

Rolnummers 4395 en 4429
Arrest nr. 173/2008 van 3 december 2008

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen over artikel 32, § 1, van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie, gesteld door het Hof van Beroep te Gent en het Hof van Beroep te Antwerpen.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

a. Bij arrest van 6 december 2007 in zake de nv « Linopan » tegen de cvba « West-Vlaamse Intercommunale », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 18 december 2007, heeft het Hof van Beroep te Gent de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 32, § 1, van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie het gelijkheidsbeginsel en mitsdien de artikelen 10 en 11 van de Grondwet alsook artikel 16 van de Grondwet, aldus geïnterpreteerd dat het recht van terugkoop door de in deze bepaling bedoelde overheidsinstellingen zonder enige beperking in de tijd uitgeoefend zou kunnen worden tegen een prijs die geen billijke en volledige schadeloosstelling inhoudt, terwijl volgens het gemeen recht zoals vastgelegd in artikel 1660 B.W. voor alle andere verkopers het recht van wederinkoop niet voor langer dan 5 jaar kan worden bedongen ? ».

b. Bij arrest van 28 januari 2008 in zake de nv « Imver » tegen de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 12 februari 2008, heeft het Hof van Beroep te Antwerpen de volgende prejudiciële vragen gesteld :

1. « Schendt artikel 32 van de Expansiewet van 30 december 1970 het artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang met artikel 10 en 11 van de Grondwet, het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM inzake eigendomsbescherming in zoverre dat de toepassing van het beding van wederinkoop zich uitstrekt voorbij de termijn vervat in artikel 1660 B.W. ? »;

2. « Schendt artikel 32 van de Expansiewet van 30 december 1970, artikel 10 en 11 van de Grondwet door de Overheid of de door haar opgerichte intercommunale maatschappijen toe te laten onbeperkt het beding van wederinkoop uit te oefenen terwijl voor particuliere onderhorigen de termijn beperkt is tot 5 jaar ? »;

3. « Schendt artikel 32 van de Expansiewet van 30 december 1970, artikel 10 en 11 van de Grondwet en het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM inzake eigendomsbescherming in zoverre het de overheid toelaat een onroerend goed terug te nemen tegen een eenzijdig door de overheid opgelegde prijs die op geen enkele wijze enige relatie heeft met de marktprijzen op het ogenblik van de terugname ? ».

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 4395 en 4429 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories zijn ingediend door :

- de nv « Linopan », met zetel te 8710 Wielsbeke, Ooigemstraat 16 (zaak nr. 4395);
- de cvba « West-Vlaamse Intercommunale », met zetel te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 35 (zaak nr. 4395);
- de nv « Imver », met zetel te 2360 Oud-Turnhout, Bosdreef 34 (zaak nr. 4429);

- de Vlaamse Regering (zaken nrs. 4395 en 4429);
- de Ministerraad (zaken nrs. 4395 en 4429).

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de nv « Linopan » (zaak nr. 4395);
- de cvba « West-Vlaamse Intercommunale » (zaak nr. 4395);
- de Vlaamse Regering (zaken nrs. 4395 en 4429);
- de Ministerraad (zaken nrs. 4395 en 4429).

Op de openbare terechtzitting van 21 oktober 2008 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. A. Declerck, advocaat bij de balie te Kortrijk, voor de nv « Linopan »;
 - . Mr. C. Flamend, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. A. Lust, advocaat bij de balie te Brugge, voor de cvba « West-Vlaamse Intercommunale »;
 - . Mr. L. Plessers, advocaat bij de balie te Turnhout, voor de nv « Imver »;
 - . Mr. F. Lemaire, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
 - . Mr. J.-F. De Bock, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers A. Alen en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- zijn de zaken in beraad genomen.

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

II. De feiten en de rechtspleging in de bodemgeschillen

Zaak nr. 4395

De nv « Linopan », exploitant van een spaanplatenfabriek te Wielsbeke, kocht in 1985 en 1988 twee percelen industriegrond van de cvba « West-vlaamse Intercommunale » voor de uitbreiding van haar economische activiteit. Beide percelen bleven evenwel onbebouwd en bijgevolg ongebruikt voor de bedrijvigheid van de koopster. In 2004 wenst zij beide percelen weer te verkopen en meldde zij dit aan de cvba « West-Vlaamse Intercommunale ». Die deelde mee dat zij gerechtigd was tot terugkoop van de beide percelen op basis van bijzondere bepalingen van de verkoopsovereenkomst, die zelf gebaseerd waren op artikel 32, § 1, van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie (hierna : Wet Economische Expansie).

De nv « Linopan » daagde de cvba « West-Vlaamse Intercommunale » voor de rechtbank omdat zij meende dat het recht van terugkoop niet meer geldig was, minstens de voormelde wetsbepaling strijdig was met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet. De rechtbank verwierp de argumentatie van de nv « Linopan » en stelde evenmin een prejudiciële vraag.

Het Hof van Beroep te Gent stelt vast dat de nv « Linopan » niet de voorwaarden van de verkoopsovereenkomsten heeft nageleefd en de percelen onbebouwd heeft gelaten. Artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie is inmiddels wel afgeschaft door het programmadecreet van het Vlaamse Gewest van 19 december 2003, maar aangezien het daarin vervatte terugkooprecht werd opgenomen in de verkoopsovereenkomsten, geldt, wat het overgangsrecht betreft, volgens het Hof van Beroep het principe van de eerbiedigende werking van de voorheen gesloten overeenkomsten. Het Hof van Beroep stelt verder vast dat overeenkomstig de rechtspraak van het Hof van Cassatie, het recht van terugkoop waarin artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie voorziet, niet beperkt is tot vijf jaar, zoals bepaald in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens het Hof van Beroep voert de nv « Linopan » voldoende argumenten aan om over die bepaling een prejudiciële vraag te stellen.

Zaak nr. 4429

De nv « Imver » kocht in 1988 van een ander bedrijf een perceel grond, dat dit bedrijf (in grotere oppervlakte) in 1973 zelf had aangekocht van de « Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen ». In die verkoopsovereenkomst van 1988 wordt uitdrukkelijk verwezen naar de bijzondere verkoopsvoorwaarden in de oorspronkelijke verkoopakte van 1973. Eén van die bijzondere verkoopsvoorwaarden is de verplichting om op het verkochte goed binnen twee jaar te rekenen vanaf de datum van de akte de werken tot oprichting van een bedrijf aan te vatten, die binnen vier jaar (vanaf dezelfde datum) dienen te zijn beëindigd. Die overeenkomst voorziet eveneens in een recht van terugkoop dat was gebaseerd op artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie.

De « Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen » laat in 1998 weten dat zij haar recht van terugkoop wenst uit te oefenen. De daartoe strekkende eis werd door de rechter in eerste aanleg toegewezen.

Voor het Hof van Beroep te Antwerpen werpt de nv « Imver » op dat de termijn van artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek (vijf jaar) geldt, dat de desbetreffende bepaling van de Wet Economische Expansie niet meer van toepassing is en dat de termijn voor de uitoefening van het recht van terugkoop is verstreken. Het Hof van Beroep gaat in op het verzoek van de nv « Imver » om aan het Hof drie prejudiciële vragen te stellen.

III. *In rechte*

- A -

Standpunt van de nv « Linopan » in de zaak nr. 4395

A.1.1. Na herinnerd te hebben aan de feiten van de zaak, wijst de nv « Linopan » allereerst op de ingevolge de rechtspraak van het Hof van Cassatie gewijzigde interpretatie van de in het geding zijnde bepaling. Vóór het arrest van het Hof van Cassatie van 18 maart 2004 werd geoordeeld dat het in artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie bedoelde recht van terugkoop in de tijd was beperkt tot vijf jaar.

Die rechtspraak beantwoordde volgens die partij aan een klassieke juridische logica omdat de Wet Economische Expansie niet op zich het recht van wederinkoop deed ontstaan doch enkel oplegde om de desbetreffende clause op te nemen wanneer industriegronden werden verkocht in het kader van die wet. Het gaat immers om een conventioneel recht, vermits het recht van wederinkoop wordt gecreëerd door de opname van de clause in de verkoopakte. De beperking van het recht van wederinkoop tot vijf jaar werd bij de invoering van het Burgerlijk Wetboek noodzakelijk geacht om de ontwikkeling van de handel en het vrij verkeer van goederen niet al te zeer te beperken, zoals voorheen het geval was, met rechten van wederinkoop die voor een periode tot vijftig jaar konden worden bedongen. De wetgever heeft in de Wet Economische Expansie geen enkele afwijkende termijn bepaald noch enige uitzondering ingeschreven op de termijn waarin het gemeen recht in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek voorziet, zodat op basis van de algemene beginselen van het recht,

waaronder het primaat van een duidelijke tekst en de noodzaak tot beperkende interpretatie van de uitzonderingen op de algemene regel, deze laatste dient te gelden.

