

| |
|--------------------------------------------|
| Rolnummer 5408 |
| Arrest nr. 31/2014 van 27 februari 2014 |

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over de artikelen 4.1.20 tot 4.1.22 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gesteld door de Raad van State.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit emeritus voorzitter M. Bossuyt, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, voorzitter J. Spreutels, en de rechters E. De Groot, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey en F. Daoût, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van emeritus voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij arrest nr. 219.345 van 14 mei 2012 in zake de nv « Villabouw Francis Bostoën » en anderen tegen het Vlaamse Gewest, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 25 mei 2012, heeft de Raad van State de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden de artikelen 4.1.20 tot 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid het gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel, zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol E.V.R.M, nu ofschoon privé actoren en sociale huisvestingsmaatschappijen gelijkaardige verplichtingen worden opgelegd ter realisering van een sociaal woonaanbod overeenkomstig boek IV van het decreet grond- en pandenbeleid, uitsluitend privé actoren ertoe worden verplicht om sociale huurwoningen over te dragen tegen maximumprijzen, terwijl er voor sociale huisvestingsmaatschappijen geen maximumprijzen gelden, en zij de door private actoren overgedragen sociale huurwoningen kunnen verkopen aan de zittende huurder tegen venale waarde, overeenkomstig artikel 43, § 5, van de Vlaamse Wooncode ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de nv « Villabouw Francis Bostoën », met maatschappelijke zetel te 9031 Drongen, Koninginnelaan 2/3, de nv « Matexi », met maatschappelijke zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, de nv « B.C.A. », met maatschappelijke zetel te 9880 Aalter, Oude Gentweg 39, de nv « Durabrik Bouwbedrijven », met maatschappelijke zetel te 9031 Drongen, Landegemstraat 10, en de nv « Groep H. », met maatschappelijke zetel te 8573 Anzegem, Bergstraat 24;

- de Vlaamse Regering.

Op de openbare terechtzitting van 11 december 2013 :

- zijn verschenen :

. Mr. P. Peeters, advocaat bij de balie te Brussel, voor de nv « Villabouw Francis Bostoën » en anderen;

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

- hebben de rechters-verslaggevers T. Merckx-Van Goey en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

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

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

In het bodemgeschil vorderen vijf bouwpromotoren de vernietiging van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 « tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid ». Zij voeren aan dat dat besluit werd aangenomen ter uitvoering van ongrondwettige decretale bepalingen. De Raad van State oordeelt dat het eerst dat grondwettigheidsvraagstuk dient te laten beslechten door het Grondwettelijk Hof en stelt daarom de voormelde prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

Wat het verzoek tot samenvoeging betreft

A.1. De verzoekende partijen in het bodemgeschil vragen om de onderhavige zaak samen te voegen met de zaak nr. 4804. Zij zetten uiteen dat beide zaken betrekking hebben op « een zelfde norm » in de zin van artikel 100 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, aangezien de onderhavige prejudiciële vraag betrekking heeft op de artikelen 4.1.20 tot 4.1.22 van boek 4 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna : Grond- en pandendecreet), terwijl het beroep tot vernietiging in de zaak nr. 4804 gericht is tegen het volledige boek IV van het Grond- en pandendecreet. Zij wijzen er tevens op dat blijkens de rechtspraak van het Hof een beroep tot vernietiging met een prejudiciële vraag kan worden samengevoegd.

Bovendien zouden beide zaken verknocht zijn, aangezien vier van de vijf partijen in het bodemgeschil tevens verzoekende partij waren in de zaak nr. 4804, aangezien de in het bodemgeschil bestreden norm uitvoering geeft aan de decretale bepalingen die zijn bestreden in de zaak nr. 4804, en aangezien in beide zaken nagenoeg dezelfde toetsingsnormen worden aangevoerd. De Raad van State zou die verknochtheid overigens zelf hebben beklemtoond in het verwijzingsarrest.

