



Grondwettelijk Hof

**INFORMATIEVE NOTA
BETREFFENDE DE ARRESTEN NRS. 144/2013 EN 145/2013**

Het Grondwettelijk Hof vernietigt in het Vlaamse Grond- en pandendecreet de bepalingen betreffende het “wonen in eigen streek” en betreffende de sociale lasten tot verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Bij zijn arresten nrs. 144/2013 en 145/2013 van 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof wezenlijke onderdelen van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. De vernietiging betreft het luik “wonen in eigen streek” (dat boek 5 van het decreet uitmaakt) en de bepalingen betreffende de sociale lasten die worden opgelegd om een sociaal woonaanbod te verwezenlijken (hoofdstuk 3 van titel 1 van boek 4 “Maatregelen betreffende betaalbaar wonen”).

Over de beroepen tot vernietiging van dat decreet (en van het Vlaamse decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) was reeds (gedeeltelijk) uitspraak gedaan in de arresten nrs. 49/2011 (<http://www.const-court.be/public/n/2011/2011-049n.pdf>) en 50/2011 (<http://www.const-court.be/public/n/2011/2011-050n.pdf>) van 6 april 2011. Over een aantal rechtspunten betreffende de uitlegging van een aantal Europese rechtsregels, diende het Europees Hof van Justitie vooraf te worden bevraagd over. Zo had het Hof in het eerste arrest één prejudiciële vraag gesteld en in het tweede arrest niet minder dan twaalf prejudiciële vragen. Het Hof van Justitie heeft deze vragen beantwoord in zijn arrest van 8 mei 2013 (in de samengevoegde zaken C-197/11 en C-203/11). Op grond van de antwoorden die door het Hof van Justitie in die beide arresten zijn gegeven, diende het Grondwettelijk Hof de overblijvende rechtsvragen te beslechten.

Wonen in eigen streek

Het vernietigde boek 5 van het Grond- en pandendecreet waarborgde het recht op “wonen in eigen streek”. Het decreet kwam er omdat door de hoge vastgoedprijzen in bepaalde Vlaamse gemeenten (in totaal 69 opgelijste gemeenten) de minder kapitaalkrachtige lokale bevolkingsgroepen (jonge gezinnen, alleenstaanden, sociaal zwakkeren) niet meer in staat waren bouwgrond en de daarop opgerichte woningen te verwerven, waardoor er een sociale verdringing door financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten plaatsvindt. Daarom werd een bijzondere voorwaarde opgelegd om tot “overdracht” (waarmee is bedoeld : verkopen, verhuren voor meer dan negen jaar, inbrengen in een vennootschap of er een erfpacht of opstalrecht op verlenen) van bepaalde (hoofdzakelijk in woonuitbreidingsgebied gelegen) gronden en daarop opgerichte gebouwen te kunnen overgaan, namelijk het bestaan van een voldoende band tussen degene die het goed verwerft en de gemeente waarin het gelegen is. Een provinciale beoordelingscommissie zou vooraf oordelen of er een voldoende band met de gemeente is. Die band kan blijken uit het feit dat die persoon gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig is geweest in de gemeente of in een

aangrenzende gemeente die ook voorkomt op de lijst van de betrokken gemeenten, uit het feit dat die persoon, op de datum van de overdracht, werkzaamheden verricht in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen, of, ten slotte, uit het feit dat die persoon op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente heeft opgebouwd.

Het Hof van Justitie heeft in het voormelde arrest van 8 mei 2013 geoordeeld dat de regeling betreffende het “wonen in eigen streek” onder meer afbreuk doet aan verschillende fundamentele vrijheden, namelijk de vrijheid van verkeer en van vestiging, het vrij verrichten van diensten en het vrij verkeer van kapitalen. Die beperking, en in het bijzonder de drie alternatieve voorwaarden om een voldoende band met de gemeente te hebben, waarvan de naleving door de voormelde commissie moet worden nagegaan, houden niet rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten met betrekking tot het door het Vlaamse Gewest nagestreefde doel om uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Zoals het Hof van Justitie opmerkt, kan immers eveneens aan de drie beoogde voorwaarden worden voldaan door personen die over voldoende middelen beschikken. Daarenboven kunnen zij onevenredige gevolgen hebben voor de uitoefening van de fundamentele vrijheden, terwijl minder beperkende en minder discretionaire maatregelen dan de regeling van voorafgaande administratieve toestemming, hadden kunnen worden overwogen om dat doel te verwezenlijken. De omstandigheid dat de bestreden bepalingen eveneens tot doel hebben de « endogene » bewoning te bevorderen en de sociale cohesie aan te moedigen, verandert niets aan die vaststelling. Volgens het Grondwettelijk Hof zijn, als gevolg van dat arrest van het Hof van Justitie, het eerste en het tweede middel gegrond in zoverre daarin wordt aangevoerd dat boek 5 van het bestreden decreet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 21, 45, 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie, alsook met de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG, schendt. Boek 5 van het bestreden decreet diende daarom in zijn geheel te worden vernietigd.

