

Rolnummers 4800 en 4805
Arrest nr. 144/2013 van 7 november 2013

A R R E S T

In zake : de beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van boek 5 (artikelen 5.1.1 tot 5.3.3) van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, ingesteld door Eric Libert en anderen en door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » en Olivier de Clippele.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de beroepen en rechtspleging

a. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 13 november 2009 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 16 november 2009, is beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 5.2.1 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 15 mei 2009) door Eric Libert, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Rozewideweg 5/5, Christian Van Eycken, wonende te 1930 Zaventem, Leerlooierijstraat 6/2, en Max Bleeckx, wonende te 1630 Linkebeek, Hollebeekstraat 80.

b. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 16 november 2009 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 18 november 2009, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 5.1.1 tot 5.3.3 van hetzelfde decreet door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, en Olivier de Clippele, wonende te 1050 Brussel, Koninklijke Prinsstraat 23.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 4800 en 4805 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Bij tussenarrest nr. 49/2011 van 6 april 2011, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 juni 2011, heeft het Hof de volgende prejudiciële vraag gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie :

« Dienen de artikelen 21, 45, 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 ‘ betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van de Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG ’ in die zin te worden geïnterpreteerd dat zij zich verzetten tegen de regeling die is ingevoerd bij boek 5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met als opschrift ‘ Wonen in eigen streek ’, namelijk de regeling waarbij in bepaalde zogenaamde doelgemeenten de overdracht van gronden en daarop opgerichte constructies afhankelijk wordt gesteld van het aantonen, door de koper of door de huurder, van een voldoende band met die gemeenten in de zin van artikel 5.2.1, § 2, van het decreet ? ».

Bij arrest van 8 mei 2013 in de zaak C-197/11 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie op de vraag geantwoord.

Bij beschikking van 6 juni 2013 heeft het Hof de dag van de terechtzitting bepaald op 17 juli 2013, na de partijen te hebben uitgenodigd, in een uiterlijk op 10 juli 2013 in te dienen aanvullende memorie, waarvan ze een kopie laten toekomen aan de andere partijen binnen dezelfde termijn, hun eventuele opmerkingen te formuleren naar aanleiding van het voormelde arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie.

Bij beschikking van 20 juni 2013 heeft het Hof de zaken verdaagd naar de terechtzitting van 18 september 2013.

Aanvullende memories zijn ingediend door :

- de verzoekende partijen in de zaak nr. 4800;
- de verzoekende partijen in de zaak nr. 4805;
- het College van de Franse Gemeenschapscommissie;
- de Franse Gemeenschapsregering;
- de Vlaamse Regering.

Op de openbare terechtzitting van 18 september 2013 :

- zijn verschenen :

. Mr. F. Gosselin, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 4800;

. Mr. C. Lesaffer, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 4805;

. Mr. P. Minsier *loco* Mr. M. Uyttendaele, advocaten bij de balie te Brussel, voor het College van de Franse Gemeenschapscommissie en voor de Franse Gemeenschapsregering;

. Mr. B. Martel *loco* Mr. P. Van Orshoven, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en L. Lavrysen verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- zijn de zaken in beraad genomen.

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

II. *In rechte*

- A -

Memories ingediend ingevolge de beschikking van 6 juni 2013

A.1. De verzoekers in de zaak nr. 4800, die verwijzen naar het geheel van de argumentatie die zij in hun memories hebben uiteengezet, stellen vast dat het Hof van Justitie van de Europese Unie in zijn op 8 mei 2013 gewezen arrest (C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*) van oordeel is dat boek 5 van het voormelde decreet van het Vlaamse Gewest niet beantwoordt aan de vereisten die uit de bepalingen van het recht van de Europese Unie voortvloeien en, in het bijzonder, dat andere, minder beperkende maatregelen dan die welke bij het bestreden

decreet zijn uitgevaardigd, zouden kunnen beantwoorden aan het nagestreefde doel «zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, *de facto* het verbod krijgen te kopen of te huren».

Vanaf het ogenblik dat het Hof van Justitie zelf bevestigt dat het decreet de Europeesrechtelijke bepalingen schendt, moet dat decreet worden vernietigd.

A.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 4805 brengen allereerst in herinnering dat de door het Hof van Justitie gewezen arresten luidens artikel 267 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) de rechters binden die kennis nemen van de zaak ten gronde. Zij leiden daaruit af dat het Hof het gehele boek 5 van het decreet dient te vernietigen. Ook al is het Hof van Justitie (impliciet) van mening dat het met het bestreden decreet nagestreefde doel legitiem is (hetgeen de verzoekende partijen betwisten), toch is het van oordeel dat de decretale bepalingen die vereisen dat er een voldoende band moet bestaan tussen de huurder of de koper van een onroerend goed dat in de in het decreet bedoelde gemeenten is gelegen en die gemeenten, in strijd zijn met het Europese recht. Zij verzoeken het Hof dus de artikelen 5.1.1 tot 5.3.3 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 te vernietigen.

