

Rolnummer 4038
Arrest nr. 62/2007 van 18 april 2007

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 43 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals ingevoegd bij artikel 44 van het decreet van 24 maart 2006 « houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid », ingesteld door de vzw « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen » en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 23 augustus 2006 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 24 augustus 2006, is beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 43 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals ingevoegd bij artikel 44 van het decreet van 24 maart 2006 « houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 14 juni 2006), door de vzw « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen », met zetel te 2600 Berchem, 't Binnenplein 2, de cvba « Dijledal, Sociale Huisvesting Leuven », met zetel te 3010 Kessel-Lo, Lolanden 8, de cvba « De Ideale Woning », met zetel te 2600 Berchem, Diksmuidelaan 276, en de cvba « ABC », met zetel te 2050 Antwerpen, Reinaartlaan 8.

De Vlaamse Regering heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Vlaamse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 15 maart 2007 :

- zijn verschenen :

. Mr. S. Jochems *loco* Mr. D. D'Hooghe, advocaten bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;

. Mr. B. Martel *loco* Mr. P. Van Orshoven, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers E. De Groot en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. In rechte

- A -

A.1.1. De verzoekende partijen situeren allereerst de bestreden bepaling, die deel uitmaakt van titel V, hoofdstuk IIbis, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : de Vlaamse Wooncode), zoals gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (hierna : decreet van 24 maart 2006). Terwijl de Vlaamse Wooncode aanvankelijk het initiatief om over te gaan tot verkoop van een sociale huurwoning aan de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf toekende, voorzag het decreet van 20 december 2002 in een niet nader omschreven recht voor de zittende huurder om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse

Regering te bepalen voorwaarden. Op verzoek van de verzoekende partijen werd artikel 21 van het decreet van 20 december 2002 vernietigd bij arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004, in essentie wegens miskenning van het wettigheidsbeginsel neergelegd in artikel 16 van de Grondwet. Met het decreet van 15 juli 2005 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders, voerde het Vlaamse Gewest opnieuw een regeling in inzake het kooprecht van de zittende sociale huurder, waarbij de voorwaarden voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning decretaal werden vastgelegd. De sociale huisvestingsmaatschappij werd hierbij verplicht de sociale huurwoning te verkopen indien aan een aantal voorwaarden was voldaan. Hiertegen werd door de verzoekende partijen een beroep tot vernietiging ingesteld in de zaak nr. 3938. Met het decreet van 24 maart 2006 wordt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij omgevormd tot de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en wordt de volledige afdeling 2 van hoofdstuk II van de Vlaamse Wooncode opgeheven en vervangen door een nieuw hoofdstuk IIbis, dat het statuut en de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen behandelt. Het decreet van 24 maart 2006 heft de regeling inzake het kooprecht, ingevoegd bij het decreet van 15 juli 2005, op en voert in een nieuw artikel 43 een nagenoeg identieke regeling in inzake het kooprecht van de zittende sociale huurder. Die regeling is op 1 juli 2006 in werking getreden.

A.1.2. De eerste verzoekende partij, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, is een vereniging zonder winstoogmerk met als doel het behartigen en verdedigen van de gemeenschappelijke belangen van alle sociale huisvestingsmaatschappijen in het Vlaamse Gewest. Zij meent dan ook een evident belang te hebben bij het aanvechten van een bepaling ten gevolge waarvan haar leden allen een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel lijden.

De tweede, de derde en de vierde verzoekende partij zijn coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en zijn allen erkend als sociale huisvestingsmaatschappij. Zij zijn de directe adressaten van de bestreden bepaling, die op hen een ongunstige weerslag heeft. Zij beweren aldus belang te hebben bij de vernietiging van de bestreden bepaling.