De nv « Linopan » meent dat het Hof van Cassatie in het arrest van 18 maart 2004 ten onrechte heeft geoordeeld dat de wetgever impliciet is afgeweken van de in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen regel, louter op grond van de economische finaliteit van het recht van wederinkoop wanneer gronden worden verkocht in het kader van de wetgeving op de economische expansie. De bedoeling van de wetgever wordt aangevoerd om een duidelijke wetsbepaling van openbare orde terzijde te schuiven en *contra legem* te gaan interpreteren. In de parlementaire voorbereiding wordt alvast niet aangegeven dat het recht van terugkoop zonder beperking in de tijd zou moeten gelden om het beoogde doel te verwezenlijken.

Het is nochtans op grond van die interpretatie dat de prejudiciële vraag is gesteld. Het Hof is bevoegd om zich over die interpretatie uit te spreken, vermits het verwijzende rechtscollege ze heeft bevestigd. Er is dus geen sprake van een lacune, maar wel van twee mogelijke interpretaties, waarbij die van een eeuwigdurend recht van terugkoop, door deze partij als ongrondwettig wordt beschouwd.

A.1.2. De nv « Linopan » wijst er ook op dat de nieuwe regeling die geldt voor het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2004, met toepassing van de artikelen 73 tot en met 78 van het decreet van 19 december 2003, niet meer voorziet in een onbeperkt recht van terugkoop, doch de termijn van artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek erop van toepassing acht, ingevolge kritische bemerkingen van de Raad van State.

A.1.3. Volgens de nv « Linopan » leidt de in het geding zijnde wetsbepaling, in de interpretatie van het Hof van Cassatie, tot een eeuwigdurend recht van terugkoop tegen niet-marktconforme voorwaarden.

Het recht van terugkoop zou onbeperkt in de tijd gelden : de vordering tot terugkoop zou pas ontstaan als de voorgeschreven economische activiteit niet langer wordt uitgeoefend en er zou geen verjaringstermijn lopen zolang de gebruiksvoorwaarden wel worden nageleefd. Daardoor zou de exploitatieverplichting een eeuwigdurend karakter hebben, vermits het recht van terugkoop steeds kan worden uitgeoefend wanneer de koper de exploitatie staakt.

Bovendien zou de prijs waartegen de terugkoop van de industriegrond kan plaatsvinden, steeds verder gaan afwijken van de marktprijs, vermits de evolutie van de consumptieprijzen geenszins gelijke tred houdt met de stijging van de vastgoedprijzen. Dat geldt niet alleen voor de prijs van de industriegrond - op basis van het voorbeeld van de eigen aankoop, een stijging van 9,30 euro/m² tot 14 euro/m² (geïndexeerde waarde) respectievelijk 60 tot 70 euro/m² (marktwaaarde) - maar nog meer voor de infrastructuur en de gebouwen. De waarde hiervan bij terugkoop kan nooit hoger zijn dan de initiële kostprijs, zoals opgenomen in de boekhouding, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, wat impliceert dat de bedrijfsgebouwen na het verstrijken van de normale afschrijvingstermijn zonder enige vergoeding door de overheid kunnen worden verworven, terwijl die gebouwen in realiteit nog een hoge marktwaaarde hebben na het verstrijken van de afschrijvingstermijn.

A.2. Volgens de nv « Linopan » is er een ongelijke behandeling van vergelijkbare categorieën van personen, vermits kopers van industriegrond verschillend worden behandeld naar gelang van de identiteit van de verkoper en het ogenblik van de aankoop. Er wordt immers een verschil in behandeling ingesteld tussen de koper die op de vrije markt heeft gekocht en de bescherming geniet van artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek of na 1 januari 2004 van een openbare rechtspersoon heeft gekocht met een beding van wederinkoop overeenkomstig artikel 76 van het decreet van 19 december 2003, en de koper die heeft gekocht vóór 1 januari 2004 in het kader van de Wet Economische Expansie, of na die datum, met overname van een beding van terugkoop op grond van de in het geding zijnde bepaling.

Uiteraard gaat het volgens haar om vergelijkbare categorieën van personen. De omstandigheid dat de *ratio legis*, de voorwaarden van uitoefening van het recht van terugkoop en de terug te betalen prijs anders zijn dan onder de gelding van artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek, is niet relevant voor de aangeklaagde discriminatie. De specifieke modaliteiten van het recht van terugkoop in de Wet Economische Expansie, verschillen niet van wat de partijen conventioneel kunnen bedingen naar gemeen recht, met uitzondering van de termijn, die in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek van openbare orde is. Het gaat immers in beide gevallen om een verkoop onder ontbindende voorwaarde. Die partij betwist ook dat het zou gaan om een vergelijking tussen overheid en particulieren : het verschil in behandeling treft immers particulieren, naargelang zij al dan niet hebben gekocht onder de gelding van de Wet Economische Expansie, ongeacht, in dat laatste geval, of de verkoper een overheid dan wel een andere particulier is.

A.3.1. Het verschil in behandeling voldoet niet aan het pertinentiecriteria doordat de nagestreefde doelstelling - de economische expansie - niet wordt bereikt door een eeuwigdurend recht van wederinkoop toe te staan. De overheid bereikt dat doel immers reeds met andere middelen : de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening, de conventionele verplichting in de verkoopakte om de verkochte gronden binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in exploitatie te nemen, de bestemmingsvoorschriften die bij de eerste verkoop in de akte worden ingeschreven met de verplichting om die bij vervreemding op te leggen aan de opeenvolgende eigenaars en ten slotte fiscale maatregelen, zoals de belasting op onbebouwde percelen. Die maatregelen vormen een sluitende garantie dat de industriegrond en in voorkomend geval de opgerichte gebouwen, bij vrije wederverkoop verder een economische bestemming krijgen.

Volgens die partij is de maatregel zelfs contraproductief, doordat de natuurlijke marktmechanismen worden uitgeschakeld en de normale economische ontwikkeling wordt afgeremd door de vrees voor een wederinkoop tegen een prijs ver beneden de normale marktwaarde. De eigenaar zal zich ervoor hoeden zijn eigendom te koop aan te bieden, terwijl de kredietverstrekking aan ondernemingen die onder die voorwaarden industriegrond aankochten, of een dergelijke grond willen verwerven met overname van de verbintenissen van de oorspronkelijke koper, nadelig zal worden beïnvloed.

A.3.2. In de interpretatie waarin de openbare rechtspersonen een eeuwigdurend recht van terugkoop tegen niet-marktconforme voorwaarden hebben, voldoet de in het geding zijnde bepaling volgens de nv « Linopan » minstens niet aan het evenredigheidscriteria. De oorspronkelijke verkoper zou een dubbele winst boeken, namelijk het rendement op de initieel geïnde koopprijs en de meerwaarde op grond, infrastructuur en gebouwen, terwijl de koper, die destijds de normale marktprijs betaalde, op grond en infrastructuur een steeds oplopend waardeverlies moet lijden. Alleen als de overheid zo welwillend is om de wederverkoop toe te staan, kan de eigenaar het onroerend goed voor eigen rekening en tegen de normale prijs verkopen.

Die partij laat ook gelden dat de oorspronkelijk verkochte gronden niet (noodzakelijk) - en in haar geval zeker niet - onder de marktprijs werden aangeboden. Het is immers niet omdat het Vlaamse Gewest financiële steun verleent om gronden te verwerven en uit te rusten, dat de intercommunales verplicht zouden zijn te verkopen onder de marktprijs of dat in praktijk ook zouden doen. Het zou integendeel met de Europese regelgeving strijdig zijn indien de overheid industriegronden zou aanbieden onder de normale marktwaarde. In ieder geval kan men na verloop van tien, dertig, vijftig of honderd jaar niet meer spreken van speculatieve winst, anders dan bij een aankoop naar gemeen recht.

A.3.3. De maatregel is bovendien willekeurig doordat overeenkomstig de in het geding zijnde bepaling de uitoefening van het recht van wederinkoop slechts facultatief is. Het goed kan door de oorspronkelijke koper immers weer worden verkocht indien de openbare rechtspersoon ermee instemt. De discriminatoire behandeling van de koper is dus in de praktijk niet gebonden aan vaste en objectieve criteria, maar is afhankelijk van een arbitraire appreciatie van de betrokken overheidspersoon, en het arbitraire karakter ligt volgens die partij verankerd in de wettekst.

A.4.1. Volgens de nv « Linopan » zijn het eigendomsrecht en het recht op volledige vergoeding bij onteigening, zoals gewaarborgd bij artikel 16 van de Grondwet en door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, geschonden.

