



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 8/2024
van 18 januari 2024
Rolnummer : 7937**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gesteld door de Vrederechter van het kanton Veurne.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters L. Lavrysen en P. Nihoul, en de rechters T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, D. Pieters, S. de Bethune, E. Bribosia, W. Verrijdt, K. Jadin en M. Plovie, bijgestaan door de griffier N. Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter L. Lavrysen,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 14 februari 2023, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 20 februari 2023, heeft de Vrederechter van het kanton Veurne de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 de artikelen 10, 11, 22 en/of 23 van de Grondwet in die zin geïnterpreteerd dat er voor de eigendomsvoorwaarden die bij sociale woninghuur opgelegd worden aan een huurder een onderscheid wordt gemaakt tussen een huurder die ingevolge erfenis en/of lening en/of sparen met deze gelden een onroerend goed aankoopt en een huurder die de gelden die hij in de zelfde omstandigheden erft en/of leent en/of spaart niet gebruikt om een onroerend goed aan te kopen ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de cv « Woonmaatschappij IJzer en Zee », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. I. Feys, advocaat bij de balie van West-Vlaanderen;

- A.S. en N.M., bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. D. Waeyaert, advocaat bij de balie van West-Vlaanderen;

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Roets, Mr. E. Cloots en Mr. S. Sottiaux, advocaten bij de balie van Antwerpen.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de cv « Woonmaatschappij IJzer en Zee »;
- de Vlaamse Regering.

Bij beschikking van 20 september 2023 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers S. de Bethune en T. Giet te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 4 oktober 2023 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 4 oktober 2023 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

Met ingang van 1 januari 2006 gaf de cv « Woonmaatschappij IJzer & Zee » een onroerend goed, gelegen te Adinkerke, in sociale woninghuur voor onbepaalde duur aan A.S en zijn echtgenote N.M.

Uit onderzoek uitgevoerd door een van externe partner, de bv « Focus Handhaving », op verzoek van de sociale woonmaatschappij, bleek dat A.S. en N.M. op 4 november 2014 een woning in Angad (Marokko) aangekocht hadden. De echtgenoten zijn elk voor 50 % eigenaar van de woning.

De cv « Woonmaatschappij IJzer & Zee » heeft om die reden bij aangetekende brief van 21 februari 2022 de huurovereenkomst opgezegd en de huurders in gebreke gesteld om de onterecht verkregen sociale correctie op de huurprijs terug te betalen. De huurders hebben via een schrijven van 9 maart 2022 meegedeeld dat zij eind mei 2022 de woning zouden verlaten, onder voorbehoud van al hun rechten, hetgeen zij effectief hebben gedaan.

Op 1 april 2022 heeft de cv « Woonmaatschappij IJzer & Zee » een procedure tegen A.S. en N.M. ingeleid voor het Vredegerecht van het kanton Veurne. De eisende partij vordert de beëindiging van de huurovereenkomst met toepassing van artikel 6.33, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in samenhang gelezen met artikel 6.21 van diezelfde Codex. Zij vordert ook de terugbetaling van de onterecht verkregen sociale correctie op de huurprijs. De verwerende partijen stellen geen tegenvordering in, maar zij vragen wel om een prejudiciële vraag te stellen aan het Hof. Zij voeren voor het verwijzende rechtscollege aan dat zij het onroerend goed hebben betaald met de erfenis van N.M. na het overlijden van haar vader, en met een lening die A.S. en N.M. op 6 december 2012 hadden afgesloten bij de bank.

Het verwijzende rechtscollege stelt vast dat de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden met betrekking tot een sociale huurwoning bepalen in welke mate onroerend bezit van de huurder toegelaten is en wat de grenzen van het referentie-inkomen zijn die niet overschreden mogen worden. Het verwijzende rechtscollege stelt tegelijk vast dat er geen rekening wordt gehouden met het « gespaarde » roerende vermogen. De verwerende partijen in het bodemgeschil voeren aan dat er, wat betreft de eigendomsvoorwaarden voor een sociale woning, sprake is van een ongelijke behandeling tussen, enerzijds, personen die met financiële middelen die voortvloeien uit een erfenis en/of sparen en/of een lening een onroerend goed aankopen en, anderzijds, personen die diezelfde financiële middelen, voortvloeiend uit een erfenis en/of sparen en/of een lening, gewoon bewaren. Zij verzoeken het verwijzende rechtscollege ter zake een prejudiciële vraag aan het Hof voor te leggen. Het verwijzende

rechtscollege is van oordeel dat er dient te worden ingegaan op de vraag om over het voormelde verschil in behandeling een prejudiciële vraag te stellen.

Het voorgaande heeft het verwijzende rechtscollege ertoe gebracht de voormelde prejudiciële vraag aan het Hof te stellen.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De Vlaamse Regering voert in hoofdorde aan dat de prejudiciële vraag minstens deels onontvankelijk is. Zij voert aan dat de interpretatie die het verwijzende rechtscollege geeft aan artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, klaarblijkelijk niet (geheel) voortvloeit uit de bewoordingen van die bepaling zelf, maar berust op een appreciatie van het verwijzende rechtscollege van de uitvoering van die bepaling door de Vlaamse Regering. Het komt niet aan het Hof toe zich – onder het mom van een « interpretatie » van een decretale norm – uit te spreken over de (grond)wettigheid van de wijze waarop de Vlaamse Regering de geviseerde norm heeft uitgevoerd.

Zij betoogt dat minstens de prejudiciële vraag zodanig dient te worden geherformuleerd dat enkel wordt nagegaan of het verschil in behandeling – waarbij artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in samenhang gelezen met artikelen 6.11 en 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van dezelfde Codex, de Vlaamse Regering enkel zou toestaan om bij de nadere invulling van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning wel rekening te houden met het onroerend vermogen en het inkomen van sociale huurders, maar niet met hun roerend vermogen – verantwoord is in het licht van de artikelen 10, 11, 22 en/of 23 van de Grondwet.

A.1.2. Ten tweede is de Vlaamse Regering van oordeel dat de prejudiciële vraag geen antwoord behoeft, vermits een antwoord op de vraag klaarblijkelijk niet dienstig kan zijn voor de oplossing van het bodemgeschil. Het hanteren van een voorwaarde inzake onroerend bezit is *an sich* objectief gerechtvaardigd om de woonbehoefte van kandidaat-sociale huurders te beoordelen. Er is dus hooguit potentieel sprake van een onderinclusieve regeling, die slechts potentieel aanleiding kan geven tot de vaststelling van een ongrondwettige lacune. De eventuele vaststelling van een ongrondwettige lacune veronderstelt dan een optreden van de decreetgever ten aanzien van (kandidaat-)sociale huurders met een significant roerend vermogen, maar heeft niet tot gevolg dat de rechtmatige voorwaarde inzake onroerend bezit buiten toepassing moet worden gelaten in het bodemgeschil. De eisende partij voor het verwijzende rechtscollege sluit zich aan bij dit standpunt van de Vlaamse Regering.

A.2. De verwerende partijen voor het verwijzende rechtscollege zijn van oordeel dat artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de voorwaarde inhoudt dat sociale huurders geen onroerend goed als eigenaar mogen bezitten of verwerven, discriminerend is ten opzichte van een persoon in dezelfde omstandigheden, die zijn beschikbare financiële middelen niet gebruikt om een onroerend goed aan te kopen, maar ze spaart en belegt. Zij menen dat de financiële situatie van beide categorieën dezelfde is. Beide categorieën van personen hebben hetzelfde vermogen, dat ze gewoonweg op een andere manier beleggen. Het onderscheid tussen onroerend en roerend vermogen is niet meer relevant om te voldoen aan de doelstellingen. Het aldus aangevoerde verschil in behandeling kan niet worden aanvaard. Zij besluiten dat artikel 6.21 de artikelen 10, 11, 22 en/of 23 van de Grondwet schendt.

A.3.1. In ondergeschikte orde is de Vlaamse Regering van oordeel dat de prejudiciële vraag ontkennend beantwoord dient te worden. Er is geen schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 22 en 23 van de Grondwet.

A.3.2. Het bekritiseerde onderscheid in behandeling berust op een objectief criterium. De voorwaarde inzake het al dan niet beschikken over een onroerend bezit betreft een objectieve maatstaf waarmee de categorie van personen die voldoen aan de voorwaarde inzake onroerende bezit objectief wordt afgebakend ten opzichte van de categorie van personen die niet beschikt over onroerend bezit.

A.3.3. Het gemaakte onderscheid is ook redelijk verantwoord. Door het instellen van de voorwaarde inzake onroerend bezit beoogde de decreetgever, gelet op de inherente schaarsheid van publieke middelen, het sociale huurstelsel toe te spitsen op de meest woonbehoeftigen. Het betreft een legitieme doelstelling van algemeen belang.

Voorts is de voorwaarde pertinent. Een inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde die uitgaat van het onroerend bezit van een (kandidaat-)sociale huurder is een adequaat en relevant middel om naar de woonbehoeftigheid te peilen. Er is geen nood aan een directe inaanmerkingneming van het roerende vermogen. Er kan immers worden aangenomen dat ook een combinatie van de criteria « onroerend bezit » en « inkomen », waarbij het roerend vermogen op indirecte wijze in aanmerking wordt genomen, eveneens geschikt is om de woonbehoeftigheid te toetsen. De wijze waarop het roerend vermogen wordt verkregen is in principe weinig relevant. Immers, geleend geld maakt geen deel uit van het vermogen van de sociale huurder aangezien het moet worden terugbetaald en de spaarcapaciteit van de huurder is wel afhankelijk van het inkomen, waarmee rekening wordt gehouden. Een positief banksaldo of een investeringsportfolie levert immers interesten, respectievelijk dividenden op die vanaf een bepaalde hoogte of omvang wel te kwalificeren zijn als « inkomsten » en in voorkomend geval doorwerken in de inkomensvoorwaarde.

Bovendien is de maatregel proportioneel. Enerzijds, biedt de delegatie van de decreetgever aan de Vlaamse Regering om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden inzake onroerend bezit nader in te vullen, voldoende ruimte om die voorwaarde te verfijnen met het oog op een evenredige afbakening van de graad van behoefte. Overigens wordt bij de invulling van de voorwaarde inzake onroerend bezit rekening gehouden met onder meer het type van woning, de gevolgen van een huwelijk of partnerschap van de betrokkenen, en de mogelijkheid om binnen een bepaalde termijn een kosteloos verkregen onroerend goed te vervreemden. Anderzijds, is het gegeven dat het roerend vermogen slechts op indirecte wijze in rekening wordt gebracht niet kennelijk disproportioneel in het licht van de legitieme doelstelling van de decreetgever. De Vlaamse Regering merkt nog op dat in het uitzonderlijke geval dat een sociale huurder, onafhankelijk van het inkomen, een significant roerend vermogen zou verkrijgen (bv. een erfenis), de impact daarvan op de gelijke toegang tot sociale huisvesting marginaal is. Zij merkt op dat op basis van cijfers naar analogie kan worden aangenomen dat personen in een dergelijke situatie een hogere uitstroom kennen waardoor hun sociale woning beschikbaar komt voor andere woonbehoeftigen. Louter in ondergeschikte orde, indien het Hof *per impossibile* zou oordelen dat het onderscheid niet afdoende pertinent of proportioneel is, betoogt zij dat de in het geding zijnde decretale regeling hoogstens onderinclusief kan zijn ten aanzien van sociale huurders met een significant roerend vermogen. In dat geval is er sprake van een ongrondwettige lacune, die door de decreetgever dient te worden gereduceerd.

Ten slotte wijst zij er nog op dat uit het feit dat bij het decreet van 21 april 2023 « tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » een voorwaarde inzake het roerend vermogen werd ingevoerd, niet kan worden afgeleid dat de vroegere regeling niet afdoende was om grondwettig te zijn.

A.3.4. Ten slotte betoogt de Vlaamse Regering dat er ook geen schending is van het recht op een behoorlijke huisvesting, noch van het recht op eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven. Met betrekking tot het recht op behoorlijke huisvesting is er allermindst sprake van een aanzienlijke vermindering van het huidige beschermingsniveau en dus geen schending van de *standstill*-verplichting, vervat in artikel 23 van de Grondwet. De geviseerde regeling heeft volgens haar net tot doel het recht op behoorlijke huisvesting te waarborgen voor de meest woonbehoeftigen. Bovendien is de regeling pertinent en evenredig ten aanzien van de legitieme doelstelling van algemeen belang. Er is ook geen sprake van een inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven. Indien er al een inmenging zou zijn, dan is de geviseerde regeling in ieder geval pertinent en evenredig ten opzichte van de nagestreefde doelstelling.

- B -

Ten aanzien van de in het geding zijnde bepaling en haar context

B.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B.2.1. Artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt :

« De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in deel 4 van dit boek. De Vlaamse Regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

De Vlaamse Regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen ».

Die bepaling schrijft bijgevolg voor dat een sociale huurder blijvend dient te voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. Zij machtigt daarnaast de Vlaamse Regering om te bepalen aan welke andere voorwaarden de sociale huurder blijvend dient te voldoen.

B.2.2. Deel 4, waarnaar in het voormelde artikel 6.21 wordt verwezen, bevat de regels met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden en de toewijzing van sociale huurwoningen. De toelatingsvoorwaarden worden vastgesteld in artikel 6.11, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die bepaling verwijst, wat betreft de toelatingsvoorwaarden, naar de regels met betrekking tot de inschrijvingsvoorwaarden voor de sociale woninghuur, zoals vastgesteld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B.2.3. Artikel 6.11, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing in het bodemgeschil, bepaalt :

« De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 3^o ».

Artikel 6.8, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing in het bodemgeschil, bepaalt :

« Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in paragraaf 3, aan de volgende voorwaarden :

1° ze zijn minstens 18 jaar;

2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

[...]

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° ».

Uit die bepaling volgt dat om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning een kandidaat-huurder dient te voldoen aan voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen.

B.2.4. Ter uitvoering van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de Vlaamse Regering de inschrijvingsvoorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen van een kandidaat-huurder nader bepaald (artikelen 6.12 tot 6.14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 « tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 »; hierna : het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt ter uitvoering van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit van toepassing zijn :

« 1° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° [...] heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° [...] heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° [...] heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven;

5° [...] is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;

[...] ».

Artikel 6.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt ter uitvoering van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 volgende grenzen voor het referentie-inkomen :

« 1° 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1 697 euro per persoon ten laste ».

Het referentie-inkomen heeft louter betrekking op de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft : a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, b) het leefloon, c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn (artikel 6.1, eerste lid, 5°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 6.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, 1° tot 4°, een potentiële kandidaat-huurder zich toch kan inschrijven als hij :

« 1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, van dit besluit :

1° de woning [...] die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;

2° de woning [...] die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;

4° de woning [...] in een ruimtelijke bestemmingszone [...] waar wonen niet toegelaten is;

5° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

[...] ».

De toelatingsvoorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden voor de sociale huur zodat de artikelen 6.12 tot 6.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 eveneens in die fase van toepassing zijn (artikel 6.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Ten aanzien van de prejudiciële vraag

B.3. Het Hof wordt ondervraagd over de bestaanbaarheid met de artikelen 10 en 11, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 22 en 23, van de Grondwet, van artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in die zin geïnterpreteerd dat met betrekking tot de eigendomsvoorwaarden die bij de sociale woninghuur worden opgelegd aan een huurder, een onderscheid wordt gemaakt tussen een huurder die met gelden, verworven via een erfenis en/of lening en/of sparen een onroerend goed aankoopt, en een huurder die de gelden die eveneens voortvloeien uit een erfenis en/of lening en/of sparen, niet gebruikt om een onroerend goed aan te kopen.

Wat betreft de ontvankelijkheid

B.4. De Vlaamse Regering voert aan dat de prejudiciële vraag niet ontvankelijk is omdat, enerzijds, het Hof in wezen wordt ondervraagd over de wijze waarop de Vlaamse Regering de eigendomsvoorwaarden bij haar Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft uitgevoerd en, anderzijds, het antwoord op de prejudiciële vraag kennelijk niet nuttig is voor de beslechting van het bodemgeschil.

B.5.1. Het verwijzende rechtscollege ondervraagt het Hof over de grondwettigheid van artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder over het verschil in behandeling met betrekking tot de voorwaarden inzake eigendom waaraan een sociale huurder zich tijdens de gehele duur van zijn sociale huurovereenkomst dient te voldoen.

Door het verwijzende rechtscollege wordt te dezen de eigendomssituatie van een sociale huurder die met middelen die voortvloeien uit een erfenis en/of een lening en/of spaargelden een onroerend goed verwerft en dus een onroerend vermogen bezit, vergeleken met die van een sociale huurder die met diezelfde middelen een roerend vermogen opbouwt. In het eerste geval brengt die eigendomssituatie de toepassing van artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met zich mee. In het tweede geval zou die bepaling niet van toepassing zijn. Zoals uit B.2.4 blijkt, worden de eigendomsvoorwaarden die leiden tot de kwalificatie van

onroerend bezit in de zin van de verplichtingen die aan sociale huurders worden opgelegd, vastgesteld bij de artikelen 6.12 en 6.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B.5.2. Het Hof mag zich slechts uitspreken over het al dan niet verantwoorde karakter van een verschil in behandeling, ten aanzien van de bepalingen van de Grondwet op de naleving waarvan het Hof mag toezien, wanneer dat verschil aan een norm met wetgevend karakter kan worden toegeschreven.

B.5.3. De in het geding zijnde decretale bepaling bevat wel degelijk het beginsel van een onderscheid tussen de voorwaarden inzake eigendom waaraan de huurder van een sociale huurwoning moet voldoen. Hieruit vloeit voort dat de prejudiciële vraag ressorteert onder de bevoegdheid van het Hof.

De excepties worden verworpen.

B.6. Te dezen moet het Hof zich uitspreken over de grondwettigheid van de door de decreetgever vastgestelde machtigingen zonder zijn toetsing uit te breiden tot het gebruik ervan door de Regering.

Uit de in het geding zijnde decretale bepaling, inzonderheid het eerste lid ervan, en uit de artikelen 6.11 en 6.8, waarnaar het eerste lid van de in het geding zijnde bepaling verwijst door « deel 4 van dit boek » te beogen, blijkt dat de huurder van een sociale huurwoning moet voldoen aan de « voorwaarden inzake onroerend bezit » en dat de Vlaamse Regering ertoe gemachtigd is die voorwaarden vast te stellen.

In het tweede lid van dezelfde in het geding zijnde bepaling machtigt de decreetgever de Vlaamse Regering ertoe ook « de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen » te bepalen, zonder evenwel het onderwerp van die andere voorwaarden te preciseren.

B.7.1. 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.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.7.2. Artikel 22 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald.

De wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel waarborgen de bescherming van dat recht ».

B.7.3. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 22 van de Grondwet blijkt dat de Grondwetgever een zo groot mogelijke concordantie heeft willen nastreven met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens (*Parl. St.*, Kamer, 1992-1993, nr. 997/5, p. 2).

B.7.4. Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« 1. Eenieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling.

2. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan met betrekking tot de uitoefening van dit recht dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving nodig is in het belang van 's lands veiligheid, de openbare veiligheid, of het economisch welzijn van het land, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen ».

B.7.5. Volgens het Europees Hof voor de Rechten van de Mens waarborgt artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens geen recht op huisvesting (EHRM, grote kamer, 18 januari 2001, *Chapman t. Verenigd Koninkrijk*, ECLI:CE:ECHR:2001:0118JUD002723895, § 99). Indien de Staten evenwel voordelen op dat vlak toekennen of ontnemen, dienen zij daarbij het gelijkheidsbeginsel (EHRM, 27 september 2011, *Bah t. Verenigd Koninkrijk*, ECLI:CE:ECHR:2011:0927JUD005632807, § 40) en het recht op bescherming van de woning (EHRM, 22 oktober 2009, *Paulić t. Kroatië*,

ECLI:CE:ECHR:2009:1022JUD000357206) in acht te nemen. Bovendien kunnen de voorwaarden die inzake huisvesting worden gesteld, raken aan de bij die verdragsbepaling gewaarborgde rechten (EHRM, beslissing, 24 mei 2022, *L.F. t. Verenigd Koninkrijk*, ECLI:CE:ECHR:2022:0524DEC001983921, § 42).

B.7.6. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...]

3° het recht op een behoorlijke huisvesting;

[...] ».

B.8. Het voorgelegde verschil in behandeling, voortvloeiende uit artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, steunt op een objectief criterium, namelijk de aard van het vermogen.

B.9. De in het geding zijnde maatregel maakt deel uit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die teruggaat op het decreet van 15 juli 1997 « houdende de Vlaamse Wooncode ». Die Codex regelt het woonbeleid waaronder de sociale huur.

B.10. Het algemene uitgangspunt van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bestaat erin het recht op menswaardig wonen voor iedere burger te waarborgen (artikel 1.5). Omdat de middelen voor het woonbeleid beperkt zijn, dient de overheid ze evenwel selectief te gebruiken om dat recht te verwezenlijken (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, p. 4). Dat principe wordt binnen het woonbeleid geconcretiseerd door middel van de categoriale selectiviteit (*ibid.*, pp. 4-5) en de doorstroming van de sociale huurmarkt naar de private woningmarkt door diegenen die daarvoor de middelen hebben (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 5).

B.11. Het woonbeleid bestaat er onder meer in huurwoningen via het stelsel van de sociale huur beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden (zie artikel 1.6, § 1, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). De terbeschikkingstelling van een sociale woning betekent voor de huurder een financieel voordeel, bekostigd met publieke middelen, dat bestaat in het genot van een woning tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs.

B.12. Met de in artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde verplichting behartigt de decreetgever een fundamenteel uitgangspunt van het sociaal woonbeleid, namelijk de selectieve toegang tot of de uitstroom uit de sociale huurmarkt naargelang de betrokkenen de middelen hebben om op de private markt een woning te kopen of te huren. Hij beoogde meer in het bijzonder wegens de beperkte en ontoereikende voorraad van sociale huurwoningen en de inherente schaarste van publieke middelen zijn bijzondere aandacht te richten op de meest woningbehoeftigen, kansarmen en kwetsbaren (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, pp. 4 en 40).

Aldus streeft de decreetgever legitieme doelstellingen na.

B.13 De decreetgever vermocht, met het oog op hetgeen in B.12 is vermeld, voorwaarden vast te stellen die de toegang tot en de uitstroom uit de sociale huurmarkt regelen.

B.14. Door zelf te bepalen dat de door de huurder na te leven voorwaarden inzake onroerend bezit door de Regering moeten worden vastgesteld, behandelt de decreetgever op pertinente wijze de problematiek die hem het meest evident lijkt in de context van de sociale huurwoningen.

Immers, een onroerend bezit laat in beginsel toe 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.

Het is evenmin onredelijk dat de decreetgever de Regering uitdrukkelijk ertoe machtigt voorwaarden inzake onroerend bezit vast te stellen en zich ertoe beperkt haar ertoe te machtigen andere voorwaarden te bepalen waarvan hij het onderwerp niet preciseert.

Voor het overige staat het aan het bevoegde rechtscollege zich uit te spreken over de wijze waarop de Regering die machtigingen heeft uitgevoerd en met name na te gaan of de voorwaarden inzake onroerend bezit redelijkerwijs rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de mogelijkheid om tegemoet te komen aan de nood aan behoorlijke huisvesting.

B.15. Artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het onderzoek van de bestaanbaarheid van de in het geding zijnde bepaling met de artikelen 22 en 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, leidt niet tot een andere conclusie.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 schendt niet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 22 en 23, derde lid, 3^o, ervan.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 18 januari 2024.

De griffier,

De voorzitter,

N. Dupont

L. Lavrysen