A.3. De Franse Gemeenschapsregering stelt vast dat het Hof van Justitie, bij zijn arrest van 8 mei 2013, de grieven deelt die de verzoekende partijen en zijzelf tegen de artikelen 5.1.1 tot 5.3.3 van het bestreden decreet hebben geformuleerd. In zoverre het Hof van Justitie heeft geoordeeld dat boek 5 in strijd is met de in de vraag bedoelde Europeesrechtelijke bepalingen, moet dat boek 5 worden vernietigd.

De Franse Gemeenschapsregering wenst te preciseren dat het door het Grondwettelijk Hof beklemtoonde feit dat de beperkende en ontradende maatregelen enkel van toepassing zijn in de 69 doelgemeenten, en dat de toepassing ervan beperkt is tot bepaalde delen van die gemeenten, niet relevant is. De rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie legt immers niet de verplichting op dat er een ernstige, kennelijke of bijzonder verregaande inbreuk op het Unierecht moet zijn opdat een wetgeving wordt geacht ermee in strijd te zijn.

De Franse Gemeenschapsregering wenst bovendien in herinnering te brengen dat boek 5 van het decreet moet worden vernietigd, niet alleen om de door het Hof van Justitie van de Europese Unie opgeworpen redenen, maar ook omdat het criterium van de «voldoende band» discriminaties met zich meebrengt, in zuiver internrechtelijke situaties, tussen Vlaamse en niet-Vlaamse Belgen. Dat criterium kan immers hoofdzakelijk ten nadele van niet-Vlamingen werken.

Ten slotte dienen de bestreden bepalingen eveneens te worden vernietigd in zoverre zij het legaliteitsbeginsel schenden, dat van toepassing is op elke beperking die in een grondrecht is aangebracht, en krachtens hetwelk de Vlaamse decreetgever striktere criteria had moeten vaststellen die door de provinciale beoordelingscommissies moeten worden toegepast en de werkingsregels ervan had moeten vastleggen.

A.4. De Vlaamse Regering stelt allereerst vast dat het Hof van Justitie heeft geoordeeld dat het verzekeren van de toegang tot een woning voor personen met een laag inkomensniveau of voor bepaalde sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking een dwingende reden van algemeen belang kan uitmaken en bijgevolg beperkingen zoals die welke bij het bestreden decreet zijn ingevoerd, kan verantwoorden.

De Vlaamse Regering erkent evenwel dat de in het decreet vervatte regelgeving, volgens het Hof van Justitie, niet gepast zou zijn rekening houdend met het nagestreefde doel.

Zij is van mening dat het besluit van het Hof van Justitie niet pertinent is en, in het bijzonder, dat de evenredigheidstoetsing die het heeft uitgevoerd ten aanzien van de drie bij het decreet ingevoerde criteria om het bestaan te verantwoorden van een voldoende band met de gemeente waar de onroerende verrichting moet plaatsvinden, te abstract is en geen rekening heeft gehouden met het precieze doel dat met de bestreden wetgeving is nagestreefd.

Verwijzend naar de parlementaire voorbereiding van het decreet, voert de Vlaamse Regering dus opnieuw aan, zoals zij voor het Hof van Justitie had gedaan, dat de in het geding zijnde wetgeving een doel van algemeen belang nastreeft, en onder meer dat zij, door de «endogene» bewoning te bevorderen, het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op huisvesting en de sociale cohesie waarborgt.

Zij besluit dat het Hof van Justitie het nagestreefde doel niet voldoende precies heeft onderzocht, en dat het dat doel verkeerd heeft geïnterpreteerd.

In ondergeschikte orde, indien het Hof de bestreden bepalingen zou vernietigen, verzoekt de Vlaamse Regering om de gevolgen van de vernietigde bepalingen te handhaven, hetgeen het recht van de Europese Unie, zo voert zij aan, het Hof niet verbiedt te doen. Zij meent immers dat de handhaving van die gevolgen niets te maken heeft met de vereisten van het recht van de Europese Unie en dat het eisen met betrekking tot de internrechtelijke rechtszekerheid zijn die die handhaving van de gevolgen van het bestreden decreet voor het verleden verantwoorden.

Na een overzicht te hebben gegeven van de dossiers die zijn ingediend bij de provinciale commissies die moeten beoordelen of er een voldoende band bestaat, voert de Vlaamse Regering aan dat de eventuele vernietiging een onmiddellijke weerslag zou hebben op de 31 dossiers waarvoor de beslissing van die commissies, sedert 2009, negatief zijn. Het is niet onmogelijk dat de afgewezen kandidaat-overnemers een vordering instellen op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, wegens een fout die door de overheid is begaan.

- B -

B.1. Uit het arrest nr. 49/2011 van 6 april 2011 blijkt dat het Hof zich nog moet uitspreken over het eerste, tweede, derde en vierde middel in de zaken nrs. 4800 en 4805.

Het eerste en tweede middel in de zaak nr. 4800 en het eerste en tweede middel in de zaak nr. 4805 hebben betrekking op de bestaanbaarheid van boek 5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid met de artikelen 10, 11 en 12 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 2 van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met de artikelen 21, 45, 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) en met de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 « betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG ».

Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de draagwijdte ervan

B.2.1. Het « grond- en pandenbeleid kan worden omschreven als een doelgerichte aansturing, door de overheid, van aspecten van de markt van onroerende goederen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2012/1, p. 3). De algemene doelstellingen van het grond- en pandenbeleid omvatten onder meer « de activering van gronden en panden, het

ruimtelijk bevorderen van de sociale cohesie en een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften over overheid, eigenaars en gebruikers » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2012/5, p. 7).

Met het decreet van 27 maart 2009 beoogt het Vlaamse Gewest op een doelgerichte en « faciliterende » wijze op te treden op de vastgoedmarkt. « Faciliterend » grond- en pandenbeleid heeft betrekking op het beïnvloeden van het grond- en pandengebruik door middel van regelgeving, vergunningen of correcte afspraken (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2012/5, p. 6).

B.2.2. Boek 5 van het decreet waarborgt het recht op « wonen in eigen streek ».

Volgens de parlementaire voorbereiding leidt de hoge grondprijs in bepaalde Vlaamse gemeenten tot sociale verdringing: « Dat wil zeggen dat minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen uit de markt worden geprijsd door de intrede van financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten. De minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen zijn niet alleen de sociaal zwakken, maar ook vaak jonge gezinnen of alleenstaanden die veel uitgaven hebben, maar nog niet in staat zijn om voldoende kapitaal aan te leggen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2012/5, p. 13). Het bestreden decreet wil hoofdzakelijk « tegemoet komen aan de endogene woonbehoeften » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2012/1, p. 134).

In boek 5 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wordt bijgevolg in specifieke regelgeving voorzien voor de gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is en waar de interne of externe migratie-intensiteit het hoogst is (artikel 5.1.1). Bij een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009 « houdende vaststelling van de lijst van gemeenten in de zin van artikel 5.1.1, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid » (*Belgisch Staatsblad* van 22 september 2009) is de lijst vastgesteld van de 69 gemeenten van het Vlaamse Gewest die onder het toepassingsgebied van artikel 5.1.1 van het decreet vallen.

Ten aanzien van het vrij verkeer en het vrij verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Europese Unie

B.3. Artikel 21 van het VWEU bepaalt :

« 1. Iedere burger van de Unie heeft het recht vrij op het grondgebied van de lidstaten te reizen en te verblijven, onder voorbehoud van de beperkingen en voorwaarden die bij de Verdragen en de bepalingen ter uitvoering daarvan zijn vastgesteld.

2. Indien een optreden van de Unie noodzakelijk blijkt om deze doelstelling te verwezenlijken en de Verdragen niet in de daartoe vereiste bevoegdheden voorzien, kunnen het Europees Parlement en de Raad, volgens de gewone wetgevingsprocedure, bepalingen vaststellen die de uitoefening van de in lid 1 bedoelde rechten vergemakkelijken.

3. Ter verwezenlijking van dezelfde doelstellingen als in lid 1 genoemd en tenzij de Verdragen in de daartoe vereiste bevoegdheden voorzien, kan de Raad, volgens een bijzondere wetgevingsprocedure, maatregelen inzake sociale zekerheid en sociale bescherming vaststellen. De Raad besluit met eenparigheid van stemmen, na raadpleging van het Europees Parlement ».

Artikel 45 van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« 1. Het verkeer van werknemers binnen de Unie is vrij.

2. Dit houdt de afschaffing in van elke discriminatie op grond van de nationaliteit tussen de werknemers der lidstaten, wat betreft de werkgelegenheid, de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden.

3. Het houdt behoudens de uit hoofde van openbare orde, openbare veiligheid en volksgezondheid gerechtvaardigde beperkingen het recht in om,

a) in te gaan op een feitelijk aanbod tot tewerkstelling,

b) zich te dien einde vrij te verplaatsen binnen het grondgebied der lidstaten,

c) in een der lidstaten te verblijven teneinde daar een beroep uit te oefenen overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen welke voor de tewerkstelling van nationale werknemers gelden,

d) op het grondgebied van een lidstaat verblijf te houden, na er een betrekking te hebben vervuld, overeenkomstig de voorwaarden die zullen worden opgenomen in door de Commissie vast te stellen verordeningen.

4. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op de betrekkingen in overheidsdienst ».

Artikel 49 van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« In het kader van de volgende bepalingen zijn beperkingen van de vrijheid van vestiging voor onderdanen van een lidstaat op het grondgebied van een andere lidstaat verboden. Dit verbod heeft eveneens betrekking op beperkingen betreffende de oprichting van agentschappen, filialen of dochterondernemingen door de onderdanen van een lidstaat die op het grondgebied van een lidstaat zijn gevestigd.

De vrijheid van vestiging omvat, behoudens de bepalingen van het hoofdstuk betreffende het kapitaal, de toegang tot werkzaamheden anders dan in loondienst en de uitoefening daarvan alsmede de oprichting en het beheer van ondernemingen, en met name van vennootschappen in de zin van de tweede alinea van artikel 54, overeenkomstig de bepalingen welke door de wetgeving van het land van vestiging voor de eigen onderdanen zijn vastgesteld ».