Die bepalingen zijn trouwens ook van toepassing op elke dwingende overheidsmaatregel die tot volledige en definitieve ontneming van eigendomsrecht leidt. Zelfs een *de facto* onteigening, dit wil zeggen elke vorm van door de overheid opgelegde eigendomsoverdracht waardoor het beschikkingsrecht over een onroerend goed verloren gaat, valt onder de bescherming van de laatstvermelde bepaling. Zij wijst op de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, dat de gedwongen overdracht van een stuk grond aan de overheid ten gevolge van de uitoefening van een voorkeepsrecht, heeft aangemerkt als een vorm van onteigening, die in de praktijk willekeurig en disproportioneel was (EHRM, 22 september 1994, *Hentrich t. Frankrijk*, § 35).

Dat geldt eveneens voor een eeuwigdurend terugkooprecht ten gunste van de overheid, zij het dan nog contractueel bedongen, dat wel degelijk kan worden gekwalificeerd als een eenzijdige beslissing van de overheid tot onteigening, vermits de wet verplicht om het recht van terugkoop te bedingen bij elke verkoop en de concrete uitoefening een discretionaire beslissing vereist van de openbare rechtspersoon die de grond heeft verkocht, vermits die even goed de vrije verkoop kan toestaan. Het gaat met andere woorden om een dwingende overheidsmaatregel die tot volledige en definitieve ontneming van eigendomsrecht leidt, reden waarom de Raad van State het ten behoeve van de overheid georganiseerde recht van terugkoop heeft gekwalificeerd als een procédé van gedwongen wederinbezitting.

Evenmin gaat het om het feit dat genots- of gebruiksbeperkingen zouden worden ingevoerd, maar wel dat een beëindiging van het gebruik leidt tot volledige eigendomsberoving tegen een niet-marktconforme prijs.

A.4.2. Volgens die partij is een eeuwigdurend terugkooprecht manifest onverenigbaar met het evenredigheids criterium en heeft de eigendomsontneming een willekeurig karakter.

De nv « Linopan » wijst in dat verband allereerst naar het advies van de Raad van State bij het decreet van 19 december 2003, op grond waarvan door het Vlaams Parlement werd besloten tot beperking van het recht van terugkoop tot vijf jaar. Het recht van terugkoop dat gedurende dertig jaar zou kunnen worden uitgeoefend, werd niet bestaanbaar geacht met het evenredigheidsbeginsel, omdat er een onevenwicht was tussen de doelstelling van algemeen belang (economische expansie) en de aantasting van het eigendomsrecht van de koper. Die vaststelling geldt *a fortiori* bij een eeuwigdurend recht van terugkoop. Trouwens, zodra de grond is bebouwd en in gebruik is genomen zoals contractueel vastgelegd, kan de instandhouding van de economische activiteit worden gewaarborgd met andere en minder drastische maatregelen, die efficiënter zijn om het beoogde doel te bereiken. Zij verwijst naar het arrest nr. 9/97 van 5 maart 1997, op grond waarvan een procedure die gelijkstaat met een onteigening ten algemenen nutte, in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van de Grondwet, en naar het arrest nr. 34/2001 van 13 maart 2001, op grond waarvan die bepaling niet is geschonden wanneer een tijdelijke genotsbeperking wordt opgelegd zonder eigendomsoverdracht of buitenbezitstelling, wat te dezen niet het geval is.

De concrete toepassingsvoorwaarden inzake de prijsbepaling voldoen volgens haar ook manifest niet aan het grondwettelijke vereiste van een billijke schadeloosstelling. De in artikel 16 van de Grondwet bedoelde billijke vergoeding moet immers een volledige schadevergoeding inhouden en omvat in de eerste plaats de reële objectieve verkoopwaarde van het goed op datum van de eigendomsoverdracht aan de onteigenende overheid, verhoogd met een vergoeding voor wederbelegging. De loutere indexatie van een historische aankoopprijs beantwoordt per definitie niet aan dat criterium en voor infrastructuur en gebouwen is de vergoedingsregeling nog groter, vermits de fiscale restwaarde van gebouwen per definitie niet de reële marktwaarde evenaart.

Standpunt van de nv « Imver » in de zaak nr. 4429

A.5. Ook volgens de nv « Imver » is het Hof bevoegd om de prejudiciële vragen te beantwoorden omdat zij wel degelijk een wetkrachtige regel betreffen waarvan de inhoud tevens jurisprudentieel - wat het voortdurende karakter van het recht van terugkoop betreft - is bepaald. Zij verwijst ter zake naar een precedent in het arrest nr. 77/1996.

A.6.1. Ten gronde verdedigt die partij een identiek standpunt als de nv « Linopan » en zij verwijst daarbij naar de parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 december 2003 om te betogen dat de decreetgever inmiddels heeft ingezien dat het voeren van een deugdelijk bedrijventerreinbeheer eveneens mogelijk is via andere mechanismen waarbij het evenwicht tussen de vereisten van algemeen belang en de fundamentele rechten van het individu inzake eigendomsrecht niet op de helling komt te staan.

A.6.2. De in het geding zijnde maatregel, die kopers van percelen industriegrond in het kader van de Wet Economische Expansie benadeelt, voldoet volgens die partij niet aan het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Zij analyseert het doel van de maatregel aan de hand van de parlementaire voorbereiding van de Wet Economische Expansie, waaruit blijkt dat de overheid een onbeperkt toezicht in de tijd wou blijven uitoefenen over bedrijventerreinen die zijn uitgerust met gemeenschapsgelden en die ter beschikking worden gesteld van ondernemers tegen gunstiger voorwaarden dan de marktvoorwaarden. De decreetgever heeft in 2003 evenwel ingezien dat een dergelijk ruim terugkooprecht geenszins noodzakelijk was om de economische finaliteit te bereiken. Zij wijst er ook op dat zij haar terrein niet heeft verworven tegen gunstiger voorwaarden dan de marktvoorwaarden, wat overigens niet zou kunnen volgens de Europese regelgeving, in het bijzonder artikel 87 van het EU-Verdrag, zoals blijkt uit een mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties uit 1997. De economische finaliteit biedt derhalve geen verantwoording voor het onderscheid.

A.6.3. Het onderscheid berust niet op een objectief criterium vermits het van een louter arbitraire beslissing afhangt of de oorspronkelijke koper het goed zelf mag doorverkopen dan wel of de overheid beslist om het goed zelf terug te kopen.

Evenmin is voldaan aan het evenredigheidsbeginsel. Dat is geschonden doordat de koper van een industriegrond van de overheid geconfronteerd wordt met een eeuwigdurend terugkooprecht tegen niet-marktconforme voorwaarden. De fundamentele aantasting van het eigendomsrecht dat eruit voortvloeit, kan niet worden verantwoord door het doel om de economische expansie te bevorderen.

A.7. Wat de schending van het eigendomsrecht en van het recht op volledige vergoeding bij onteigening betreft, sluit die partij zich, onder verwijzing naar het advies van de Raad van State bij het decreet van 19 december 2003, volledig aan bij het standpunt van de nv « Linopan ».

Standpunt van de « West-Vlaamse Intercommunale »

A.8. De « West-Vlaamse Intercommunale » betwist de bevoegdheid van het Hof omdat geen prejudiciële vraag zou kunnen worden gesteld omtrent een wetsbepaling die - zoals de in het geding zijnde norm - een voorschrift niet bevat - namelijk de duur van de uitoefening van het recht van terugkoop -, en de afwezigheid van dat voorschrift de beweerde ongelijkheid doet ontstaan. Een dergelijke prejudiciële vraag betreft immers een lacune in de wet, niet de wet zelf.

Bovendien zal een uitspraak van het Hof niet bijdragen tot de oplossing van het geschil vermits de in het geding zijnde bepaling zou moeten worden toegepast tot er een nieuw optreden is van de wetgever om die lacune te verhelpen.

A.9. De « West-Vlaamse Intercommunale » betwist de juistheid van de afleidingen die de nv « Linopan » heeft gedaan uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 december 2003, dat tot stand kwam vóór het arrest van het Hof van Cassatie van 18 maart 2004 en nog uitgang van de vijfjarige termijn voor de uitoefening van het recht van terugkoop als regel. Meer in het bijzonder benadrukt zij dat de regeling van de in het geding zijnde bepaling is bevestigd in de artikelen 75 en 76 van het voormelde decreet, maar dat de verkoper in de overeenkomst de termijn kan bepalen binnen welke de koper of een andere gebruiker het goed dient te bebouwen en/of in exploitatie te nemen.

