



Conclusie van de advocaat-generaal in de gevoegde zaken C-197/11 en C-203/11

Pers en Voorlichting

Libert e.a. en All Projects & Developments e.a. / Vlaamse Regering

## **Volgens advocaat-generaal J. Mazák is het Vlaamse decreet betreffende het grond- en pandenbeleid in strijd met het Unierecht**

*Voor zover de overdracht van gronden en constructies afhankelijk wordt gesteld van de voorwaarde dat de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder beschikt over een voldoende band met de betrokken gemeente, 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 woonaanbod te realiseren, waarbij het tevens voorziet in fiscale stimuli en subsidiemechanismen.

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, namelijk met de fundamentele vrijheden en de regels inzake staatssteun en overheidsopdrachten.

Advocaat-generaal Ján Mazák onderzoekt in zijn conclusie van heden allereerst de voorwaarde dat de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder beschikt over een voldoende band met de doelgemeente, te weten een van de gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is en waar de interne- of externe migratie-intensiteit het hoogst is. Hij is van mening dat deze voorwaarde een beperking van de fundamentele vrijheden vormt. Deze voorwaarde komt immers in werkelijkheid erop neer dat bepaalde personen het recht wordt ontzegd gronden en daarop opgerichte constructies te kopen of voor meer dan 9 jaar te huren.

Hij benadrukt evenwel dat het aan het Grondwettelijk Hof staat om het precieze doel van het grond- en pandendecreet vast te stellen. Indien het decreet werkelijk beoogt de woongelegenheden voor de minder kapitaalkrachtige endogene bevolking in de doelgemeenten te bevorderen, zoals de Vlaamse Regering betoogt, kan een dergelijk doel worden aangemerkt als een sociaal doel op het gebied van het beleid inzake ruimtelijke ordening, wat een dwingende reden van algemeen belang zou zijn. De advocaat-generaal verwijst echter naar het standpunt dienaangaande van de Franse Gemeenschap, volgens welke dit decreet in wezen ertoe strekt het Vlaamse karakter van de bevolking in de doelgemeenten te bewaren. Volgens de advocaat-generaal spreekt het vanzelf dat een dergelijk doel niet als een dwingende reden van algemeen belang kan worden aangemerkt.

Zelfs indien wordt aangenomen dat de voorwaarde dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder van een onroerend goed beschikt over een voldoende band geschikt kan zijn om de verwezenlijking van het nagestreefde doel te waarborgen, dan nog gaat deze maatregel volgens de advocaat-generaal hoe dan ook verder dan nodig is om dit doel te bereiken.

Het grond- en pandendecreet voorziet namelijk in drie alternatieve criteria waaraan moet voldaan zijn om van een voldoende band met de doelgemeente te kunnen spreken. Het eerste criterium 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 het tweede criterium moet de kandidaat-koper of de kandidaat-huurder op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de betrokken gemeente. Het derde criterium 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 meerdere van deze criteria voldoet.

Volgens de advocaat-generaal kan het nagestreefde doel worden bereikt via andere maatregelen zonder dat deze maatregelen noodzakelijkerwijs leiden tot een verbod om te kopen of te huren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan tegemoetkomingen, regulering van de prijzen in de doelgemeenten of begeleidende maatregelen die de overheid neemt ten behoeve van de beschermde endogene bevolking.

Vervolgens is de advocaat-generaal met betrekking tot de in het grond- en pandendecreet bedoelde fiscale stimuli en subsidiemechanismen van mening dat deze maatregelen kunnen worden opgedeeld in twee groepen met verschillende doelstellingen. De maatregelen in de eerste groep beogen bepaalde gronden en panden nieuw leven in te blazen. Het betreft de belastingvermindering die wordt toegekend aan een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit, en de vermindering van de maatstaf van heffing voor de registratierechten. De maatregelen in de tweede groep compenseren de aan de verkavelaars en de bouwheren opgelegde sociale last. Tot deze groep behoren het verlaagde tarief inzake de belasting over de toegevoegde waarde voor de verkoop van een woning, het verlaagde tarief inzake de registratierechten voor de aankoop van een bouwgrond, infrastructuursubsidies, alsook de garantie dat een sociale woonorganisatie de gerealiseerde sociale woning zal overnemen.

Op de vraag van het Grondwettelijk Hof of deze maatregelen als steunmaatregelen moeten worden aangemerkt en of zij moeten worden aangemeld bij de Commissie, antwoordt de advocaat-generaal dat het aan de verwijzende rechter staat om na te gaan of deze maatregelen het handelsverkeer tussen lidstaten ongunstig kunnen beïnvloeden en of zij voldoen aan de in de rechtspraak van het Hof van Justitie neergelegde voorwaarden.

Een andere reeks vragen van het Grondwettelijk Hof heeft betrekking op een sociale last die bij het grond- en pandendecreet aan de verkavelaars of de bouwheren is opgelegd en hen verplicht een sociaal woonaanbod te verwezenlijken. De advocaat-generaal is in dit verband van mening dat het doel van de litigieuze regeling moet worden vastgesteld en dat moet worden nagegaan of dit doel als een dwingende reden van algemeen belang kan worden aangemerkt.

Volgens de Vlaamse Regering biedt de regeling een antwoord op een reëel probleem, meer bepaald een nijpend tekort aan betaalbare woningen. Volgens de advocaat-generaal staat een sociale last dus kennelijk in verband met het sociale woonbeleid van een lidstaat en de financiering ervan, die het Hof reeds als een dwingende reden van algemeen belang heeft erkend. Het staat evenwel aan de verwijzende rechter om het precieze doel van de litigieuze regeling vast te stellen en na te gaan of deze sociale last aan het evenredigheidsbeginsel voldoet, met andere woorden of hij geschikt is om een toename van het aanbod van sociale woningen te waarborgen en of het vastgestelde doel niet kan worden nagestreefd via maatregelen die het vrij verkeer van kapitaal in mindere mate beperken.

Ten slotte wenst het Grondwettelijk Hof te vernemen of het begrip „overheidsopdracht voor werken” in richtlijn 2004/18<sup>1</sup> in casu van toepassing is op de regeling die 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. De advocaat-generaal is van mening dat deze richtlijn van toepassing is op een dergelijke regeling, op voorwaarde, ten eerste, dat

---

<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).

volgens deze regeling een overeenkomst moet zijn gesloten tussen een aanbestedende dienst en een marktdeelnemer, en, ten tweede, dat de marktdeelnemer werkelijk de mogelijkheid heeft om met de aanbestedende dienst te onderhandelen over de inhoud van die overeenkomst en de prijs die voor de uitgevoerde werken moet worden toegepast.

---

**NOTA BENE:** De conclusie van de advocaat-generaal bindt het Hof van Justitie niet. De advocaten-generaal hebben tot taak, het Hof in volledige onafhankelijkheid een juridische oplossing te bieden voor het concrete geschil. De rechters van het Hof beginnen vandaag met de beraadslagingen over het arrest, dat op een latere datum zal worden gewezen.

**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 de conclusie is op de dag van de uitspraak te vinden op de website CURIA.

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