Artikel 56 van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« In het kader van de volgende bepalingen zijn de beperkingen op het vrij verrichten van diensten binnen de Unie verboden ten aanzien van de onderdanen der lidstaten die in een andere lidstaat zijn gevestigd dan die, waarin degene is gevestigd te wiens behoeve de dienst wordt verricht.

Het Europees Parlement en de Raad kunnen, volgens de gewone wetgevingsprocedure, de bepalingen van dit hoofdstuk van toepassing verklaren ten gunste van de onderdanen van een derde staat die diensten verrichten en binnen de Unie zijn gevestigd ».

Artikel 63 van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« 1. In het kader van de bepalingen van dit hoofdstuk zijn alle beperkingen van het kapitaalverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen verboden.

2. In het kader van de bepalingen van dit hoofdstuk zijn alle beperkingen van het betalingsverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen verboden ».

B.4. De richtlijn 2004/38/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 « betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG », die steunt op de artikelen 12, 18, 40, 44 en 52 van het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap (thans de artikelen 18, 21, 46, 50 en 59 van het VWEU), stelt de voorwaarden vast voor :

a) de uitoefening van het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten

door burgers van de Unie en hun familieleden; b) het duurzame verblijfsrecht op het grondgebied van de lidstaten voor burgers van de Unie en hun familieleden; c) de beperkingen van de onder a) en b) genoemde rechten om redenen van openbare orde, openbare veiligheid of volksgezondheid (artikel 1).

De richtlijn bevat, benevens een aantal algemene bepalingen (de artikelen 1 tot 3), een reeks voorschriften die niet relevant zijn voor onderhavige zaak. Zulks is inzonderheid het geval met de voorschriften inzake het uitreis- en inreisrecht (de artikelen 4 en 5), het verblijfsrecht (de artikelen 6 tot 15), het duurzaam verblijfsrecht (de artikelen 16 tot 21) en de daarmee samenhangende bepalingen (de artikelen 27 tot 33).

Blijkens de memorie van antwoord beroepen de verzoekende partijen in de zaak nr. 4800 zich inzonderheid op artikel 22 van bedoelde richtlijn, dat bepaalt :

« *Territoriale werkingssfeer*

Het verblijfsrecht en het duurzaam verblijfsrecht gelden voor het gehele grondgebied van een gastland. De lidstaten kunnen geen territoriale beperkingen van het verblijfsrecht en het duurzaam verblijfsrecht toepassen, dan wanneer zij dezelfde beperkingen ten aanzien van hun eigen onderdanen toepassen ».

B.5.1. Bij zijn voormelde arrest nr. 49/2011 heeft het Hof aan het Hof van Justitie van de Europese Unie een prejudiciële vraag gesteld over de interpretatie die aan die bepalingen moet worden gegeven.

Bij zijn arrest van 8 mei 2013 (C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a.*) heeft het Hof van Justitie het volgende geantwoord :

« De artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG, staan in de weg aan een regeling als die van boek 5 van het Decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, die voor de overdracht van onroerende goederen in bepaalde door de Vlaamse Regering aangewezen gemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een ‘ voldoende band ’ bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten ».

B.5.2. In de motivering van dat arrest heeft het Hof van Justitie aangegeven :

« 32. Om te beginnen moet worden opgemerkt dat de Vlaamse Regering betoogt dat deze vragen geen beantwoording behoeven omdat zij slechts een zuiver interne situatie betreffen zonder band met het Unierecht. De hoofdgedingen, die Belgische staatsburgers die in België wonen of ondernemingen die in België gevestigd zijn betreffen, liggen immers geheel in de interne sfeer van één enkele lidstaat, zodat de aangevoerde bepalingen van Unierecht niet van toepassing zijn.

33. Dienaangaande zij eraan herinnerd dat volgens vaste rechtspraak van het Hof de Verdragsbepalingen inzake het vrij verkeer van personen en de ter uitvoering van deze bepalingen vastgestelde handelingen niet kunnen worden toegepast op activiteiten die geen enkel aanknopingspunt hebben met een van de situaties waarop het recht van de Unie ziet, en waarvan alle relevante elementen geheel in de interne sfeer van één enkele lidstaat liggen (zie arresten van 1 april 2008, *Regering van de Franse Gemeenschap en Waalse regering*, C-212/06, *Jurispr.* blz. I-1683, punt 33, en 5 mei 2011, *McCarthy*, C-434/09, *Jurispr.* blz. I-3375, punt 45).

34. In dit verband staat weliswaar vast dat verzoekers in de hoofdgedingen de Belgische nationaliteit hebben en dat alle elementen van de hoofdgedingen zich binnen één enkele lidstaat afspelen, maar kan geenszins worden uitgesloten dat particulieren of ondernemingen die in andere lidstaten dan het Koninkrijk België wonen of gevestigd zijn, onroerende goederen in de doelgemeenten willen kopen of huren en aldus door de bepalingen van het in de hoofdgedingen aan de orde zijnde Vlaamse decreet worden geraakt (zie in die zin arrest van 19 juli 2012, *Garkalns*, C-470/11, nog niet gepubliceerd in de *Jurisprudentie*, punt 21 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

35. Bovendien heeft de verwijzende rechter zich, zoals de advocaat-generaal in punt 23 van zijn conclusie heeft opgemerkt, juist tot het Hof gewend in het kader van een procedure tot vernietiging van deze bepalingen, die niet alleen van toepassing zijn op Belgische staatsburgers maar ook op burgers van andere lidstaten. Bijgevolg zal de beslissing die deze rechter naar aanleiding van het onderhavige arrest neemt, ook ten aanzien van burgers van andere lidstaten gevolgen sorteren.