De realiteit toont aan dat de gemeenrechtelijke termijn van vijf jaar van het recht van wederinkoop veel te kort is en de verkoper een langere termijn kan bedingen. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat met speculatieve doeleinden de gronden binnen elke periode van vijf jaar zouden kunnen worden doorverkocht, de speculatieve winsten worden opgestreken en de economische activiteit niet wordt aangevat of verder gezet. Een dergelijke praktijk zou regelrecht ingaan tegen de *ratio legis* van zowel de Wet Economische Expansie als het decreet van 19 december 2003. De wet van 30 december 1970 is overigens niet bij dat decreet afgeschaft maar pas later, bij het decreet van 23 december 2005, nadat de nodige uitvoeringsbesluiten waren genomen om de regeling van het eerder tot stand gekomen decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid operationeel te maken. Ook het decreet van 19 december 2003 heeft het recht van terugkoop imperatief ingesteld, zodat het in elk geval in de overeenkomsten moet worden opgenomen, maar de partijen mogen de modaliteiten ervan regelen, zoals de omstandigheden waaronder en de termijn waarbinnen het kan worden uitgeoefend. Overigens laat de terminologie van artikel 76 van het decreet geen twijfel bestaan : het spreekt van een recht van terugkoop en niet van een recht van wederinkoop. Wat duidelijk is, dient niet te worden geïnterpreteerd.

A.10. Met betrekking tot de artikelen 10 en 11 van de Grondwet voert de « West-Vlaamse Intercommunale » aan dat de categorieën van personen die worden vergeleken, niet vergelijkbaar zijn. Het Hof van Cassatie heeft in het arrest van 18 maart 2004 erop gewezen dat de in het geding zijnde bepaling een geheel eigen regeling heeft ingesteld in het openbaar belang, die geenszins gelijkstaat met de privaatrechtelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek omtrent de wederinkoop. Beide categorieën van personen kopen ieder een goed aan in een totaal andere feitelijke en juridische context, die geheel andere regels wettigt. Zij wijst er trouwens op dat de regeling in het Burgerlijk Wetboek nog nauwelijks toepassing kent, volledig haar maatschappelijke rol heeft verloren en vooral misbruiken uit het vroegere Franse recht (waarin het recht van wederinkoop als een soort van hypotheek gold) wou tegengaan.

Het onderscheid berust op een objectief criterium, namelijk de ligging van de grond in een door de overheid met overheidssteun gesubsidieerd bedrijventerrein, waardoor het openbaar belang wordt geraakt. Het verschil zou zeker gerechtvaardigd zijn, waarvoor die partij verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de Wet Economische Expansie. Bij die gelegenheid werd erop gewezen dat de mogelijkheden die de in het geding zijnde bepaling biedt, worden gerechtvaardigd door de grote inspanningen die de overheid zich getroost om terreinen te

verwerven, uit te rusten en ter beschikking te stellen van ondernemers tegen voorwaarden die vaak aanzienlijk afwijken van de gewone marktvoorwaarden. Dat de overheid onbeperkt in de tijd toezicht wil blijven uitoefenen op de bedrijventerreinen die met gemeenschapsgelden zijn uitgerust en zodoende wil voorkomen dat ten laste van de belastingbetaler wordt gespeculeerd door industriëlen die hun plichten niet nakomen of hun activiteit stopzetten. Het doel van de Wet Economische Expansie kan met andere woorden slechts worden bereikt indien de koper effectief de economische activiteit realiseert en continueert, want alleen daardoor worden arbeidsplaatsen gecreëerd en wordt de streekgemeenschap er beter van. Gebeurt dat niet, dan moet de overheid de mogelijkheid hebben het goed terug te verwerven en het opnieuw ter beschikking te stellen van industriëlen die wel de voorgeschreven economische activiteit zullen realiseren.

In geval van terugkoop krijgt de gewezen industrieel zijn investering terug, vermits hij de geïndexeerde koopprijs ontvangt. Dat die laatste niet samenvalt met de speculatieve prijzen op de markt van de onroerende goederen, heeft niet tot gevolg dat de betrokkene een onverantwoord verlies lijdt, maar enkel dat hij geen speculatieve winst maakt. Gebeurt de onthouding van activiteitsrealisatie en/of de stopzetting ervan niet foutief, dan zal de overheid zich meestal niet verzetten tegen een overdracht van het bedrijf *going concern* met zijn immateriële bestanddelen en knowhow, maar zal zij haar instemming verbinden aan welbepaalde prijsvoorwaarden wat de grond betreft, waardoor de meerwaarde niet bij de aandeelhouders terechtkomt, maar terugkeert naar de overheid teneinde haar toe te laten bestaande bedrijventerreinen te moderniseren en nieuwe terreinen te verwerven en uit te rusten.

A.11.1. Wat de toetsing aan artikel 16 van de Grondwet betreft, stelt de « West-Vlaamse Intercommunale » allereerst vast dat de prejudiciële vraag blijkbaar ervan uitgaat dat de in de in het geding zijnde bepaling vastgelegde vergoedingsregeling in geval van uitoefening van het recht van terugkoop, per definitie « geen billijke en volledige schadeloosstelling » inhoudt. De vraagstelling gaat uit van een lezing van de wet die niet strookt met de wil van de wetgever en de rechtspraak van het Hof van Cassatie.

A.11.2. Opdat er van een onteigening sprake kan zijn, moet de eigendomsberoving gebeuren ingevolge een eenzijdige beslissing van de overheid of een door de normgever ingestelde onvoorwaardelijke verplichting tot eigendomsoverdracht. De in het geding zijnde bepaling valt daar volgens de « West-Vlaamse Intercommunale » niet onder, vermits de terugkoop slechts mogelijk is ingevolge een gedraging van de koper, die erin bestaat de opgegeven economische activiteit niet aan te vatten of te staken of de onderschreven gebruiksvoorwaarden niet na te leven. Het gaat dus niet om een verplichte eigendomsoverdracht die door de overheid eenzijdig is opgelegd, maar om een wederoverdracht waarmee de betrokken industrieel zich contractueel akkoord heeft verklaard en die maar mogelijk is in omstandigheden die hij zelf in de hand heeft en/of waarvoor hij in geval van betwisting zich tot de rechter kan wenden. In zulke omstandigheden voorzien in een wettelijk recht van terugkoop, heeft niets te maken met een onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet. Beperkingen in de wijze van genot, aangebracht op grond van wetten en verordeningen die de wettelijke grenzen van het eigendomsrecht bepalen, kunnen volgens lang gevestigde rechtspraak niet worden gelijkgesteld met een onteigening. Recenter heeft ook het Hof in het arrest nr. 32/2005 geoordeeld dat eigendomsbeperkingen die in het algemeen belang zijn opgelegd, geen verdoken onteigeningen zijn, zelfs als zij ingrijpend zijn. De beperking van het eigendomsrecht over een perceel industriegrond in een door de overheid ter beschikking gesteld bedrijventerrein, die er enkel in bestaat dat de overheid kan vragen het goed terug te kopen wanneer de economische activiteit niet wordt aangevat of wordt gestaakt, is een maatregel van toezicht en gebruik van de eigendom in overeenstemming met het algemeen belang en dus met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Het recht van terugkoop is overigens niet als een oneigenlijke sanctie te beschouwen, omdat de betrokken eigenaar zijn investering geheel terugkrijgt. De aankoopprijs wordt geïndexeerd en de infrastructuurwerken - die er niet eens zijn in de zaken die aanleiding hebben gegeven tot de prejudiciële vragen - worden tegen de verkoopwaarde overgenomen, minstens tegen de residuaire boekwaarde. Dat moet toelaten de loten andermaal tegen niet-speculatieve prijzen aan kandidaat-industriëlen ter beschikking te stellen en om deze keer wel het doel van de wet en het algemeen belang te helpen realiseren. Het billijke evenwicht tussen het algemeen en het privaat belang is te dezen niet verstoord doordat een redelijke verhouding bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel. Ook in de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens wordt ter zake aan de nationale Staat een grote appreciatiemarge toegekend zowel wat de toe te passen modaliteiten betreft als wat de beoordeling van de gevolgen ervan in het licht van het algemeen belang betreft.

Standpunt van de Ministerraad

A.12. De Ministerraad wijst allereerst op de doelstellingen van de Wet Economische Expansie : het bijdragen tot het scheppen van nieuwe arbeidsplaatsen, het aanpassen van het verouderde wetgevende kader aan de complexiteit van de economische ontwikkelingen, het lokaal verankeren van investeringen en het bevorderen van een evenwichtige en passend verdeelde ontwikkeling van het geheel van de economische zones, van de contractuele vorm van aanmoedigingen tot industriële promotie en van de concurrentieslagvaardigheid van grote ondernemingen.

