



**EEN PROCEDURE VAN VOORAFGAANDE TOESTEMMING VOOR
GRENSOVERSCHRIJDENDE INVESTERINGEN IN ONROEREND GOED VORMT EEN
BEPERKING VAN HET VRIJE VERKEER VAN KAPITAAL.**

Een dergelijke regeling is slechts gerechtvaardigd wanneer zij gebaseerd is op objectieve criteria, die niet-discriminerend en vooraf kenbaar zijn, waarmee een grens kan worden gesteld aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de nationale autoriteiten.

Naar Nederlands recht is het de taak van de overheid om het woningaanbod te bevorderen. Daartoe kunnen verenigingen en stichtingen worden toegelaten, die zich ten doel stellen op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Deze toegelaten instellingen bieden huisvesting aan bij voorrang aan personen die wegens hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Woningstichting Sint Servatius is een dergelijke toegelaten instelling. Om in Luik (België), op 30 km van de Nederlandse grens, een woningbouwproject te realiseren, heeft Servatius twee vennootschappen naar Belgisch recht opgericht en de Nederlandse bevoegde minister om toestemming verzocht.

Voor de financiering van dit project heeft Servatius aan een van haar Belgische dochterondernemingen geld geleend, nadat zij zelf als in Nederland toegelaten instelling een lening onder bijzonder gunstige voorwaarden was aangegaan.

Bij besluit van 5 december 2002 heeft de minister de toestemming voor het project van Servatius geweigerd op grond van de locatie ervan in België. Volgens de minister had Servatius niet aannemelijk gemaakt dat dit project ten goede kon komen aan de Nederlandse woningmarkt en meer in het bijzonder aan de behoefte van woningzoekenden in de regio Maastricht (Nederland).

De Raad van State, die zich over de zaak moet uitspreken, heeft het Hof van Justitie verschillende prejudiciële vragen gesteld.

Het Hof stelt vast dat Nederlandse toegelaten instellingen voor hun projecten voor grensoverschrijdende investeringen in onroerend goed een procedure van voorafgaande administratieve toestemming moeten volgen, waarbij zij moeten aantonen dat de betrokken investeringen in het belang zijn van de volkshuisvesting in Nederland. Volgens het Hof vormt een dergelijke verplichting een beperking van het vrije verkeer van kapitaal.

De Nederlandse regering voert aan dat de regeling van voorafgaande toestemming gerechtvaardigd is door de vereisten van het volkshuisvestingsbeleid en van de financiering van dit beleid. Deze regeling beoogt aldus te waarborgen dat de toegelaten instellingen investeren in projecten die in het belang van de volkshuisvesting in Nederland zijn. Doel is tevens te voorkomen dat de financiële faciliteiten waarover deze instellingen op grond van hun statutaire taak beschikken, voor andere economische activiteiten worden aangewend, waardoor de effectiviteit en de financiering van dit volkshuisvestingsbeleid in gevaar zouden worden gebracht.

Het Hof erkent dat dergelijke vereisten beperkingen kunnen rechtvaardigen. Toch kan een regeling van voorafgaande administratieve toestemming geen rechtvaardiging vormen voor een discretionair optreden van de nationale autoriteiten waardoor de communautaire voorschriften, met name die betreffende een fundamentele vrijheid zoals het vrije verkeer van kapitaal, van hun nuttig effect worden beroofd. Wil een dergelijke regeling dus gerechtvaardigd zijn, dan moet zij gebaseerd zijn op objectieve criteria, die niet-discriminerend en vooraf kenbaar zijn, om op deze wijze een grens te kunnen stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de nationale autoriteiten.

Gelet op de gegevens van het aan het Hof overgelegde dossier valt echter niet uit te sluiten dat de nationale bepalingen niet ten volle aan deze vereisten voldoen, hetgeen de verwijzende rechter moet nagaan.

In dit verband merkt het Hof op dat volgens deze nationale bepalingen de verlening van voorafgaande toestemming door de bevoegde minister afhankelijk is van één enkele voorwaarde, namelijk dat het geplande project in het belang van de volkshuisvesting in Nederland wordt uitgevoerd. Met betrekking tot de vraag of aan deze voorwaarde is voldaan, blijkt bovendien dat deze controle geval per geval wordt uitgeoefend, zonder dat wordt gerefereerd aan een bestuursrechtelijke tekst of enig ander specifiek en objectief criterium die de betrokken instellingen toelaten vooraf te weten onder welke voorwaarden hun verzoek om toestemming wordt toegewezen, en de rechterlijke instanties, die eventueel uitspraak moeten doen op een beroep tegen een weigering van toestemming, toelaten hun rechterlijk toezicht ten volle uit te oefenen.

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 gemeenschapsrecht of over de geldigheid van een gemeenschapshandeling. 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 zelfde 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