A.2.1. Volgens de Vlaamse Regering moeten de zaken niet worden samengevoegd, aangezien er geen sprake zou zijn van eenzelfde rechtsvraag. De onderhavige prejudiciële vraag zou immers op vier essentiële punten verschillen van het overeenkomstige eerste middel in de zaak nr. 4804.

Wat de getoetste normen betreft, wijst de Vlaamse Regering erop dat de onderhavige prejudiciële vraag slechts betrekking heeft op de artikelen 4.1.20 tot 4.1.22 van het Grond- en pandendecreet, terwijl het eerste middel in de zaak nr. 4804 gericht is tegen de gehele titel 1 van boek 4 van het Grond- en pandendecreet.

Wat de toetsingsnormen betreft, wijst de Vlaamse Regering erop dat de prejudiciële vraag slechts betrekking heeft op het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie en 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, terwijl het eerste middel in de zaak nr. 4804 bovendien betrekking heeft op verschillende bepalingen van primair en secundair Europees Unierecht.

Wat de te vergelijken categorieën van personen betreft, wijst de Vlaamse Regering erop dat de prejudiciële vraag slechts ertoe strekt de private actoren te vergelijken met de sociale huisvestingsmaatschappijen, terwijl het eerste middel in de zaak nr. 4804 bovendien betrekking heeft op de vergelijking van private actoren met andere particulieren en op de vergelijking van private actoren onderling.

Wat het verschil in behandeling betreft, wijst de Vlaamse Regering erop dat de prejudiciële vraag slechts betrekking heeft op de verschillende prijsnormen die gelden voor de overdracht van sociale huurwoningen.

A.2.2. De Vlaamse Regering voegt eraan toe dat het ook om proceseconomische redenen niet wenselijk is beide zaken samen te voegen. Het Hof zal zich over de zaak nr. 4804 immers slechts kunnen uitspreken wanneer het de antwoorden van het Hof van Justitie op de in het arrest nr. 50/2011 gestelde prejudiciële vragen ontvangt. Vervolgens zou het Hof de partijen de gelegenheid moeten bieden om schriftelijk hun standpunt uiteen te zetten met betrekking tot het arrest van het Hof van Justitie. Aangezien die behandeling nog geruime tijd in beslag kan nemen, zou het daarom beter zijn de behandeling van de onderhavige prejudiciële vraag niet uit te stellen.

Wat het aanhouden van de uitspraak betreft

A.3. De Vlaamse Regering voert in hoofdorde aan dat het Hof, binnen de saisine van het Hof door de Raad van State, de rechtmatigheid van de bij het Grond- en pandendecreet ingevoerde fiscale stimuli en de compensatiemaatregelen niet zou kunnen onderzoeken.

In ondergeschikte orde voert zij aan dat, indien het Hof dit toch zou kunnen onderzoeken in het kader van de beoordeling van de proportionaliteit van het verschil in behandeling waarover het wordt ondervraagd, het de schriftelijke behandeling van de onderhavige zaak zou dienen aan te houden tot wanneer het Hof van Justitie van de Europese Unie de door het Hof gestelde prejudiciële vragen met betrekking tot staatssteun heeft beantwoord. Het Hof zou immers zelf niet bevoegd zijn om die fiscale stimuli en compensatiemaatregelen te toetsen aan de Europese regels met betrekking tot staatssteun.

A.4. De verzoekende partijen in het bodemgeschil zijn van oordeel dat het verzoek van de Vlaamse Regering om het antwoord op de onderhavige prejudiciële vraag aan te houden tot wanneer het Hof van Justitie heeft geantwoord op de in de zaak nr. 4804 gestelde prejudiciële vragen, aantoont dat de onderhavige zaak en de zaak nr. 4804 verknocht zijn. Zij verzetten zich niet tegen het verzoek om het antwoord aan te houden.

Ten gronde

A.5.1. Volgens de verzoekende partijen in het bodemgeschil zijn private actoren voldoende vergelijkbaar met sociale huisvestingsmaatschappijen, aangezien aan beide categorieën van personen vergelijkbare verplichtingen worden opgelegd in het kader van de verwezenlijking van het sociale huisvestingsbeleid. Zij zouden krachtens artikel 4.1.12 van het Grond- en pandendecreet allen optreden als functionele openbare dienst.

Nochtans zouden alleen de private actoren ertoe worden verplicht de in het kader van de uitvoering van de sociale last gerealiseerde sociale huurwoningen over te dragen aan sociale huisvestingsmaatschappijen tegen maximumprijzen, terwijl voor de sociale huisvestingsmaatschappijen slechts de richtprijzen van het zogenaamde ABC-bestek zouden gelden, richtprijzen die doorgaans zouden worden overschreden. Bovendien zou niets de sociale huisvestingsmaatschappijen beletten de aldus verworven sociale huurwoning tegen venale waarde over te dragen aan de zittende huurder.

Een dergelijk verschil in behandeling zou niet pertinent zijn in het licht van het met de sociale last nagestreefde doel, namelijk het voorzien in een behoorlijke huisvesting.

De evenredigheidstoets zou *in casu* streng dienen te zijn, aangezien een grondrecht, te weten het eigendomsrecht, in het geding is. In dat kader wijzen de verzoekende partijen in het bodemgeschil erop dat het gedeelte van de verkaveling of het bouwproject waarop de sociale last rust, niet kan worden aangeboden aan de vrije markt, zodat de winst in elk geval lager zal liggen dan wanneer de vrije markt kan spelen. Aldus zouden aan de private actoren lasten worden opgelegd die zwaarder zijn dan hetgeen een particulier in het algemeen belang kan worden geacht te dragen.

A.5.2. Volgens de verzoekende partijen in het bodemgeschil moet de sociale last worden gekwalificeerd als een maatregel ter controle van het gebruik van eigendom, zoals het Hof zou hebben geoordeeld in zijn arrest nr. 50/2011 van 6 april 2011. Het gegeven dat er in het Grond- en pandendecreet werd voorzien in alternatieve uitvoeringswijzen en in compensatiemechanismen voor de realisatie van het sociale woonaanbod, zou geen afbreuk doen aan het dwingende karakter van de sociale last.

A.6. De Vlaamse Regering wijst op de ruime discretionaire bevoegdheid die te dezen aan de decreetgever zou toekomen. Die beleidsvrijheid zou des te groter zijn gelet op artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, dat het recht op betaalbaar wonen zou waarborgen.

Volgens de Vlaamse Regering is de in het geding zijnde verplichting evenredig met de nagestreefde doelstelling, aangezien de private actoren een beroep zouden kunnen doen op tal van fiscale stimuli en compensatiemechanismen die tegen het nadeel van de sociale last zouden opwegen. Bovendien zou de private actor ervoor kunnen kiezen de sociale last op een andere manier ten uitvoer te leggen, namelijk door de voor het vooropgestelde sociale woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie te verkopen, door voldoende verwezenlijkte woningen te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, door de last te verleggen naar andere terreinen of door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente.

Tot slot zouden sociale huisvestingsmaatschappijen in een verschillende verhouding staan tot hun woningen dan een particuliere eigenaar. Dat verschil zou verantwoorden dat beide categorieën van personen aan onderscheiden verplichtingen zijn onderworpen.

- B -

B.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op de artikelen 4.1.20 tot 4.1.22 van hoofdstuk 3 « Sociale lasten » van titel 1 « Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod » van boek 4 « Maatregelen betreffende betaalbaar wonen » van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

B.2. Bij zijn arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 heeft het Hof het voormelde hoofdstuk 3 vernietigd.

Bijgevolg is de onderhavige prejudiciële vraag zonder voorwerp geworden.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De prejudiciële vraag is zonder voorwerp.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 27 februari 2014.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschant

M. Bossuyt