A.13. Volgens de Ministerraad zijn de categorieën die moeten worden vergeleken, niet vergelijkbaar vermits de overheid, anders dan de particulier, het algemeen belang dient en, gelegitimeerd door de leer van de openbare dienst, zich inmengt in het economische leven met de prerogatieven van het openbaar gezag. De vraag of de daarmee verbonden rechten ook nog van toepassing zijn wanneer de overheid intervenueert in het economisch leven en daarbij, onder meer, een beroep doet op contractuele technieken, beantwoordt hij positief. In zoverre de overheid handelt in het algemeen belang, blijven bepaalde publiekrechtelijke beginselen van toepassing, zelfs wanneer de overheid is gebonden door een overeenkomst. Wanneer bij het aangaan van overeenkomsten voor overheden bepaalde verplichtingen voortvloeien uit hun bijzonder statuut, kan niet worden ingezien dat hieruit geen bijzondere voorrechten voortvloeien, zelfs in een contractueel kader.

Verwijzend naar de rechtspraak van het Hof in de arresten nr. 32/96, nr. 130/99 en nr. 13/2000, besluit de Ministerraad dat ook te dezen moet worden geoordeeld dat de overheid in beginsel niet vergelijkbaar is met een particulier waardoor het te verantwoorden is dat andere rechtsregelingen toepasselijk zijn op elk van beide categorieën. Tevens verwijst de Ministerraad naar rechtsleer en rechtspraak met betrekking tot artikel 86 van het EG-Verdrag, waaruit volgt dat een overheid niet in alle omstandigheden kan worden gelijkgeschakeld met een particulier, meer bepaald in het kader van die bepaling wat betreft de toepasselijkheid van de mededingingsregels. Vermits de activiteiten in het kader van de Wet Economische Expansie niet economisch van aard zijn, doch integendeel betrekking hebben op het algemeen belang, is er geen toepassing van de mededingingsregels.

Tot slot laat de Ministerraad gelden dat verkoopsovereenkomsten voor industriegrond tussen particulieren en de overheid, met toepassing van de in het geding zijnde bepaling, en tussen de andere particuliere kopers van industrieterreinen, ook dermate verschillend zijn dat ze niet vergelijkbaar zijn (voor de eerste categorie : de specifieke context van de verkoop; het genieten van voordelen bij de aankoop; de zeer concreet bepaalde omstandigheden waarin het recht van terugkoop geldt; de mogelijkheid van doorverkoop onder bepaalde voorwaarden).

A.14.1. Indien de situaties toch vergelijkbaar zouden zijn, acht de Ministerraad de in het geding zijnde bepaling bestaanbaar met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Hij verwijst daarbij naar de parlementaire voorbereiding waarbij de techniek van het opleggen van voorwaarden en de mogelijkheid van de uitoefening van een recht van terugkoop worden verantwoord door de grote financiële inspanningen die de overheid zelf moet doen in het kader van de aanleg van industriezones, waardoor de privépartners niet volledig vrij kunnen worden gelaten. De overheid wou absolute zekerheid hebben dat via de aankoop van industrieterreinen de privépartner werk zou creëren. Indien deze daarbij in gebreke blijft, kon de overheid het recht van terugkoop uitoefenen, wat dus een algemeen belang - het creëren van arbeidsplaatsen - dient.

De regeling waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet, wijst precies op het uitzonderlijke karakter en op de publiekrechtelijke invalshoek van het hele systeem. Het specifieke is juist dat de wetgever een bijzonder voorkooprecht voor de overheid heeft ingesteld. Het Hof heeft reeds verschillende malen geoordeeld dat bijzondere regels van toepassing kunnen zijn op de overheid wanneer die handelt in het kader van bijzondere wettelijk gereglementeerde overeenkomsten (*in casu* overheidsopdrachten : het arrest nr. 75/97; eveneens in het arrest nr. 5/99).

In geen geval kunnen de concrete omstandigheden van een zaak - bijvoorbeeld het feit dat een hoge prijs werd betaald of dat geen investeringen door de overheid werden gedaan in verband met de uitrusting van infrastructuur - op zich dienend zijn om te besluiten tot strijdigheid van artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Evenmin kan worden ingezien waarom de beslissing van de openbare rechtspersoon met betrekking tot de mogelijkheid van doorverkoop door de oorspronkelijke koper niet zou moeten zijn gegrond op deugdelijke motieven, in het raam van de doelstelling van de wetgever. Het is overigens maar normaal dat degene die financiële en materiële voordelen van de overheid geniet om, in het kader van een project, een specifieke activiteit uit te oefenen, geacht wordt garanties te geven over de

continuïteit van die activiteit. De ongrondwettigheid van de getoetste norm kan in ieder geval niet worden afgeleid uit hypothetische arbitraire beslissingen van de bevoegde overheid en/of de onjuiste toepassing van de wet.

A.14.2. De privépartner, die in het kader van de Wet Economische Expansie, uit vrije wil de verkoopsovereenkomst met de opgelegde voorwaarden ondertekent, was zich bewust, of diende zich bewust te zijn van de mogelijke gevolgen, indien hij de clausules van die overeenkomst niet zou naleven. In het licht van die beschouwingen is het niet onredelijk dat, in tegenstelling tot artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek, de overheid op grond van de in het geding zijnde bepaling een onbeperkt terugkooprecht heeft. Het onderscheid tussen beide bepalingen is overigens ook duidelijk aangegeven in het reeds aangehaalde arrest van het Hof van Cassatie.

In zoverre de categorieën vergelijkbaar zouden zijn, is het verschil in behandeling volgens de Ministerraad objectief en redelijk verantwoord. De overheid heeft immers belastinggeld geïnvesteerd om perfecte industrieterreinen te creëren en om eventuele kopers financieel gunstige voorwaarden te geven, met als uiteindelijke doelstelling het creëren van arbeidsplaatsen. Als de privépartner zijn deel van de overeenkomst niet nakomt, is het evident dat er in het algemeen belang in een bijzondere sanctie is voorzien, namelijk een onbeperkt terugkooprecht. Daarbij moet in het bijzonder rekening worden gehouden met het feit dat de privépartner heeft ingestemd met de toepassing van de bijzondere clausules op basis van de in het geding zijnde bepaling. De omstandigheid dat de prijs bij terugkoop niet-marktconform zou zijn, is niet pertinent, nu de gunstige voorwaarden die de koper bij aankoop genoot, ook niet-marktconform waren.

A.15.1. Artikel 16 van de Grondwet is volgens de Ministerraad te dezen niet van toepassing omdat het niet om een onteigening gaat, bij gebrek aan dwang waarmee de eigendom van de particulier wordt ontnomen. Het gaat immers niet om een eenzijdige rechtshandeling van een administratieve overheid - kenmerkend voor de onteigening - vermits de privépartner akkoord is gegaan met het feit dat als hij bepaalde verkoopvoorwaarden niet naleeft, de overheid de mogelijkheid heeft om het goed terug te kopen. In dat geval gaat het om de uitvoering van een contractueel akkoord en niet om een eenzijdige rechtshandeling. Daar de overdracht een consensuele oorsprong heeft, is van onteigening in de huidige zaken geen sprake en is artikel 16 van de Grondwet niet van toepassing.

Zelfs indien die bepaling toepasselijk zou worden geacht, meent de Ministerraad dat de in artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie opgenomen vergoedingsregeling beantwoordt aan de notie « billijke vergoeding ».

A.15.2. De verwijzing naar de parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 december 2003 acht de Ministerraad niet pertinent. De Raad van State is naar zijn oordeel niet tot het besluit gekomen dat een recht van terugkoop dat gedurende dertig jaar zou kunnen worden uitgeoefend, in strijd zou zijn met artikel 16 van de Grondwet of met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol. Bovendien heeft de Raad van State benadrukt dat in een regeling kon worden voorzien waarbij afbreuk wordt gedaan aan de vijfjarige termijn in artikel 1659 van het Burgerlijk Wetboek.

Standpunt van de Vlaamse Regering

A.16. De Vlaamse Regering schetst de *ratio legis* van de Wet Economische Expansie en van het decreet van 19 december 2003. Door het gebruik van het terugkooprecht kunnen onbenutte percelen worden geactiveerd en opnieuw op de markt gebracht. De economische expansie en de eruit voortvloeiende creatie van werkgelegenheid moeten worden gerealiseerd binnen de beperkte ruimte die voor de economie ter beschikking wordt gesteld. De percelen die onbenut blijven, vormen een aanzienlijke oppervlakte. Voor de overheid vertegenwoordigt het terugkooprecht derhalve een krachtig middel om niet gebruikte gronden opnieuw in het bezit te kunnen krijgen en door hergebruik het beslag op de schaarse open ruimte te beperken.

De Vlaamse Regering wijst ook op een zekere selectiviteit in de vergelijking waartoe de nv « Linopan » in de zaak nr. 4395 heeft uitgenodigd. Die partij beroept zich wel op de korte termijn van vijf jaar in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek, maar oordeelt terzelfder tijd dat de vergoedingsregeling van artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie artikel 16 van de Grondwet schendt, terwijl die ruimer is dan de vergoeding waarop men krachtens artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek recht heeft.