36. Derhalve moet het Hof uitspraak doen over de twee bovenstaande vragen.

Bestaan van een beperking van de door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden

37. In dit verband moet worden bepaald of en in hoeverre de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 in de weg staan aan een regeling als die welke in de hoofdgedingen aan de orde is.

38. Om te beginnen zij eraan herinnerd dat artikel 21 VWEU en binnen hun respectieve werkingssfeer de artikelen 45 VWEU en 49 VWEU, alsook de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 nationale maatregelen verbieden die een burger van een lidstaat beletten of ervan weerhouden deze lidstaat te verlaten om zijn recht van vrij verkeer binnen de Unie uit te oefenen. Dergelijke maatregelen vormen, zelfs wanneer zij onafhankelijk van de nationaliteit

van de betrokken staatsburgers van toepassing zijn, beperkingen van de door deze artikelen gewaarborgde fundamentele vrijheden (zie in die zin arresten van 17 januari 2008, *Commissie/Duitsland*, C-152/05, *Jurispr.* blz. I-39, punten 21 en 22; 1 december 2011, *Commissie/Hongarije*, C-253/09, nog niet gepubliceerd in de *Jurisprudentie*, punten 46, 47 en 86, en 21 februari 2013, *N.*, C-46/12, nog niet gepubliceerd in de *Jurisprudentie*, punt 28).

39. Zoals het Grondwettelijk Hof in de verwijzingsbeslissingen heeft opgemerkt, beletten de bepalingen van boek 5 van het Vlaamse decreet personen die niet over een ‘voldoende band’ met een doelgemeente beschikken in de zin van artikel 5.2.1, § 2, van dit decreet, om gronden of daarop opgerichte constructies te verwerven, te huren voor meer dan negen jaar of te bezwaren met een recht van erfpacht of opstal.

40. Bovendien weerhouden deze bepalingen burgers van de Unie die een goed in de doelgemeenten bezitten of huren, ervan deze gemeenten te verlaten teneinde op het grondgebied van een andere lidstaat te verblijven of er een beroepsactiviteit uit te oefenen. Nadat zij een zekere tijd buiten die gemeenten hebben verbleven, zullen zij immers niet noodzakelijkerwijs nog over een ‘voldoende band’ met de betrokken gemeente beschikken, welke door artikel 5.2.1, § 2, vereist is om de in het vorige punt vermelde rechten te kunnen uitoefenen.

41. Bijgevolg staat vast dat de bepalingen van boek 5 van het Vlaamse decreet beperkingen vormen van de fundamentele vrijheden die zijn neergelegd in de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU en 49 VWEU en in de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38.

42. Wat vervolgens de vrijheid van dienstverrichting als neergelegd in artikel 56 VWEU betreft, zouden de aan de orde zijnde bepalingen van het Vlaamse decreet ook een belemmering kunnen vormen voor de uitoefening van de activiteiten van vastgoedondernemingen, zowel voor vastgoedondernemingen die in België gevestigd zijn en hun diensten met name aan niet-ingezetenen aanbieden als die welke in andere lidstaten gevestigd zijn.

43. Ingevolge die bepalingen kunnen onroerende goederen die in een doelgemeente zijn gelegen, immers niet aan elke burger van de Unie worden verkocht of verhuurd, maar enkel aan de burgers die kunnen aantonen dat zij over een ‘voldoende band’ met de betrokken gemeente beschikken, wat de vrijheid van dienstverrichting van de betrokken vastgoedondernemingen kennelijk beperkt.

44. Wat tot slot het vrije verkeer van kapitaal betreft, zij eraan herinnerd dat de maatregelen die ingevolge artikel 63, lid 1, VWEU verboden zijn op grond dat zij het kapitaalverkeer beperken, mede de maatregelen omvatten die ingezetenen van een lidstaat kunnen ontmoedigen in een andere lidstaat in onroerend goed investeringen te doen (zie arrest van 1 oktober 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07, *Jurispr.* blz. I-9021, punt 21).

45. Dat is met name het geval voor nationale maatregelen die voor de investering in onroerend goed een procedure van voorafgaande toestemming invoeren en aldus reeds door hun voorwerp het vrije verkeer van kapitaal beperken (zie arrest *Woningstichting Sint Servatius*, reeds aangehaald, punt 22 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

46. In de hoofdgedingen staat vast dat boek 5 van het Vlaamse decreet voorziet in een dergelijke procedure van voorafgaande toestemming, waarbij wordt nagegaan of er een

‘ voldoende band ’ bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder van een onroerend goed en de betrokken doelgemeente.