A.2.1. In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen doordat de bestreden bepaling aan de zittende sociale huurder het recht toekent om de gehuurde woning te verwerven volgens de in het decreet en in het nog te nemen uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden en doordat zij de verkoopprijs gelijkstelt met de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden bepaling de sociale huisvestingsmaatschappijen de verplichting oplegt hun huurwoningen te verkopen en menen dat een dergelijke gedwongen verkoop van sociale huurwoningen onder de werkingssfeer van artikel 16 van de Grondwet valt. Een billijke, voorafgaande en volledige schadeloosstelling is vereist, waarbij de onteigende niet alleen recht heeft op de objectieve waarde van het goed maar ook op de subjectieve waarde ervan. Zij zijn van mening dat de vergoeding waarin de bestreden bepaling voorziet, geenszins als een billijke schadeloosstelling in de zin van artikel 16 van de Grondwet kan worden aangemerkt. Door de schadevergoeding te beperken tot de « venale waarde », wordt niet voorzien in een volledige schadeloosstelling die elk rechtmatig nadeel dat voortspruit uit de onteigening omvat. Zo wordt geen rekening gehouden met verschillende schadeposten, waaronder de wederbeleggingsvergoeding, de herfinancieringslast, het verlies van rendement etc. De « prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding » is daarenboven een criterium dat een subjectieve en speculatieve component omvat en niet noodzakelijkerwijze overeenstemt met de werkelijke objectieve waarde van het onteigende goed. Evenmin is bepaald wat de verkoopprijs zal zijn bij verschil tussen de raming van de ontvanger der registratie en van de commissaris van het comité tot aankoop. Ten slotte wijzen zij erop dat het decreet niet waarborgt dat de vergoeding dient te worden betaald voorafgaand aan de eigendomsoverdracht.

A.2.2. De Vlaamse Regering merkt op dat het eerste middel bezwaarlijk de vernietiging van de volledige bestreden bepaling tot gevolg kan hebben, doch uitsluitend van het woord « venale » in het nieuwe artikel 43s, § 5, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode, alsmede van de tweede zin van diezelfde paragraaf.

Volgens de Vlaamse Regering is de bestreden bepaling wel bestaanbaar met de in het middel aangehaalde bepalingen, artikel 16 van de Grondwet in het bijzonder. De decreetgever heeft immers de billijke vergoeding uit artikel 16 van de Grondwet zelf gedefinieerd in het nieuwe artikel 43, § 5, van de Vlaamse Wooncode. Hij wenste hierbij de verkoopprijs van sociale woningen op een eenvoudige en efficiënte wijze te bepalen, met de nodige transparantie ten aanzien van de potentiële koper. De Vlaamse Regering wijst erop dat de notie « billijke

schadevergoeding » in artikel 16 van de Grondwet de decreetgever een discretionaire bevoegdheid geeft, waarvan de uitoefening door het Hof enkel aan legaliteitskritiek kan worden onderworpen, niet aan opportunitetskritiek. De Vlaamse Regering ziet dienaangaande niet in waarom de bepaling van de waarde van een goed als « de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meeste gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding » kennelijk onbillijk zou zijn, *a fortiori* nu men weet dat waarde niets anders is dan dat wat iemand voor een zaak bereid is te betalen.

De Vlaamse Regering wijst ook erop dat de « waarde » mede moet worden bepaald in het licht van de bijzondere aard van de onteigende waarbij sociale woningmaatschappijen niet zomaar met particuliere onteigenden kunnen worden gelijkgesteld. Lokale huisvestingsmaatschappijen zijn immers geen privé-initiatief, maar zijn door de lokale besturen opgericht. Het zijn dus werkelijke bestuursoverheden, wier handelingen naar luid van artikel 46, eerste lid, van de gewone wet van 9 augustus 1980 niet in strijd mogen zijn met de decreten en reglementen van de gemeenschappen of de gewesten. Tevens zijn sociale huisvestingsmaatschappijen belast met een openbare dienst in de functionele betekenis, waarvoor zij ook worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering benadrukt dat het beleid van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten patrimoniale consequenties kan hebben voor de betrokken overheid zelf en voor haar dienstgewijze of territoriaal gedecentraliseerde instellingen, alsmede voor de particulieren die zij met taken van algemeen belang hebben belast, *a fortiori* indien die laatsten daarvoor worden erkend en gesubsidieerd. Het patrimonium bestemd voor een overheidsdienst mag dan ook niet worden gelijkgesteld met het privévermogen van een particulier. De Vlaamse Regering haalt in dit verband de arresten nr. 26/2002 van 20 januari 2002, nr. 23/2003 van 12 februari 2003 en nr. 36/95 van 25 april 1995 (B.6) aan. Overeenkomstig artikel 40 van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden sociale huisvestingsmaatschappijen slechts door de Vlaamse Regering erkend indien zij zich ertoe verbinden de opdrachten opgelegd door de Vlaamse Wooncode, uit te voeren. Door erkenning en subsidiëring aan te vragen aanvaardt de sociale huisvestingsmaatschappij dus dat het beleid van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten voor haar patrimoniale consequenties kan hebben.