A.17. De Vlaamse Regering betwist ook de ontvankelijkheid van de derde prejudiciële vraag in de zaak nr. 4429, enerzijds, omdat niet wordt aangetoond welke categorieën van personen dienen te worden vergeleken en, anderzijds, omdat een rechtstreekse schending wordt aangevoerd van een internationaalrechtelijke bepaling, waarvoor het Hof niet bevoegd is.

A.18. In hoofddorde werpt de Vlaamse Regering op dat het recht van wederinkoop in het Burgerlijk Wetboek niet vergelijkbaar is met het recht van terugkoop in de in het geding zijnde bepaling. Het gaat immers om een verkoop met ontbindende voorwaarde, het leidt tot ontbinding van het contract *ab initio* en het herstelt de verkoper met terugwerkende kracht in zijn vroegere eigendom. Bovendien is het een rechtsfiguur die volledig haar maatschappelijke rol heeft verloren. Beide rechtsfiguren zijn dermate verschillend, wat betreft de doelstelling, het onderwerp, de mogelijkheden om het desbetreffende recht uit te oefenen of het goed door te verkopen, de omvang van de prijs van de terugkoop respectievelijk de vergoeding voor de ontbinding van de verkoop, dat zij niet vergelijkbaar zijn.

Daarbij benadrukt de Vlaamse Regering de doelstelling van de in het geding zijnde bepaling, namelijk ernaar streven de economische bedrijvigheid op bedrijventerreinen te bestendigen, waardoor de economische finaliteit niet tot vijf jaar beperkt kan zijn, en het terugkooprecht dient te gelden zolang de economische bestemming van de eigendom behouden blijft. Het terugkooprecht moet onbeperkt in de tijd kunnen worden uitgeoefend, tenzij de authentieke verkoopsakte die termijn zou beperken. De terugkoopregeling raakt bijgevolg - mede omdat zij de onteigening van andere eigendommen voor economische doeleinden voorkomt - het openbaar belang. De argumentatie die aan de basis ligt van de beperking in de tijd van de uitoefening van het recht van wederinkoop in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek, speelt niet voor de terugkoopregeling in de Wet Economische Expansie, zelfs integendeel, vermits de economische doeleinden van de overheid gelden voor een langere termijn dan vijf jaar. Bovendien heeft de koper uit vrije wil de koopovereenkomst ondertekend en diende hij zich bewust te zijn van de mogelijke gevolgen indien hij de clausules niet zou naleven. Particuliere kopers in het kader van beide regelingen zijn bijgevolg niet vergelijkbaar.

A.19. In ondergeschikte orde meent de Vlaamse Regering dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet geschonden zijn.

In zoverre wordt gesteld dat het doel ook met andere middelen kon worden bereikt, betreft die kritiek het gevoerde beleid en veronderstelt zij een opportuniteitscontrole waarover het Hof niet beschikt. De keuze van de wetgever kan niet worden gewijzigd wanneer die niet kennelijk onredelijk is. Het recht van terugkoop is wel degelijk evenredig met het hoger omschreven nagestreefde doel, niet alleen omdat andere maatregelen minder efficiënt zijn maar bovendien omdat de terugkoopregeling ook een ontradend effect heeft om geen al te grote reserves aan gronden aan te kopen, hetzij uit speculatieve doeleinden, hetzij uit onzorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien beoogt het terugkooprecht niet alleen de economische bestemming van de gronden te bewaren maar ook de kwaliteit ervan te bewaken. Ten slotte is de betrokken openbare rechtspersoon bij de uitoefening van het recht van terugkoop gehouden de regels van goed bestuur toe te passen, waardoor willekeur, machtsmisbruik en politieke invloeden niet aan de orde zijn.

Indien toch een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet zou worden vastgesteld dan dient minstens te worden besloten dat die voortvloeit uit een lacune in de wetgeving en dat de rechter die niet kan verhelpen door de in het geding zijnde bepaling buiten toepassing te laten.

A.20.1. Met betrekking tot de toetsing aan artikel 16 van de Grondwet laat de Vlaamse Regering allereerst gelden dat het recht van terugkoop geenszins kan worden beschouwd als een onteigening in de gevallen waarin het gaat om gronden die de overheid zelf heeft verworven, wat *a contrario* kan worden afgeleid uit het arrest nr. 9/97 en bovendien blijkt uit het feit dat het hier geen eenzijdige administratieve rechtshandeling betreft. De koper is immers ermee akkoord gegaan dat als hij bepaalde verkoopsvoorwaarden niet naleeft, de overheid de mogelijkheid heeft om het goed terug te kopen zodat het recht van terugkoop een contractueel overeengekomen beding is, en geen eenzijdige rechtshandeling.

De beperkingen die aan het eigendomsrecht van overheidswege worden opgelegd, zijn verantwoord in zoverre zij beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de bescherming van de grondrechten van het individu. Het doel van algemeen belang dat met de invoering van het recht van terugkoop wordt nagestreefd, is reeds aangetoond. De belangen van de eigenaar van het perceel zijn in die mate gewaarborgd dat hij de economische bedrijvigheid, waarvoor hij het bedrijfsperceel had verworven, toch niet (meer) uitoefent, en hij bovendien een vergoeding ontvangt. Het komt, volgens het Hof in het arrest nr. 83/2003, de wetgever toe de gevallen te bepalen waarin de beperking van het eigendomsrecht aanleiding

geeft tot een vergoeding en de voorwaarden te bepalen waaronder die vergoeding kan worden toegekend, wat de wetgever te dezen heeft gedaan. Die vergoeding is zeker billijk, rekening houdend met de omstandigheden waarin de koper de onroerende goederen heeft verworven en die zeker in aanmerking dienen te worden genomen bij de beoordeling van het feit dat al dan niet is voldaan aan de vereiste van een billijk evenwicht. Vaak gaat het om ter beschikking gestelde onteigende gronden, waardoor de particulier een voordeel heeft gehaald uit een snelle verwerving en uit de grote financiële en andere inspanningen die werden geleverd door de overheid om die ter beschikking te kunnen stellen van de particulieren, onder de vrije marktprijs. Die terugkoop prijs moet een niet-speculatieve reïntegratie van de percelen in de markt van de industriële percelen mogelijk maken. Vaak is de terugkoop zelfs nuttig om een terrein te saneren alvorens het opnieuw op de markt te brengen, bijvoorbeeld in geval van verwaarlozing, waardoor de oorspronkelijke koper zelfs nog een opbrengst kan realiseren door de terugkoop tegen de wettelijk bepaalde prijs.

A.20.2. Indien zou worden geoordeeld dat artikel 16 van de Grondwet wel degelijk moet worden toegepast, dan beantwoordt de in artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie bepaalde vergoedingsregeling wel degelijk aan het vereiste van een « billijke vergoeding ». Het door de oorspronkelijke koper genoten voordeel rechtvaardigt patrimoniale consequenties die van invloed zijn op dat vereiste. Hij krijgt het geïnvesteerde geld terug, aangepast aan het indexcijfer. Bij de bepaling van de vergoeding dient derhalve rekening te worden gehouden met het bijzonder karakter van het onroerend goed waarop de terugkoop betrekking heeft en dat niet vergelijkbaar is met om het even welke andere industriegrond die op de vrije markt te koop is. Door de percelen niet te gebruiken voor de bestemming waarvoor zij werden aangekocht, geeft het bedrijf te kennen geen behoefte te hebben aan een onroerend goed van gelijke waarde, hetgeen andermaal het verschil met een « klassieke » onteigening aantoont. Een andere oplossing zou overigens speculatie in de hand werken vermits een meerwaarde zou worden gerealiseerd met gronden die aan de koper, dan nog vaak na onteigening en dankzij overheidssubsidiëring, gunstig ter beschikking konden worden gesteld. In de omstandigheden van de in het geding zijnde bepaling heeft de eigenaar van het bedrijfsperceel geen recht op de meerwaarde.

A.21. De Vlaamse Regering verzet zich, zoals de Ministerraad, tegen het standpunt dat de Raad van State een terugkooprecht van dertig jaar strijdig zou hebben geacht met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. De Raad heeft integendeel erop gewezen dat de ontworpen regeling die in het decreet van 19 december 2003 is opgenomen, ruimer was dan de regeling opgenomen in de in het geding zijnde bepaling en dat, in zoverre het gronden betreft die door de overheid vooraf waren verworven, er zich geen grondwettigheidsprobleem voordeed. Zij benadrukt dat de decreetgever ook in 2003 geen termijn heeft vastgesteld om het recht van terugkoop te kunnen uitoefenen maar de bepaling ervan heeft overgelaten aan de bij de overeenkomst betrokken partijen.

- B -

B.1. De prejudiciële vragen betreffen artikel 32, § 1, van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie (hierna : Wet Economische Expansie), vóór de impliciete wijziging ervan bij de artikelen 74 tot 76 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 (*Belgisch Staatsblad*, 30 december 2003) voor het Vlaamse Gewest met ingang van 1 januari 2004.

Artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie bepaalde :

« Wanneer een openbare rechtspersoon een tegemoetkoming van de Staat heeft genoten voor de verwerving, de aanleg, of de uitrusting van gronden voor de nijverheid, het ambachtswezen of de diensten, worden die gronden ter beschikking gesteld van de gebruikers door verhuring of door verkoop.

In geval van verkoop, moet de authentieke akte clausules bevatten die preciseren :

1° de economische bedrijvigheid die op de grond zal dienen te worden uitgeoefend alsmede de andere voorwaarden van zijn gebruik;

2° dat de openbare rechtspersoon of de Staat, vertegenwoordigd door de Ministers die Economische Zaken of Streekeconomie en Openbare werken in hun bevoegdheid hebben, de grond zal kunnen terugkopen in het geval dat de gebruiker de in 1° genoemde bedrijvigheid staakt, of in het geval dat hij de andere voorwaarden tot gebruik niet naleeft.

Nochtans, op voorwaarde dat de openbare rechtspersoon hiermede instemt, zal de gebruiker het goed weer kunnen verkopen, in welk geval de akte van wederverkoop de hierboven vermelde clausules moet bevatten.

De terugkoop, voorwerp van de in de tweede alinea, *sub* 2° vermelde clause, zal geschieden tegen de prijs van de eerste verkoop door de overheid, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijsen. De infrastructuur en de gebouwen - met uitzondering van het materieel en de outillage - die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De verkoopwaarde en de aldus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde rijksdiensten vastgesteld ».

B.2. De aard en de duur van het recht van terugkoop in artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie zijn door het Hof van Cassatie in een arrest van 18 maart 2004 nader omschreven en onderscheiden van die van het recht van wederinkoop in de artikelen 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek :

« Overwegende dat de vermelde wetsbepaling deel uitmaakt van een wetgeving die, blijkens artikel 1 van dezelfde wet, de stimulering van de economische expansie en haar rechtmatige verdeling onder de gewesten beoogt en er mede toe strekt aan de bedoelde gronden een blijvende economische bestemming te geven;

Dat de overheid te dien einde, in het openbaar belang, belangrijke inspanningen levert voor de aankoop, de aanleg en de uitrusting van, onder meer, industriële gronden;

Dat de wetgever in die context, krachtens het voormeld artikel 32, § 1, het gebruik of het verwerven van de gronden afhankelijk maakt van de bestemming van de economische

bedrijvigheid die erop wordt uitgeoefend en zodoende ook voorziet in een eigen verplichte regeling van terugkoop die geenszins gelijkstaat met de privaatrechtelijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek over het recht van wederinkoop;

Dat die regeling uit de wet zelf voortvloeit, ook al legt artikel 32, § 2 [lees : § 1, tweede lid], de verplichting op het recht van terugkoop op te nemen als een clause in de authentieke akte van aankoop van de gronden;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat voortvloeit dat de termijn van vijf jaren tot welke artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek het recht van wederinkoop, bedoeld in artikel 1659 van hetzelfde wetboek, beperkt, te dezen niet van toepassing is » (Cass., 18 maart 2004, *Arr. Cass.*, 2004, nr. 154).

B.3. De verwijzende rechtscolleges vragen het Hof of de in het geding zijnde bepaling bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in zoverre het recht van terugkoop zou kunnen worden uitgeoefend, enerzijds, zonder enige beperking in de tijd, in tegenstelling tot het recht van wederinkoop in artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek, en anderzijds, tegen een prijs die geen billijke en volledige schadeloosstelling zou inhouden.

B.4. Door de in het geding zijnde bepaling, zoals geïnterpreteerd door de verwijzende rechtscolleges ingevolge het voormelde arrest van 18 maart 2004 van het Hof van Cassatie, wordt, met betrekking tot de termijn binnen welke de verkoper het eigendomsrecht van het verkochte goed kan terugvorderen, een verschil in behandeling in het leven geroepen tussen de kopers van een grond voor de nijverheid, het ambachtswezen of de diensten (hierna : industriegrond) voor de verwerving, aanleg of uitrusting waarvan de verkoper een tegemoetkoming heeft ontvangen, en de kopers van andere goederen op wie de gemeenrechtelijke bepalingen van de artikelen 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Voor de eerste categorie van kopers wordt immers niet voorzien in een wettelijke beperking van de termijn binnen welke het recht van terugkoop kan worden uitgeoefend, terwijl die termijn voor de tweede categorie van kopers uitdrukkelijk is beperkt tot vijf jaar.

B.5. De afwijking van de gemeenrechtelijke regeling waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet, berust op een objectief criterium, namelijk de aard van het verkochte goed, en in het bijzonder de omstandigheid dat de verkoper, een openbare rechtspersoon, voor de

verwerving, de aanleg of de uitrusting hiervan een tegemoetkoming heeft gekregen van de Staat of, ingevolge de wetten tot hervorming der instellingen, van het betrokken gewest.

De maatregel paste in het kader van het streven van de overheid om adequate middelen ter beschikking te stellen om de economische expansie te bevorderen, in het bijzonder door de schepping van een streekgebonden infrastructuur voor de opvang van de industriële, de ambachtelijke en de dienstenondernemingen. Te dien einde werden financiële maatregelen genomen en tegemoetkomingen verleend aan lokale besturen en andere openbare rechtspersonen met het oog op de verwerving, de aanleg en de uitrusting van industriegronden. De belangrijke financiële inspanning die de Staat zich getrooste, verantwoordde volgens de memorie van toelichting bij het wetsontwerp dat heeft geleid tot de Wet Economische Expansie, « dat een aantal bepalingen de terbeschikkingstelling regelen van de gronden en van de onroerende goederen waarvoor een tegemoetkoming werd verleend » (*Parl. St.*, Senaat, 1969-1970, nr. 354, p. 11) :

« [Artikel 32, § 1,] legt bepaalde voorwaarden op in verband met de bestemming die de koper aan de gronden moet geven en met de gebruiksmodaliteiten ervan; het regelt de wederverkoop van de grond aan een andere gebruiker of de terugkoop ervan door de openbare rechtspersoon die oorspronkelijk eigenaar was of door de Staat, in geval de koper aan zijn verplichtingen niet voldoet of niet meer kan voldoen.

Deze bepalingen zijn des te meer gewettigd daar de Staat een belangrijke inspanning zal moeten doen voor de aankoop, de aanleg en/of de uitrusting van deze gronden » (*ibid.*, p. 25).

De financiële tegemoetkoming van de overheid in de verwerving, de aanleg en de uitrusting van industriegronden rechtvaardigt dat de wetgever een recht van terugkoop heeft ingesteld dat niet kon worden beperkt tot de gemeenrechtelijke termijn van vijf jaar waarin artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek voorziet. Een tot vijf jaar beperkte termijn waarbinnen het recht van terugkoop zou kunnen worden uitgeoefend, zou immers onvoldoende mogelijkheid bieden om een blijvende economische bestemming van die gronden te waarborgen.

Doordat het recht van terugkoop tevens in de authentieke verkoopakte diende te worden opgenomen, vermochten de contracterende partijen de termijn waarbinnen dat recht kon worden uitgeoefend, conventioneel te beperken. De omstandigheid dat dit in bepaalde authentieke verkoopakten niet is gebeurd, waardoor het recht van terugkoop niet in de tijd is

beperkt en derhalve onverminderd kan worden uitgeoefend wanneer de koper zijn bedrijvigheid staakt of andere gebruiksvoorwaarden niet heeft nageleefd, ontnemt aan de maatregel niet zijn verantwoording, wat de duur van de uitoefening van het recht van terugkoop betreft. Er anders over oordelen zou bovendien een inbreuk zijn op de wilsautonomie van de bij de authentieke verkoopakte betrokken partijen.

B.6. In zoverre zij het Hof uitnodigen de in het geding zijnde bepaling te toetsen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in vergelijking met het recht van wederinkoop in de artikelen 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, dienen de prejudiciële vragen ontkennend te worden beantwoord.

B.7. Het Hof dient de in het geding zijnde bepaling eveneens te toetsen aan de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden onttrokken ten algemeenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

B.8. Het beschikken door een openbare rechtspersoon die met toepassing van de in het geding zijnde bepaling een industriegrond verkoopt, over een recht van terugkoop jegens de koper hiervan, is afhankelijk van de opneming van dat recht als clause in de authentieke verkoopakte en bijgevolg van de instemming van de koper met die clause. De omstandigheid dat de verkopende openbare rechtspersoon daartoe door de wetgever werd

verplicht, doet geen afbreuk aan het feit dat de afdwingbaarheid van het recht van terugkoop *in concreto* uitsluitend mogelijk was door de conventionele bevestiging van het bestaan ervan door de koper. De uitoefening van het recht van terugkoop door de verkopende openbare rechtspersoon - en de eigendomsoverdracht waartoe dit leidt - is bovendien uitsluitend afhankelijk van de houding van de koper, die immers eraan kan ontsnappen door de voortzetting van de economische bedrijvigheid die op de aangekochte grond diende te worden uitgeoefend en door de naleving van de andere gebruiksvoorwaarden die in de authentieke verkoopakte door beide partijen werden bedongen.