47. Vastgesteld moet dan ook worden dat de verplichting om zich aan een dergelijke procedure te onderwerpen, niet-ingezetenen ervan kan weerhouden om in een van de doelgemeenten van het Vlaamse Gewest in onroerend goed investeringen te doen en dat een dergelijke verplichting dus een beperking van het vrije verkeer van kapitaal als neergelegd in artikel 63 VWEU vormt.

48. Bijgevolg vormen de bepalingen van boek 5 van het Vlaamse decreet duidelijk beperkingen van de fundamentele vrijheden die worden gewaarborgd door de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en door de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38.

Rechtvaardiging van de door het Vlaamse decreet ingevoerde maatregelen

49. Volgens vaste rechtspraak van het Hof kunnen nationale maatregelen die de uitoefening van de door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kunnen belemmeren of minder aantrekkelijk kunnen maken, niettemin toelaatbaar zijn indien zij een doel van algemeen belang nastreven, geschikt zijn om de verwezenlijking daarvan te waarborgen en niet verder gaan dan noodzakelijk is om het gestelde doel te bereiken (zie met name reeds aangehaalde arresten *Woningstichting Sint Servatius*, punt 25, en *Commissie/Hongarije*, punt 69).

50. In dit verband betoogt de Vlaamse Regering dat de voorwaarde dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder over een ‘ voldoende band ’ met de betrokken gemeente beschikt, met name gerechtvaardigd is door de doelstelling tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking, in het bijzonder sociaal zwakke personen en jonge gezinnen alsook alleenstaanden die niet in staat zijn voldoende kapitaal te vormen om in de doelgemeenten een onroerend goed te kopen of [te] huren. Dit deel van de plaatselijke bevolking wordt namelijk uit de vastgoedmarkt geprijsd door de intrede van financieel sterkere personen uit andere gemeenten, die de hoge prijzen van de gronden en constructies in de doelgemeenten kunnen betalen.

51. De door boek 5 van het Vlaamse decreet ingevoerde regeling heeft dus met het oog op de ruimtelijke ordening tot doel te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben.

52. In dit verband zij eraan herinnerd dat dergelijke eisen betreffende het beleid inzake sociale huisvesting van een lidstaat dwingende redenen van algemeen belang kunnen vormen en dus een rechtvaardiging kunnen zijn voor beperkingen als die van het Vlaamse decreet (zie arrest *Woningstichting Sint Servatius*, reeds aangehaald, punten 29 en 30, en arrest van 24 maart 2011, *Commissie/Spanje*, C-400/08, *Jurispr.* blz. I-1915, punt 74).

53. Evenwel moet nog worden nagegaan of de voorwaarde van een ‘ voldoende band ’ met de betrokken doelgemeente een maatregel vormt die noodzakelijk en geschikt is voor de verwezenlijking van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel dat in de punten 50 en 51 van het onderhavige arrest in herinnering is gebracht.

54. Dienaangaande zij opgemerkt dat artikel 5.2.1, § 2, van het Vlaamse decreet voorziet in drie alternatieve voorwaarden, waarvan de naleving stelselmatig door de provinciale beoordelingscommissie moet worden nagegaan, om vast te stellen dat is voldaan aan de voorwaarde dat er een ‘voldoende band’ bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en de betrokken doelgemeente. De eerste voorwaarde houdt in dat de persoon aan wie het onroerend goed zou moeten worden overgedragen, gedurende ten minste zes jaar voorafgaand aan de voorgenomen overdracht onafgebroken zijn woonplaats in de doelgemeente of in een aangrenzende gemeente heeft gehad. Volgens de tweede voorwaarde moet deze koper of huurder op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de betrokken gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen. De derde voorwaarde houdt in dat deze koper of huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben opgebouwd.

55. Zoals de advocaat-generaal in punt 37 van zijn conclusie heeft opgemerkt, houdt geen van die voorwaarden rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Aan dergelijke voorwaarden kan namelijk niet alleen worden voldaan door deze minst kapitaalkrachtige bevolking, maar ook door andere personen die over voldoende middelen beschikken en dan ook niet specifiek behoefte hebben aan sociale bescherming op die markt. Die maatregelen gaan dus verder dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.

56. Bovendien moet worden opgemerkt dat andere, minder beperkende maatregelen dan die van het Vlaamse decreet zouden kunnen beantwoorden aan het door dit decreet nagestreefde doel zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, *de facto* het verbod krijgen te kopen of te huren. Zo zou kunnen worden overwogen om tegemoetkomingen of andere types subsidies die specifiek voor de minst kapitaalkrachtige personen zijn bedoeld in te voeren, zodat in het bijzonder personen die kunnen aantonen dat zij een laag inkomen hebben, in staat worden gesteld in de doelgemeenten onroerende goederen te kopen of te huren.

57. Tot slot zij eraan herinnerd, wat inzonderheid de derde in punt 54 van het onderhavige arrest vermelde voorwaarde betreft, die inhoudt dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben, dat een regeling van voorafgaande administratieve toestemming geen rechtvaardiging kan vormen voor een discretionair optreden van de nationale autoriteiten waardoor de bepalingen van Unierecht, met name die betreffende een fundamentele vrijheid, van hun nuttig effect worden beroofd. Wil een dergelijke regeling gerechtvaardigd zijn ofschoon zij een afwijking van een fundamentele vrijheid vormt, dan moet zij dus gebaseerd zijn op objectieve criteria, die niet-discriminerend en vooraf kenbaar zijn, om op deze wijze een grens te stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de nationale autoriteiten (zie onder meer arrest *Woningstichting Sint Servatius*, reeds aangehaald, punt 35 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

58. Aangezien het gaat om een vage voorwaarde en niet is verduidelijkt onder welke omstandigheden zij *in concreto* is vervuld, voldoen de bepalingen van artikel 5.2.1 van het Vlaamse decreet niet aan bovenbedoelde eisen.

59. Bijgevolg is een regeling van voorafgaande administratieve toestemming als in de hoofdgedingen niet gebaseerd op criteria die een grens kunnen stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de provinciale beoordelingscommissie, zodat zij geen afwijking van een door het Unierecht gewaarborgde fundamentele vrijheid kan rechtvaardigen.

60. Gelet op het voorgaande moet op de vraag in zaak C-197/11 en op de twaalfde vraag in zaak C-203/11 worden geantwoord dat de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 in de weg staan aan een regeling als die van boek 5 van het Vlaamse decreet, die voor de overdracht van onroerende goederen in de doelgemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een ‘ voldoende band ’ bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten ».

B.5.3. Uit dat arrest blijkt dat boek 5 van het voormelde decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009, dat voor de overdracht van onroerende goederen in bepaalde delen van door de Vlaamse Regering aangewezen gemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een voldoende band bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en die gemeenten, zoals het Hof van Justitie geoordeeld heeft, 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 waarin in dat decreet is voorzien en 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 uitsluitend de minst kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Niet alleen kan immers, zoals het Hof van Justitie opmerkt, eveneens aan de drie beoogde voorwaarden worden voldaan door personen die over voldoende middelen beschikken en kunnen zij in dat geval irrelevant blijken, maar zij kunnen ook onevenredige gevolgen hebben voor de uitoefening van de fundamentele vrijheden terwijl minder beperkende en minder discretionaire maatregelen dan de regeling van voorafgaande administratieve toestemming, zoals zij bij het bestreden decreet is ingevoerd, hadden kunnen worden overwogen om dat doel te verwezenlijken.

De omstandigheid dat de bestreden bepalingen, zoals de Vlaamse Regering opmerkt, eveneens tot doel hebben de « endogene » bewoning te bevorderen en de sociale cohesie aan te moedigen, wijzigt die conclusie niet.

B.5.4. Uit het voorafgaande blijkt dat het eerste en het tweede middel gegrond zijn 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 VWEU, alsook met de artikelen 22 en 24 van de richtlijn 2004/38/EG, schendt. Boek 5 van het bestreden decreet dient in zijn geheel te worden vernietigd.

B.6. Aangezien de andere middelen niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden, dienen zij niet te worden onderzocht.

Ten aanzien van de handhaving van de rechtsgevolgen van de vernietigde bepalingen

B.7.1. De Vlaamse Regering verzoekt het Hof om de rechtsgevolgen die de vernietigde bepalingen in het verleden hebben gehad, te handhaven. Zij verzoekt het Hof niet om die gevolgen voorlopig te handhaven na de uitspraak van het arrest.

B.7.2. Uit de rechtspraak van het Hof van Justitie blijkt 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. In zijn arrest *Winner Wetten GmbH* van 8 september 2010 (C-409/06) heeft de grote kamer van het Hof van Justitie in dat verband het volgende geoordeeld :

« 53. Om te beginnen zij herinnerd aan de vaste rechtspraak dat de verdragsbepalingen en de rechtstreeks toepasselijke handelingen van de instellingen krachtens het beginsel van de voorrang van het recht van de Unie in hun verhouding tot het nationale recht van de lidstaten tot gevolg hebben dat zij door het loutere feit van hun inwerkingtreding elke strijdige bepaling van de nationale wetgeving van rechtswege buiten toepassing doen treden (zie met name arrest *Simmenthal*, reeds aangehaald, punt 17, en arrest van 19 juni 1990, *Factortame e.a.*, C-213/89, *Jurispr.* blz. I-2433, punt 18).

54. Zoals het Hof heeft opgemerkt, moeten rechtstreeks toepasselijke regels van het recht van de Unie, die een rechtstreekse bron van rechten en verplichtingen zijn voor allen die zij betreffen, ongeacht of het gaat om lidstaten of om particulieren die partij zijn bij rechtsbetrekkingen die onder het recht van de Unie vallen, immers vanaf de inwerkingtreding en tijdens de gehele geldigheidsduur ervan op eenvormige wijze in alle lidstaten hun volle werking ontplooiën (zie in die zin reeds aangehaalde arresten *Simmenthal*, punten 14 en 15, en *Factortame e.a.*, punt 18).

55. Het is eveneens vaste rechtspraak dat elke rechter die in het kader van zijn bevoegdheid is aangezocht, als orgaan van een lidstaat ingevolge het in artikel 10 EG neergelegde samenwerkingsbeginsel verplicht is, het rechtstreeks toepasselijke recht van de Unie integraal toe te passen en de door dit recht aan particulieren toegekende rechten te beschermen, door elke eventueel strijdige bepaling van de nationale wet buiten toepassing te laten, ongeacht of deze van vroegere of latere datum is dan de regel van het recht van de Unie (zie in die zin met name reeds aangehaalde arresten *Simmenthal*, punten 16 en 21, en *Factortame e.a.*, punt 19).

56. Uit het voorgaande volgt dat met de vereisten die in de eigen aard van het recht van de Unie besloten liggen, onverenigbaar is elke bepaling van een nationale rechtsorde of elke wetgevende, bestuurlijke of rechterlijke praktijk die ertoe zou leiden dat aan de werking van het recht van de Unie wordt afgedaan, doordat aan de rechter die bevoegd is om dit recht toe te passen, de bevoegdheid wordt ontzegd, daarbij terstond al het nodige te doen om de nationale wettelijke bepalingen die de volle werking van de rechtstreeks toepasselijke regels van het recht van de Unie zouden kunnen verhinderen, ter zijde te stellen (reeds aangehaalde arresten *Simmenthal*, punt 22, en *Factortame e.a.*, punt 20).

57. Het Hof heeft gepreciseerd dat dit met name het geval zou zijn indien bij een eventuele strijdigheid tussen een bepaling van het recht van de Unie en een latere nationale wet de oplossing van dit conflict zou zijn voorbehouden aan een ander - met een eigen beoordelingsbevoegdheid bekleed - gezag dan de tot toepassing van het recht van de Unie geroepen rechter, ook al zou de hieruit voortvloeiende belemmering voor de volle werking van het recht van de Unie slechts van tijdelijke aard zijn (arrest *Simmenthal*, reeds aangehaald, punt 23).

58. Voorts zij eraan herinnerd dat volgens vaste rechtspraak het beginsel van effectieve rechterlijke bescherming een algemeen beginsel van het recht van de Unie vormt, dat voortvloeit uit de gemeenschappelijke constitutionele tradities van de lidstaten, dat in de artikelen 6 en 13 van het op 4 november 1950 te Rome ondertekende Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden is neergelegd en ook in artikel 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie opnieuw is bevestigd, en dat de rechterlijke instanties van de lidstaten ingevolge het in artikel 10 EG neergelegde samenwerkingsbeginsel de rechterlijke bescherming dienen te verzekeren van de rechten die de justitiabelen aan het recht van de Unie ontleen (arrest van 13 maart 2007, *Unibet*, C-432/05, *Jurispr.* blz. I-2271, punten 37 en 38 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

59. *In casu* zij opgemerkt dat het *Bundesverfassungsgericht* zich, voor zover het in zijn arrest van 28 maart 2006 en zijn beschikking van 2 augustus 2006 heeft vastgesteld dat een monopolie zoals het in het hoofdgeding aan de orde zijnde niet aan de vereisten van het *Grundgesetz* voldoet, niet heeft uitgesproken over de verenigbaarheid van dat monopolie met het gemeenschapsrecht, maar integendeel in het betrokken arrest heeft opgemerkt dat het zich die zaak daartoe onbevoegd achtte.

60. Wat het feit betreft dat het *Bundesverfassungsgericht*, na deze onverenigbaarheid met het *Grundgesetz* te hebben vastgesteld, heeft beslist om onder de in de punten 13 en 14 van het onderhavige arrest genoemde voorwaarden de gevolgen van de nationale regelgeving inzake dat monopolie tijdens een overgangperiode te handhaven, vloeit uit de in de punten 53 tot en met 58 van het onderhavige arrest aangehaalde rechtspraak voort dat een dergelijke omstandigheid niet eraan in de weg staat dat een nationale rechterlijke instantie die vaststelt

dat deze regelgeving inbreuk maakt op bepalingen van het recht van de Unie die rechtstreekse werking hebben, zoals de artikelen 43 EG en 49 EG, in overeenstemming met het beginsel van de voorrang van het recht van de Unie beslist, deze regeling buiten toepassing te laten in het kader van het bij hem aanhangige geding (zie naar analogie arrest van 19 november 2009, *Filipiak*, C-314/08, nog niet gepubliceerd in de *Jurisprudentie*, punt 84).

61. Het zou immers onaanvaardbaar zijn dat nationale rechtsregels, ook al zijn deze van grondwettelijke aard, afbreuk zouden doen aan de eenheid en de werking van het recht van de Unie (zie in die zin arrest van 17 december 1970, *Internationale Handelsgesellschaft*, 11/70, *Jurispr.* blz. 1125, punt 3) ».

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 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.

B.7.3. Bijgevolg moet het verzoek van de Vlaamse Regering om toepassing te maken van artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, worden afgewezen.

Om die redenen,

het Hof

vernietigt boek 5 (« Wonen in eigen streek ») van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 7 november 2013.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

J. Spreutels