A.2.3. In hun memorie van antwoord wijzen de verzoekende partijen allereerst op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (*Belgisch Staatsblad*, 13 november 2006), dat in werking is getreden op 23 november 2006. Hierin worden de nadere voorwaarden bepaald waaronder de zittende huurder het recht heeft om de gehuurde woning te verwerven. Onder meer worden de vroeger bestaande inkomensgrenzen opgeheven, blijkt duidelijk dat de sociale huisvestingsmaatschappij niet hoeft in te stemmen met de verkoop en wordt de mogelijkheid voor een sociale huisvestingsmaatschappij om haar eigen verkoopbeleid te bepalen opgeheven. De verzoekende partijen kondigen aan tegen dat besluit een vordering tot schorsing en tot nietigverklaring in te stellen bij de Raad van State.

Zij benadrukken dat een loutere vernietiging van het woord « venale » en van de definitie hiervan niet volstaat om tegemoet te komen aan de vereisten van artikel 16 van de Grondwet. Wanneer een bepaling onverbrekkelijk verbonden is met andere bepalingen dienen de andere bepalingen mee vernietigd te worden : de vaststelling van de schadeloosstelling is volgens de verzoekende partijen inherent verbonden met de maatregel van onteigening zelf. Zij zijn van mening dat de inwilliging van het middel minstens de vernietiging van het volledige eerste lid van artikel 43, § 5, tot gevolg moet hebben.

Ofschoon de verzoekende partijen niet betwisten dat zij betrokken worden bij een taak van algemeen belang, volstaat dit naar hun mening niet om te besluiten dat sociale huisvestingsmaatschappijen « bestuursoverheden » zouden zijn. Vele lokale huisvestingsmaatschappijen zijn opgericht op basis van privé-initiatief, waarbij de overheid zich pas later bij de huisvestingsmaatschappij is komen vervoegen. De overheid is daarbij niet noodzakelijk aandeelhouder. Artikel 40, § 3, van de Vlaamse Wooncode bepaalt overigens dat bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij de overheid slechts het recht heeft in te tekenen op ten hoogste één vierde van het maatschappelijk kapitaal. Zij wijzen erop dat de drie verzoekende partijen *in casu* beschikken over een substantiële groep private aandeelhouders, die voor wat ABC betreft zelfs de meerderheid uitmaken. Zij citeren tevens de rechtspraak van het Hof van Cassatie, dat in een arrest van 10 juni 2005 heeft bevestigd dat, aangezien sociale huisvestingsmaatschappijen niet over de bevoegdheid beschikken om derden te verbinden, zij niet als administratieve overheden in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kunnen worden beschouwd. Ook de wetgever heeft naar aanleiding van de woninghuurwet die stelling bevestigd. De verzoekende partijen kunnen bijgevolg de stelling van de Vlaamse Regering volgens welke het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappijen niet kan worden vergeleken met het privévermogen van een particulier, niet volgen.

Zij benadrukken dat, zelfs indien de sociale huisvestingsmaatschappijen als bestuursoverheden zouden kunnen worden gekwalificeerd, zij op dezelfde wijze als particulieren de waarborgen inzake eigendomsbescherming en dus de waarborg vervat in artikel 16 van de Grondwet inzake de billijke en voorafgaande schadeloosstelling kunnen genieten.

Op het argument van de Vlaamse Regering dat bij de vaststelling van de billijke schadeloosstelling rekening mag worden gehouden met het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gesubsidieerd, antwoorden de verzoekende partijen dat het kooprecht voor de zittende huurder veralgemeend van toepassing is en dat dienaangaande een onderscheid moet worden gemaakt tussen woningen waarvoor het Vlaamse Gewest kapitaalsubsidies verleent, woningen waarvoor men leningen kan verkrijgen via het uitvoeringsprogramma van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en woningen die volledig zelf worden gefinancierd.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat de door de Vlaamse Regering opgesomde arresten van het Hof niet relevant zijn.

A.2.4. De Vlaamse Regering wijst in haar memorie van wederantwoord erop dat het Hof geen rekening mag houden met het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 bij de beoordeling van de grondwettigheid van de bestreden bepaling. Het Hof gaat slechts de grondwettigheid van wettelijke normen na. Bovendien heeft de uitvoering van een wetstekrachte norm geen invloed op de grondwettigheid van die norm.

A.3.1. In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 16 en 144 van de Grondwet en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de bestreden bepaling niet voorziet in enig rechterlijk optreden aangaande de voorafgaande vaststelling van de geraamde verkoopprijs noch in enige mogelijkheid om de eenzijdig vastgestelde « verkoopprijs » in rechte te betwisten. Zij stellen dat het bij artikel 16 van de Grondwet gewaarborgde recht op billijke en voorafgaande schadeloosstelling betrekking heeft op een burgerlijk recht in de zin van artikel 144 van de Grondwet, en dat, overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken behoren. Doordat de bestreden bepalingen niet voorzien in een mogelijkheid voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om de geraamde verkoopprijs te betwisten of hieromtrent voorafgaandelijk een rechterlijk optreden te verkrijgen, wordt naar hun mening afbreuk gedaan aan de artikelen 16 en 144 van de Grondwet, luidens welke uitsluitend de hoven en de rechtbanken bevoegd zijn om een geschil met betrekking tot de voorafgaande schadeloosstelling voor een gedwongen eigendomsoverdracht te beslechten. Doordat niet in de mogelijkheid wordt voorzien om de eenzijdig vastgestelde koopprijs in rechte te betwisten, worden de sociale huisvestingsmaatschappijen in geval van gedwongen verkoop tevens ongelijk behandeld ten aanzien van anderen die eveneens het voorwerp uitmaken van een maatregel die onder het toepassingsgebied van artikel 16 van de Grondwet valt doch die de vaststelling van de schadevergoeding wel in rechte kunnen betwisten.

A.3.2. De Vlaamse Regering is in hoofdorde van oordeel dat in het tweede middel in wezen alleen een schending van artikel 144 van de Grondwet wordt aangevoerd. Artikel 16 van de Grondwet voorziet immers niet in een rechterlijk optreden bij de vaststelling van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling en evenmin in de verplichting voor de decreetgever om daarin te voorzien.

Volgens de Vlaamse Regering is het middel ongegrond omdat ten gevolge van het stilzwijgen van de decreetgever het gemeen recht van toepassing is, wat impliceert dat de betrokken huisvestingsmaatschappijen zich met toepassing van artikel 144 van de Grondwet tot de rechter kunnen wenden. De decreetgever zou overigens niet bevoegd zijn om zelf in een of andere vorm van jurisdictionele bescherming te voorzien aangezien aan de gemeenschappen en de gewesten geen bevoegdheid is toegekend inzake rechterlijke organisatie, bevoegdheid en rechtspleging en artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 te dezen niet zou kunnen worden toegepast.

A.3.3. In hun memorie van antwoord stellen de verzoekende partijen dat het tweede middel gericht is tegen het gegeven dat niet is voorzien in de mogelijkheid om de geraamde verkoopprijs in rechte te betwisten, terwijl uit de artikelen 16 en 144 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voortvloeit dat bij betwisting omtrent de verkoopprijs, het beroep op een rechter moet openstaan. De verzoekende partijen benadrukken dat het Arbitragehof in het arrest nr. 9/97 van 5 maart 1997 heeft bevestigd dat artikel 16 van de Grondwet een recht op een rechterlijk optreden omvat.

De verzoekende partijen stellen dat de verwijzing naar het gemeen recht door de Vlaamse Regering vragen oproept vermits de regeling die de Vlaamse decreetgever heeft uitgewerkt onverenigbaar is met de procedures die bij de wet zijn vastgesteld, zijnde de wet van 17 april 1835 en de wet van 26 juli 1962. Er wordt niet aangegeven welke procedures van gemeen recht dan wel van toepassing zouden zijn. Evenmin wordt dienaangaande iets bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006. De verzoekende partijen menen dat het criterium van de « venale waarde » elke rechterlijke toetsing uitsluit. Wat de kwestie van de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever betreft, stellen zij vast dat de decreetgever zich klaarblijkelijk wel de bevoegdheid heeft toegeëigend om een regeling uit te werken die elke beroepsmogelijkheid uitsluit.