Het recht van terugkoop waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet en waarmee de koper diende in te stemmen indien hij de industriegrond wenste te verwerven, kan derhalve niet worden beschouwd als een onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet of als een eigendomsberoving in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.9. Het recht van terugkoop leidt evenwel ertoe dat aan de uitoefening van het eigendomsrecht van de koper beperkingen worden gesteld.

Overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, dient elke inmenging in - of beperking van - het recht op eigendom een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van eenieder op het ongestoord genot van eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

B.10 Het begrip « algemeen belang » is een ruim begrip, dat, wanneer het door de overheid wordt aangevoerd om een inmenging in het eigendomsrecht te verantwoorden, een grondig onderzoek vereist van politieke, economische en sociale factoren. Vermits de wetgever moet worden geacht te beschikken over een ruime beoordelingsvrijheid om een economisch en sociaal beleid te voeren, dient het Hof de wijze te eerbiedigen waarop hij vorm geeft aan de vereisten van het openbaar nut of het algemeen belang, tenzij zijn oordeel manifest zonder redelijke grondslag is (zie o.m. EHRM, 21 februari 1986, *James e.a. t. Verenigd Koninkrijk*, §§ 45-46; 19 december 1989, *Mellacher e.a. t. Oostenrijk*, § 48; 23 november 2000, *Ex-Koning van Griekenland e.a. t. Griekenland*, § 87; 20 juli 2004, *Bäck*

t. Finland, § 53; 22 februari 2005, *Hutten-Czapska* t. Polen, § 166; 30 augustus 2007, *J.A. Pye (Oxford) Ltd en J.A. Pye (Oxford) Land Ltd* t. Verenigd Koninkrijk, § 71; 19 juni 2008, *Gauchin* t. Frankrijk, § 60).

B.11. De in het geding zijnde maatregel streeft onbetwistbaar een doelstelling van algemeen belang na. Hij waarborgt immers dat overheidsmiddelen die zijn aangewend bij de verwerving, de aanleg en de uitrusting van industriegronden, ook bij de navolgende verkoop en doorverkoop ervan doelmatig worden aangewend met het oog op de streekgebonden ontwikkeling van een economische activiteit en de daarmee verbonden tewerkstelling. In dat perspectief is het trouwens irrelevant te weten of de aankoop van de industriegrond door de oorspronkelijke koper al dan niet geschiedde tegen marktwaarde, vermits de verantwoording ligt in de bestemming van de aangewende overheidsmiddelen voor de verwerving, de aanleg en de uitrusting van die gronden.

B.12. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens vereist in het bijzonder dat er een redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het doel dat wordt beoogd door elke maatregel die een persoon zijn eigendom ontnemt of die, zoals te dezen, het gebruik van die eigendom reglementeert. Om te bepalen of de in het geding zijnde maatregel het billijke evenwicht eerbiedigt, en hij onder meer geen onevenredige last oplegt aan de getroffen eigenaar, dient rekening te worden gehouden met de modaliteiten van vergoeding waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet (zie onder meer EHRM, 23 november 2000, *Ex-Koning van Griekenland e.a.* t. Griekenland, § 89; 20 juli 2004, *Bäck* t. Finland, § 55).

B.13. De in het geding zijnde bepaling ontnemt de koper van een industriegrond niet als dusdanig het eigendomsrecht, doch verplicht hem slechts tot het terug verkopen van de industriegrond aan de oorspronkelijke verkoper in de in de wet bepaalde gevallen.

Bovendien is de koper niet beroofd van de mogelijkheid om de industriegrond met gebouwen en infrastructuur te verkopen. Artikel 32, § 1, derde lid, van de Wet Economische Expansie bepaalde immers uitdrukkelijk dat de gebruiker - de oorspronkelijke koper van de industriegrond - het goed weer zal kunnen verkopen, in welk geval de akte van wederverkoop de in het tweede lid vermelde clausules moet bevatten. Die voorwaarde is ingegeven door de zorg om de economische doelstelling van de oorspronkelijke verkoop verder te waarborgen,

reden waarom ook de instemming van de oorspronkelijke verkoper is vereist. Het toestaan of het weigeren van de verkoop door de openbare rechtspersoon, die moet geschieden met inachtneming van de hiervoor aangehaalde doelstelling van de maatregel, is een rechtshandeling die aan het rechterlijke wettigheidsstoezicht is onderworpen.

Het recht van terugkoop dat door de oorspronkelijke verkoper kan worden uitgeoefend, is overigens uitdrukkelijk beperkt tot de gevallen waarin de koper de voorwaarden voor de verkoop niet naleeft, namelijk bij staking van de contractueel bedongen economische activiteiten of bij niet-naleving van de andere voorwaarden tot gebruik in de oorspronkelijke verkoopakte. Die mogelijkheid is derhalve uitsluitend afhankelijk van het gedrag van de oorspronkelijke koper, die kennis had of minstens diende te hebben zowel van het wettelijk bepaalde en het contractueel bedongen recht van terugkoop als van de modaliteiten ervan.

B.14. De uitoefening van het recht van terugkoop door de oorspronkelijke verkoper, geschiedt ook niet zonder vergoeding van de koper voor de te verkopen eigendom. Rekening houdend met de doelstelling van de in het geding zijnde maatregel, kan niet worden vereist dat zulks geschiedt tegen de venale waarde. De wetgever heeft ter zake een gedifferentieerd vergoedingsstelsel uitgewerkt.

Dat stelsel voorziet allereerst in de terugkoop van de industriegrond tegen de prijs van de eerste verkoop door de overheid, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de Regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen. Een dergelijke regeling dient elk speculatief oogmerk voor de oorspronkelijke aankoop van de gronden uit te sluiten bij de oorspronkelijke koper. De infrastructuur en de gebouwen - met uitzondering van het materieel en de outillage - die de oorspronkelijke koper toebehoren en op de industriegrond zijn gelegen, worden in beginsel teruggekocht tegen de verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De wetgever is, wat de infrastructuur en de gebouwen betreft, derhalve uitgegaan van de venale waarde ervan. Indien toch een prijs zou moeten worden betaald die lager ligt dan die venale waarde, namelijk de kostprijs, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, zou dit voortvloeien uit een bedrijfseconomische en fiscale keuze die de oorspronkelijke koper zelf heeft gemaakt en hem voldoende bekend was of moest zijn,

vermits de gedifferentieerde vergoedingsregeling vooraf in de in het geding zijnde bepaling was opgenomen en contractueel werd overgenomen.

De gedifferentieerde vergoedingsregeling waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet, beantwoordt bijgevolg aan een billijk evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en het recht op eerbiediging van het eigendomsrecht van de betrokken eigenaars.

B.15. In B.4 tot B.6 is vastgesteld dat de in het geding zijnde maatregel bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre het recht van terugkoop niet is beperkt tot de termijn van vijf jaar waarin artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek voorziet voor de uitoefening van het recht van wederinkoop.

Er dient evenwel nog te worden nagegaan of de ontstentenis van een wettelijke beperking in de tijd van de mogelijkheid om het recht van terugkoop uit te oefenen, bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.16. Het is juist dat bij ontstentenis van enige beperking in de tijd van de mogelijkheid om het recht van terugkoop uit te oefenen, zowel in artikel 32, § 1, van de Wet Economische Expansie als in de individuele authentieke verkoopakte, dit recht onbeperkt in de tijd zou kunnen worden uitgeoefend.

Dat gevolg vloeit evenwel niet rechtstreeks voort uit de in het geding zijnde bepaling, die zelf als dusdanig niet uitdrukkelijk voorziet in de onbeperkte gelding van het recht van terugkoop, doch uit de ontstentenis van enige beperking in de tijd in de authentieke verkoopakte, beperking die wettelijk niet was uitgesloten.

Door niet te voorzien in enige beperking van de termijn binnen welke het recht van terugkoop kan worden uitgeoefend, zonder te verbieden dat een dergelijke termijn contractueel wordt bepaald, houdt de maatregel geen onredelijke inmenging in de uitoefening van het eigendomsrecht in.

B.17. In zoverre zij het Hof uitnodigen de in het geding zijnde bepaling te toetsen aan de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, dienen de prejudiciële vragen ontkennend te worden beantwoord.

Om die reden,

het Hof,

zegt voor recht :

Artikel 32, § 1, van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie schendt niet de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 3 december 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt