen niet ter zake en doen evenmin afbreuk aan het middel inzake de schending van de bevoegdheidverdelende regels. Vereist is dat de formele wetgever bepaalt in welke gevallen tot onteigening kan worden overgegaan en op welke wijze of overeenkomstig welke modaliteiten dit kan gebeuren, ongeacht of wordt uitgegaan van artikel 16 van de Grondwet of van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

3) De betaling van een prijs volstaat niet om te voldoen aan de vereiste van « billijke schadevergoeding ». De bestreden bepaling bevat geen enkele waarborg dat de overeenkomstig het uitvoeringsbesluit te bepalen « prijs » de eigenaar volledig schadeloos zal stellen en hem minstens ertoe in staat zal stellen een onroerend goed van dezelfde waarde aan te schaffen. Bovendien waarborgt het decreet evenmin dat de vergoeding dient te worden betaald voorafgaand aan de eigendomsoverdracht.

#### *Ten aanzien van het tweede middel*

A.6.1. Het tweede middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en met artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

A.6.2. De verzoekende partijen oordelen dat de bestreden bepaling een onwettige reglementering van het gebruik van eigendom inhoudt en daardoor een discriminatie met zich meebrengt ten aanzien van andere personen van wie het eigendomsgebruik wordt gereguleerd.

Krachtens artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens is de reglementering van het eigendomsgebruik slechts toelaatbaar (1) indien dit bij wet gebeurt, en (2) indien er een billijk evenwicht bestaat tussen de vereisten van algemeen belang en de fundamentele rechten van het individu.

1) Doordat het vrije beschikkingsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen onder nog nader door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden wordt ingeperkt, ontnemt de bestreden bepaling de huisvestingsmaatschappijen de waarborg dat het eigendomsrecht bij wet of decreet wordt gereguleerd.

2) Dat er geen billijk evenwicht wordt bereikt tussen eventuele vereisten van algemeen belang en het eigendomsrecht blijkt onder meer uit het feit dat niet voorzien is in een billijke vergoeding. De verzoekers oordelen bovendien dat het nagestreefde beleid inzake sociale huisvesting geen objectieve en redelijke verantwoording kan bieden voor een dergelijke verre gaande beperking van het eigendomsrecht. Ook achten ze de door de decreetgever aangehaalde motieven voor de bestreden bepaling in strijd met het algemeen belang. Ten slotte wijzen ze erop dat het gewenste resultaat ook met minder verre gaande maatregelen kon worden gerealiseerd.

A.6.3. De Vlaamse Regering is van oordeel dat het tweede middel een parafrase is van het eerste middel en bijgevolg in dezelfde mate als het eerste middel grondslag mist. Het voor een openbare dienst bestemde patrimonium van een openbaar bestuur moet worden aangewend om het beleid van de hogere overheid te realiseren, en kan bijgevolg niet worden vergeleken met of worden beschouwd als het privé-vermogen van particulieren. De vraag of een billijk evenwicht is bereikt tussen eventuele vereisten van algemeen belang en het eigendomsrecht mag alleen door de rechtstreeks verkozen wetgever zelf worden beoordeeld en doet bijgevolg niet ter zake.

A.6.4. De Vlaamse Regering acht het, met verwijzing naar de rechtspraak van het Hof en adviezen van de afdeling wetgeving van de Raad van State, bovendien vanzelfsprekend dat ook bij decreet beperkingen op het eigendomsrecht kunnen worden aangebracht. Dergelijke beperkingen moeten immers ook als wettelijke beperkingen in de zin van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek worden beschouwd.

A.6.5. In hun memorie van antwoord betwisten de verzoekende partijen niet dat zij worden betrokken bij een taak van algemeen belang, maar wel dat zij bestuursoverheden zouden zijn. Ze verwijzen daarbij naar hun argumenten in het kader van het eerste middel.

De verzoekende partijen antwoorden eveneens dat, hoewel het eigendomsrecht aan beperkingen kan worden onderworpen, die beperkingen enkel mogelijk zijn als ze redelijk zijn, in overeenstemming met het algemeen belang en evenredig met het nagestreefde doel. Het komt het Hof toe de naleving van die eisen door de wetgever na te gaan, zonder dat daarom wordt overgegaan tot opportuniteitskritiek.

#### *Ten aanzien van het derde middel*

A.7.1. Het derde middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.7.2. De verzoekende partijen oordelen dat de bestreden bepaling met zich meebrengt dat de maatschappijen die zich hoofdzakelijk toeleggen op het verhuren van sociale woningen, grote financiële verliezen dreigen te lijden en daardoor ongelijk worden behandeld in vergelijking met de maatschappijen die zich hoofdzakelijk toeleggen op de bouw en verkoop van sociale woningen, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

A.7.3. De Vlaamse Regering oordeelt dat het middel zichzelf weerlegt. Een maatregel die de huurder van een sociale woning het recht verschaft om de door hem gehuurde sociale woning te verwerven, kan niet anders dan een onderscheid maken tussen verhuurders en verkopers van sociale woningen, wat meteen de verantwoording uitmaakt van die ongelijke behandeling: sociale huisvestingsmaatschappijen die zich hoofdzakelijk toeleggen op het verkopen van sociale woningen hoeven niet ertoe te worden aangezet sociale woningen te verkopen.

A.7.4. De verzoekende partijen antwoorden dat het middel inhoudt dat de bestreden maatregel, precies omdat zij op gelijke wijze geldt voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen, zonder objectieve verantwoording en op buitenproportionele wijze afbreuk doet aan de feitelijke verschillen die er bestaan tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen. De bestreden maatregel is ook onevenredig ten aanzien van het nagestreefde doel, omdat zij geen rekening houdt met de redenen waarom die sociale huisvestingsmaatschappijen tot heden hebben geopteerd voor een politiek van verhuur. Bovendien wordt voorbijgegaan aan de impact van een gedwongen verkoop op de bestaande situatie van die huisvestingsmaatschappijen.

- B -

#### *Ten aanzien van de bestreden norm*

B.1. Artikel 21 van het Vlaamse decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003 heeft de laatste zin van artikel 45, § 4, derde lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode opgeheven en vervangen door :

« De zittende huurder heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden. »

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende begeleiding van de begroting 2003 wordt over de doorgevoerde wijziging het volgende gesteld :

« Om de huurders van een sociale huurwoning er toe aan te zetten om hun sociale huurwoning aan te kopen, heft dit artikel de termijn van 15 jaar op waarbinnen een sociale huurwoning niet verkocht mag worden. » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2002-2003, nr. 1438/1, p. 10)

*Ten gronde**Het eerste en het tweede middel*

B.2.1. Het eerste middel is afgeleid uit een schending van artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

In een eerste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden bepaling moet worden beschouwd als een onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet en als een eigendomsberoving in de zin van artikel 1, eerste alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De bestreden bepaling voldoet volgens de verzoekende partijen evenwel niet aan de vereisten die door de in het middel aangehaalde artikelen worden gesteld.

In een tweede onderdeel oordelen de verzoekende partijen dat de bestreden bepaling strijdig is met de bevoegdheidverdelende regels die in artikel 16 van de Grondwet en artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen besloten liggen.

B.2.2. Het tweede middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en met artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

Volgens de verzoekende partijen houdt de bestreden bepaling een onwettige reglementering van het gebruik van eigendom in en een discriminatie ten aanzien van andere personen van wie het eigendomsgebruik wordt gereguleerd.

B.3.1. Artikel 16 van de Grondwet, artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen voorzien in waarborgen in geval van « onteigening » of « eigendomsberoving ».



B.3.2. Een van die waarborgen is het wettigheidsbeginsel in artikel 16 van de Grondwet, volgens hetwelk niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan « in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald ». Op die waarborg kunnen de verzoekende partijen zich beroepen, die allen rechtspersonen zijn, ongeacht of ze publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of gemengd zijn.

Het wettigheidsbeginsel is ook van toepassing op de gemeenschappen en de gewesten. Artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt overigens dat de gemeenschaps- en gewestregeringen kunnen overgaan tot onteigeningen ten algemene nutte - hetgeen te dezen niet het geval is - « in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij decreet ».

Met het gebruik van de woorden « bij de wet » in artikel 16 van de Grondwet, dat naar inhoud ongewijzigd is gebleven sedert 1831, heeft de Grondwetgever alleen de bevoegdheid van de uitvoerende macht willen uitsluiten door de bevoegdheid om de gevallen en de nadere regels van onteigening te bepalen, voor te behouden aan de democratisch verkozen beraadslagende vergaderingen.

B.3.3. De bestreden bepaling verleent aan de zittende huurder het recht om de van een sociale huisvestingsmaatschappij gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen derhalve worden verplicht de eigendom van een woning over te dragen. Die verplichte eigendomsoverdracht is een maatregel die onder de werkingssfeer van artikel 16 van de Grondwet valt.

B.3.4. Door de Vlaamse Regering zonder voldoende nauwkeurige aanwijzingen te machtigen om de voorwaarden te bepalen voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning, miskent de bestreden decretale bepaling het wettigheidsbeginsel neergelegd in artikel 16 van de Grondwet.

B.4. De overige grieven en middelen dienen niet te worden onderzocht.

Om die redenen,

het Hof

vernietigt artikel 21 van het Vlaamse decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 30 juni 2004.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts