



Pers en Voorlichting

Hof van Justitie van de Europese Unie

**PERSCOMMUNIQUÉ nr. 57/13**

Luxemburg, 8 mei 2013

Arrest in de gevoegde zaken C-197/11 en C-203/11  
Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleeckx, Algemeen Eigenaars- en  
Mede-Eigenaarssyndicaat VZW, Olivier de Clippele / Vlaamse Regering

## **Het Vlaamse decreet betreffende het grond- en pandenbeleid is in strijd met het Unierecht**

*Door de voorwaarde dat de kandidaat-koper van een onroerend goed over een „voldoende band” met de doelgemeente beschikt, worden de fundamentele vrijheden op ongerechtvaardigde wijze beperkt.*

In België stelt het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid als voorwaarde voor de overdracht van onroerende goederen in bepaalde Vlaamse gemeenten dat de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder beschikt over een voldoende band met de betrokken gemeente. Voorts verplicht het decreet de verkavelaars en de bouwheren een sociaal woningaanbod te realiseren, waarbij het tevens voorziet in fiscale stimuli en subsidiemechanismen.

Wat in het bijzonder de voorwaarde betreft dat er een voldoende band met de doelgemeente bestaat, voorziet het grond- en pandendecreet in drie alternatieve voorwaarden om van een dergelijke band te kunnen spreken. De eerste voorwaarde vereist dat de persoon aan wie het onroerend goed zou moeten worden overgedragen, gedurende ten minste zes jaar voorafgaand aan de overdracht zijn woonplaats in de doelgemeente heeft gehad. Volgens de tweede voorwaarde moet de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder op de datum van de overdracht werkzaam zijn in de betrokken gemeente. De derde voorwaarde houdt in dat de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben opgebouwd. Het staat aan een provinciale beoordelingscommissie om te beoordelen of de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder van een onroerend goed aan één of meer van deze voorwaarden voldoet.

Het Grondwettelijk Hof (België), dat uitspraak moet doen op verschillende beroepen tot vernietiging van het decreet, wenst van het Hof van Justitie te vernemen of het decreet verenigbaar is met het Unierecht, in het bijzonder met de fundamentele vrijheden en de regels inzake staatssteun en overheidsopdrachten.

In zijn arrest van heden stelt het Hof vast dat het Vlaamse decreet voorziet in een procedure van voorafgaande toestemming, waarbij wordt nagegaan of er een „voldoende band” bestaat tussen de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder van een onroerend goed en de betrokken doelgemeente. Deze procedure komt in werkelijkheid erop neer dat bepaalde personen het recht wordt ontzegd gronden en daarop opgerichte constructies te kopen of voor meer dan negen jaar te huren. Die bepalingen vormen volgens het Hof dan ook beperkingen van de fundamentele vrijheden waarvan moet worden aangetoond dat zij gerechtvaardigd zijn.

In dit verband heeft de Vlaamse Regering betoogd dat de voorwaarde dat er sprake is van een „voldoende band”, met name gerechtvaardigd is door de doelstelling tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking in de doelgemeenten. Het Hof erkent dat een dergelijke doelstelling een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die een rechtvaardiging kan zijn voor beperkingen als die van het decreet, maar merkt op dat geen van voormelde voorwaarden rechtstreeks verband houdt met de socio-economische aspecten van het doel om 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. Bovendien zouden andere maatregelen kunnen worden overwogen om het aangevoerde doel te bereiken, zoals een regeling van tegemoetkomingen die specifiek voor de minst kapitaalkrachtige personen zijn bedoeld. Die maatregelen gaan dus verder dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.

Voorts merkt het Hof op dat de marktdeelnemers, zoals de verkavelaars en de bouwheren, aan wie een „sociale last” wordt opgelegd wanneer hun een bouw- of verkavelingsvergunning wordt verleend, de gekochte gronden niet vrij kunnen gebruiken. Bijgevolg kan een dergelijke maatregel ingezetenen van een lidstaat ontmoedigen in een andere lidstaat in onroerend goed investeringen te doen, zodat zij een beperking van het vrije verkeer van kapitaal vormt. Het Hof wijst er echter op dat een dergelijke beperking gerechtvaardigd kan zijn door eisen betreffende het beleid inzake sociale huisvesting van een lidstaat, als dwingende reden van algemeen belang, aangezien zij beoogt te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben. Het staat aan de nationale rechter te beoordelen of een dergelijke verplichting voldoet aan het evenredigheids criterium, dat wil zeggen noodzakelijk en geschikt is voor de verwezenlijking van het nagestreefde doel.

Vervolgens oordeelt het Hof dat de fiscale stimuli en subsidiemechanismen van het decreet mogelijkerechts staatssteun zijn. Het staat aan de verwijzende rechter om te beoordelen of deze maatregelen volgens de door Hof verschaft criteria moeten worden aangemerkt als staatssteun.

Ten slotte antwoordt het Hof dat het begrip „overheidsopdracht voor werken” in de zin van artikel 1, lid 2, sub b, van richtlijn 2004/18<sup>1</sup> in casu van toepassing is wanneer de regeling de toekenning van een bouw- of verkavelingsvergunning afhankelijk stelt van een sociale last die erin bestaat sociale woningen te realiseren die vervolgens tegen geplafonneerde prijzen dienen te worden verkocht aan of met indeplaatsstelling door een openbare instelling en tot slot wanneer de criteria van deze bepaling zijn vervuld; het staat aan de verwijzende rechter na te gaan of dit het geval is.

---

**NOTA BENE:** De prejudiciële verwijzing biedt de rechterlijke instanties van de lidstaten de mogelijkheid, in het kader van een bij hen aanhangig geding aan het Hof vragen te stellen over de uitlegging van het recht van de Unie of over de geldigheid van een handeling van de Unie. Het Hof beslecht het nationale geding niet. De nationale rechterlijke instantie dient het geding af te doen overeenkomstig de beslissing van het Hof. Deze beslissing bindt op dezelfde wijze de andere nationale rechterlijke instanties die kennis dienen te nemen van een soortgelijk probleem.

---

*Voor de media bestemd niet-officieel stuk, dat het Hof van Justitie niet bindt.*

De [volledige tekst](#) van het arrest is op de dag van de uitspraak te vinden op de website CURIA.

Contactpersoon voor de pers: Stefaan Van der Jeught ☎ (+352) 4303 2170

Beelden van de uitspraak van het arrest zijn beschikbaar via "[Europe by Satellite](#)" 📡 (+32) 2 2964106

---

<sup>1</sup> Richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (PB L 134, blz. 114).