A.3.4. In haar memorie van wederantwoord stelt de Vlaamse Regering dat de verzoekende partijen ten onrechte menen dat, aangezien de venale waarde geldt als criterium voor de billijke schadeloosstelling, elke rechterlijke controle uitgesloten is. Zij vergissen zich evenzeer wanneer zij uit het gebruik van dat criterium zouden afleiden dat de gemeenrechtelijke procedureregeling niet van toepassing zou zijn. De Vlaamse Regering wijst erop dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de materiële aspecten van het kooprecht van de sociale huurder en de procedurele aspecten ervan. Door het begrip « billijke schadeloosstelling » in te vullen aan de hand van de « venale waarde » is de decreetgever, wat de materiële aspecten betreft, afgeweken van de gemeenrechtelijke regeling. Hij heeft echter geen regels aangenomen betreffende de procedurele aspecten van dat kooprecht zodat in dergelijke gevallen het gemeen recht van toepassing is.

A.4.1. In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat de bestreden bepaling stelt dat de zittende sociale huurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen het recht hebben om de gehuurde woning te verwerven, enerzijds, terwijl het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, die eveneens sociale huurwoningen kunnen verhuren en hiervoor subsidies kunnen ontvangen, niet worden geconfronteerd met enige verkoopplicht en aan hun sociale huurders evenmin een kooprecht wordt verleend, anderzijds. Aldus wordt een verschil in behandeling ingesteld tussen twee categorieën van sociale verhuurders. De verzoekende partijen menen dat die categorieën voldoende vergelijkbaar zijn in het licht van de maatregel die aan één van de actoren een verkoopplicht van sociale huurwoningen oplegt. Zij verwijzen hierbij naar titel VII van de Vlaamse Wooncode inzake de verhuring van woningen in de sociale sector, die ook van toepassing is op de verhuring van woningen door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover zij worden gesubsidieerd. De verzoekende partijen merken tevens op dat zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn enerzijds toelagen kunnen verkrijgen voor verrichtingen die betrekking hebben op een sociaal woonproject; anderzijds financieren zij ook gedeeltelijk hun sociaal woonproject. De financiering van de voormelde actoren kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet als een redelijk criterium van onderscheid worden beschouwd. Ze menen dat er geen enkele aanvaardbare verantwoording bestaat om enkel de sociale huisvestingsmaatschappijen aan een verkoopplicht te onderwerpen.

A.4.2. De Vlaamse Regering wenst vooraf in herinnering te brengen dat de wetgever over een discretionaire bevoegdheid beschikt; het gelijkheidsbeginsel is slechts geschonden indien de betwiste ongelijke behandeling kennelijk onredelijk is.

De Vlaamse Regering stelt allereerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het derde middel, vermits het enkel tot gevolg kan hebben dat de beperking van de bestreden bepalingen tot woningen die eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt vernietigd.

Ten gronde ziet de Vlaamse Regering niet in hoe de sociale verhuurkantoren - in zoverre zij nog mede in de vergelijking zouden worden betrokken, hetgeen onduidelijk is - vergelijkbaar zouden kunnen zijn met sociale huisvestingsmaatschappijen, nu zij geen eigenaar zijn van sociale woningen maar enkel namens en voor rekening van andere eigenaars sociale woningen verhuren. De Vlaamse Regering is verder van oordeel dat de beweerdde ongelijke behandeling niet uit de bestreden regeling voortvloeit. Het kooprecht van sociale huurders ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappijen werd immers reeds ingesteld bij artikel 21 van het Vlaamse decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003. Ook vóór de vernietiging van die bepaling door het Arbitragehof gold dat de verkoopregeling voor sociale huurwoningen slechts van toepassing was op de verkoop van sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen. Ten aanzien van het huisvestingsbeleid van het gewest in het algemeen en van de terbeschikkingstelling van sociale koopwoningen aan de huurders van die woningen, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen niet worden vergeleken met andere publiekrechtelijke rechtspersonen of particulieren die een ruimere of andere openbare dienst vervullen : voor de eersten is de sociale huisvesting en het zich inschakelen in het beleid van het gewest op dat stuk immers

de reden van hun bestaan. De Vlaamse Regering ziet dan ook niet in waarom de beperking van de maatregel tot de sociale huisvestingsmaatschappijen kennelijk onredelijk zou zijn.

A.4.3. In hun memorie van antwoord stellen de verzoekende partijen dat de rechtspraak van het Hof niet vereist dat de verzoekende partijen belang hebben bij het aangevoerde middel. Zij wijzen verder erop dat, indien het Hof een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet vaststelt, de decreetgever evenzeer ervoor kan kiezen het kooprecht van de zittende huurder ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen af te schaffen. Ten slotte stellen zij dat zij bij het derde middel over een voldoende belang beschikken vanuit het principe van de gelijke verdeling van de openbare lasten : indien ook de andere actoren gedwongen worden hun huizen te verkopen aan de zittende huurder, zal de druk op de sociale huisvestingsmaatschappijen om woningen te verkopen, immers dalen.

De verzoekende partijen geven verder aan dat in het middel inderdaad niet langer de vergelijking wordt gemaakt met de sociale verhuurkantoren, doch wel met het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, die eveneens sociale huurwoningen kunnen verhuren.

De verzoekende partijen zijn van mening dat de ongelijke behandeling inzake de gedwongen verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wel degelijk rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden bepalingen. De verkoopregeling die bestond vóór de vernietiging van artikel 21 van het decreet van 20 december 2002 door het Arbitragehof, hield immers slechts een verkoopsmogelijkheid in en betrof geenszins een gedwongen verkoop.

A.5.1. In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 16 van de Grondwet en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden bepaling onder het toepassingsgebied van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens valt. Overeenkomstig de in het middel vermelde bepalingen dient elke eigendomsinmenging te worden onderworpen aan de proportionaliteitstoets, hetgeen inhoudt dat een eigendomsinmenging slechts kan worden verantwoord indien ze noodzakelijk is om welbepaalde doelstellingen van algemeen belang te bereiken en indien die doelstellingen niet kunnen worden gerealiseerd door gebruik te maken van andere middelen die minder ingrijpend zijn. Volgens de decreetgever zou de maatregel leiden tot een verhoogd plichtsbewustzijn en een hogere betrokkenheid bij de eigen woning en woonomgeving; tevens zou hij een sociale mix van huurders en eigenaars creëren hetgeen een gunstig effect zou hebben op de leefbaarheid van de woonwijk; de opbrengsten van de verkoop zouden de nodige fondsen opleveren voor nieuwe investeringen in sociale woningen; ten slotte zou hij het grondrecht op een behoorlijke huisvesting realiseren.

De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden maatregel niet van dien aard is dat hij de door de decreetgever nagestreefde doelstelling op de meest efficiënte wijze realiseert. De verkoop van sociale huurwoningen verkleint de voorraad sociale huurwoningen terwijl de opbrengsten onvoldoende zijn om eenzelfde volume aan woningen opnieuw op te bouwen. Gelet op de inkrimping van het aanbod zullen de wachtlijsten voor sociale woningen langer worden. Ook de samenstelling van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen dreigt te verschrallen : doordat de relatief meer gegoede sociale huurders de beste en ruimste woningen uit het aanbod zullen opkopen, zullen de maatschappijen gedwongen zijn om de overblijvende huurders te huisvesten in oudere en kleinere woningen. De verplichte verkoop blijkt verder ook de huurprijs van de overblijvende woningen te doen stijgen. Doordat de bestreden bepaling geen inkomensgrenzen oplegt, zullen het de relatief bemiddelde sociale huurders zijn die een sociale huurwoning zullen kunnen aankopen zelfs wanneer zij niet in aanmerking komen om een sociale koopwoning aan te kopen. Zij menen dat er geen motivering voorhanden is om een sociale huisvestingsmaatschappij te verplichten een woning te verkopen aan een persoon die wegens een te hoog inkomen niet in aanmerking zou kunnen komen om een sociale koopwoning te kopen. Aldus worden subsidies afgewend van hun doelpubliek. De verzoekende partijen stellen dat de plicht om de woning gedurende twintig jaar na aankoop te bewonen, niet controleerbaar is en geen enkele bescherming biedt in geval van overlijden van de koper. Bovendien wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappijen in geval van niet-naleving van de bewoningsplicht enkel een recht van wederinkoop gegeven en is niet in een boeteclausule voorzien. De verzoekende partijen besluiten dat de effectiviteit van het veralgemeende kooprecht voor de zittende sociale huurder zeer twijfelachtig is.