Fiscale stimulansen en subsidiemechanismen ter compensatie van de sociale last

Het Grondwettelijk Hof onderzocht verder de mogelijk discriminerende aard van een aantal fiscale stimulansen en subsidiemechanismen. Sommige daarvan waren uitdrukkelijk bedoeld als compensatie voor de sociale last die aan diverse categorieën van personen (bouwheren en verkavelaars) is opgelegd, namelijk de verplichting om bij hun project ook een sociaal woonaanbod te verwezenlijken dat overeenstemt met het opgelegde percentage voor het verkavelings- of bouwproject. Die maatregelen zouden misschien kunnen worden beschouwd als staatssteun die minstens vooraf moest worden aangemeld bij de Europese Commissie. Het betrof nog zes maatregelen, namelijk de vermindering van de registratierechten van 10 procent tot 1,5 procent op de gronden (artikel 4.1.20, § 3), de vermindering van de btw van 21 procent tot 6 procent (artikel 4.1.20, § 3), de overnamegarantie voor wat betreft de in het kader van een uitvoering in natura verwezenlijkte sociale huurwoningen (artikel 4.1.21), de infrastructuursubsidies (artikel 4.1.23), de vermindering van de heffingsgrondslag voor de registratierechten ten behoeve van de activering van panden (artikel 3.1.10) en de jaarlijkse belastingvermindering voor een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit (artikel 3.1.3).

Mede op basis van de uitspraak van het Hof van Justitie van 8 mei 2013 komt het Grondwettelijk Hof tot het besluit dat de eerste vier maatregelen die beogen de sociale last te compenseren (die in artikel 4.1.20, 4.1.21 en 4.1.23), staatssteun uitmaken in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie en niet waren vrijgesteld van aanmelding bij de Europese Commissie overeenkomstig artikel 108 van hetzelfde Verdrag. Bijgevolg had de Commissie krachtens het voormelde artikel moeten worden ingelicht van

het voornemen om de steunmaatregelen die beogen de sociale last te compenseren, in te voeren en had de Vlaamse decreetgever krachtens die bepaling die steunmaatregelen niet ter uitvoering mogen brengen voordat de Commissie een eindbeslissing zou hebben genomen. Aangezien die steunmaatregelen niet tijdig zijn aangemeld, dienden zij te worden vernietigd.

De vernietiging van die vier maatregelen leidt er volgens het Grondwettelijk Hof toe dat de private actoren de sociale last moeten dragen zonder enige compensatie. Een dergelijke zware last is volgens het Hof niet evenredig met de doelstelling van verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Het Hof wijst daarbij op de zware gevolgen van de decretale regeling voor de private actoren, zoals daar zijn : de onzekerheid om een inkomen te krijgen voor het gedeelte waarop de sociale last rust of in ieder geval de lagere winst waartoe die zal leiden, de verplichting om te voorzien in sociale en bescheiden woningen die kan oplopen tot 40 procent van het aanbod, de ongelijke behandeling tussen de private actoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen met betrekking tot de prijs van de overdracht van een sociale huurwoning, die mogelijks met verlies moet gebeuren, en de mogelijke beperkingen op het vrij verkeer van kapitalen.

De twee andere fiscale stimuli, namelijk de vermindering van de heffingsgrondslag voor de registratierechten ten behoeve van de activering van panden (artikel 3.1.10) en de jaarlijkse belastingvermindering voor een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit (artikel 3.1.3) kunnen volgens het Grondwettelijk Hof wél blijven bestaan omdat zij als zogenaamde *de minimis*-steun genoten van de vrijstelling van aanmelding.

Geen handhaving van de rechtsgevolgen van de vernietigde decreetbepalingen

Een arrest van het Grondwettelijk Hof waarbij een wetskrachtige norm wordt vernietigd, werkt terug in de tijd. Dat komt er op neer dat die norm wordt geacht nooit te hebben bestaan en dus nooit rechtsgevolgen te hebben gehad.

In de beide zaken had de Vlaamse Regering het Hof evenwel verzocht om, in geval van vernietiging, de rechtsgevolgen die de vernietigde bepalingen in het verleden hebben gehad, te handhaven. Het Grondwettelijk Hof kon op dat verzoek niet ingaan. Uit de rechtspraak van het Hof van Justitie blijkt immers dat de beginselen van de voorrang en van de volle werking van het recht van de Europese Unie zich verzetten tegen een voorlopige handhaving van nationale maatregelen die in strijd zijn met het rechtstreeks toepasselijke recht van de Unie. Hoewel die rechtspraak betrekking heeft op een voorlopige handhaving van de rechtsgevolgen van vernietigde wetsbepalingen die in strijd zijn met rechtstreeks toepasselijke bepalingen van het recht van de Europese Unie, gelden de voormelde redenen volgens het Grondwettelijk Hof evenzeer voor de definitieve handhaving van dergelijke rechtsgevolgen. Ook een definitieve handhaving zou immers, in strijd met het beginsel van de volle werking van het recht van de Europese Unie, impliceren dat de toepassing van nationale maatregelen die met rechtstreeks toepasselijke bepalingen van het recht van de Europese Unie in strijd zijn, niet ter zijde wordt gesteld.

Deze informatieve nota, opgesteld door de griffie, bindt het Grondwettelijk Hof niet. Uit de aard zelf van de samenvatting, bevat zij niet de in het arrest noodzakelijk opgebouwde redeneringen noch de specifieke nuanceringen van het arrest.

De arresten nrs. 144/2013 en 145/2013 zijn te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof, www.grondwettelijk-hof.be (<http://www.const-court.be/public/n/2013/2013-144n.pdf>; <http://www.const-court.be/public/n/2013/2013-145n.pdf>).