



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 8/2024**

Het is niet ongrondwettig dat de Vlaamse Codex Wonen de toekenning van een sociale huurwoning afhankelijk maakt van voorwaarden inzake bezit van onroerend goed die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald

Artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de huurder van een sociale huurwoning, om aanspraak te kunnen blijven maken op een sociale huurwoning, tijdens de hele duur van de huurovereenkomst moet voldoen aan « de voorwaarden inzake onroerend bezit » die de Vlaamse Regering vaststelt.

Het Hof wordt ondervraagd over de grondwettigheid van die decretale bepaling, in zoverre zij een onderscheid instelt tussen de huurder die een onroerend goed verwerft met geërfd, geleend of gespaard geld en een huurder die gelden van dezelfde oorsprong niet gebruikt om een onroerend goed te verwerven. Volgens het Hof steunt dat verschil in behandeling op een pertinent criterium van onderscheid, aangezien het bezit van een onroerend goed in beginsel toelaat het recht op wonen eenvoudiger op eigen kracht te realiseren door dat goed zelf te bewonen of de middelen die het onroerend goed kan genereren, aan te wenden voor een woning op de private markt. Bijgevolg schendt de voormelde bepaling de ingeroepen grondwetsbepalingen niet.

1. Context van de zaak

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de regels met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden en de toewijzing van sociale huurwoningen. Eén van die bepalingen legt de sociale huurder op om tijdens de hele duur van de huurovereenkomst te voldoen aan « de voorwaarden inzake onroerend bezit » die de Vlaamse Regering vaststelt (artikel 6.21 van de Codex). Ter uitvoering daarvan bepaalt artikel 6.12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 dat de kandidaat-huurder geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben.

Voor het Vrederecht van het kanton Veurne vordert een sociale huisvestingsmaatschappij de beëindiging van de huurovereenkomst en de terugbetaling van de vermindering van de huurprijs van een koppel, nadat zij heeft vastgesteld dat het koppel een woning in het buitenland in volle eigendom heeft verworven. De huurders voeren aan dat zij het onroerend goed hebben betaald met een erfenis, alsook met een lening bij een bank. In de interpretatie dat het met dat gegeven geen rekening houdt, roept artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 volgens hen een verschil in behandeling in het leven tussen enerzijds, personen die met financiële middelen die voortvloeien uit een erfenis, sparen of een lening een onroerend goed aankopen en, anderzijds, personen die diezelfde financiële middelen, voortvloeiend uit een erfenis, sparen of een lening, gewoon bewaren. Op verzoek van de huurders, ondervraagt het Vrederecht het Hof over de bestaanbaarheid van artikel 6.21 met het beginsel van

gelijkheid en niet-discriminatie (de artikelen 10 en 11 van de Grondwet), al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 22 en 23 van de Grondwet, die respectievelijk het recht op bescherming van het privéleven en het recht op behoorlijke huisvesting waarborgen.

2. Onderzoek door het Hof

Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Volgens het Hof steunt het verschil in behandeling op een objectief criterium, namelijk de aard van het vermogen.

Het Hof overweegt voorts dat de Vlaamse decreetgever met de betrokken voorwaarde inzake het bezit van onroerend goed een fundamenteel uitgangspunt van het sociaal woonbeleid behartigt, namelijk de selectieve toegang tot of de uitstroom uit de sociale huurmarkt naargelang de betrokkenen al dan niet de middelen hebben om op de private markt een woning te kopen of te huren. Gelet op de beperkte en ontoereikende voorraad van sociale huurwoningen en de inherente schaarste van publieke middelen, beoogt dat sociaal woonbeleid de meest woningbehoeftigen, kansarmen en kwetsbaren. De betrokken voorwaarde streeft aldus een legitieme doelstelling na.

Ten slotte vormt de betrokken voorwaarde volgens het Hof een pertinente maatregel ten aanzien van het nagestreefde doel, aangezien het bezit van een onroerend goed in beginsel toelaat het recht op wonen eenvoudiger op eigen kracht te realiseren door het betrokken onroerend goed ofwel zelf te bewonen, ofwel door de middelen die voortvloeien uit de verhuur, exploitatie of verkoop van het onroerend goed of het zakelijk recht aan te wenden voor een woning op de private markt. Voor het overige staat het aan het bevoegde rechtscollege om na te gaan of de andere voorwaarden inzake bezit van onroerend goed die de Vlaamse Regering heeft bepaald, zoals de inkomensgrenzen, redelijkerwijs rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de mogelijkheid om tegemoet te komen aan de nood aan behoorlijke huisvesting.

Artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is dan ook bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Volgens het Hof leidt het onderzoek van de bestaanbaarheid van de betrokken bepaling met de artikelen 22 en 23 van de Grondwet, niet tot een andere conclusie.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21 | [Thomas Leys](#) | 02/500.12.60 | [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)