Verder zijn zij van mening dat de gedwongen verkoop van sociale huurwoningen geenszins noodzakelijk is om de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen van algemeen belang te bereiken. Zij wijzen erop dat er ook reeds vóór het bestreden decreet maatregelen bestonden om het woonbezit voor lagere inkomens toegankelijk te maken, onder meer via subsidies en het verlenen van een gewestwaarborg. Bovendien beschikten de sociale huisvestingsmaatschappijen over de mogelijkheid om sociale huurwoningen te verkopen, zonder dat dit een verplichting was. De decreetgever had een voorkooprecht kunnen uitwerken of met percentages kunnen werken.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat de maatregel een disproportionele schade berokkent aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die zich hoofdzakelijk toelagen op het verhuren van sociale woningen vermits zij door de gedwongen verkoop grote financiële verliezen dreigen te lijden. Huurwoningen worden anders gebouwd en geconcipeerd dan koopwoningen. Bovendien is diegene die kan kopen ook net diegene die de hoogste huurprijs betaalt zodat de derving van de hoge huurprijzen voor bijkomende financiële problemen zal zorgen. Bovendien zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen de aantrekkelijkste delen uit hun patrimonium zien verdwijnen.

Doordat de bestreden bepaling niet van dien aard is dat zij noodzakelijk is om de vooropgestelde doelstelling te realiseren, worden de sociale huisvestingsmaatschappijen inzake het kooprecht van de sociale huurder ongelijk behandeld in vergelijking met andere personen die het voorwerp uitmaken van een maatregel die valt onder het toepassingsgebied van artikel 16 van de Grondwet.

A.5.2. De Vlaamse Regering meent dat het vierde middel, in zoverre het gebaseerd is op de schending van artikel 16 van de Grondwet, een herhaling is van het eerste middel en verwijst dienaangaande naar de door haar bij het eerste middel ontwikkelde argumentatie. Voor zover er sprake zou zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel, laten de verzoekende partijen na aan te geven met welke categorieën van rechtsonderhorigen zij zich vergelijken.

De Vlaamse Regering is van oordeel dat de verzoekers zich met hun vierde middel essentieel op het terrein van de beleidstoetsing begeven. Hun argumentatie is uitsluitend van beleidsmatige aard en toont geenszins aan waarom de decreetgever kennelijk onredelijk zou hebben gehandeld. De Vlaamse Regering wijst erop dat het Arbitragehof geen opportuniteitscontrole uitoefent maar slechts een rechtmatigheidscontrole.

Wat betreft de aangevoerde schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, wijst de Vlaamse Regering erop dat niet kan worden betwist dat het kooprecht van de sociale huurder een wettelijke basis heeft en het « algemeen belang » nastreeft. Ook het Europees Hof voor de rechten van de mens aanvaardt beperkingen van het eigendomsrecht met het oog op sociale maatregelen in de huisvestingssector. Wat de evenredigheid van de maatregel betreft, is de Vlaamse Regering van oordeel dat er *in casu* wel degelijk een billijk evenwicht bestaat tussen de vereisten van het algemeen belang en de bescherming van het eigendomsrecht. Door een kooprecht aan de sociale huurder toe te kennen en tegelijkertijd in een billijke schadeloosstelling te voorzien, houden beide regelingen elkaar perfect in evenwicht. De Vlaamse Regering verwijst dienaangaande naar adviezen van de Raad van State waarin werd aanvaard dat het creëren van het recht voor een sociale huurder om de sociale woning te verwerven geen onevenredige aantasting inhoudt van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht.

Ten slotte benadrukt de Vlaamse Regering dat de proportionaliteitsvereiste van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van mens niet inhoudt dat, indien het al zo zou zijn dat minder restrictieve maatregelen mogelijk zijn, zulks alle andere maatregelen disproportioneel zou maken. Volgens de Vlaamse Regering heeft het Europees Hof voor de rechten van de mens de theorie van « de minder restrictieve alternatieve oplossing » van de hand gewezen.

A.5.3. In hun memorie van antwoord stellen de verzoekende partijen dat, wat artikel 16 van de Grondwet betreft, het vierde middel geenszins een herhaling is van het eerste middel vermits artikel 16 van de Grondwet eveneens een evenredigheidsvereiste bevat. Verder is het in hun ogen evident dat de sociale huisvestingsmaatschappijen dienen te worden vergeleken met andere rechtspersonen die het voorwerp van een onteigening uitmaken.

Zij betwisten dat zij zich op het terrein van de beleidskritiek zouden begeven : onteigeningen zijn immers enkel mogelijk in het algemeen belang en voor zover ze in een redelijke verhouding staan met het nagestreefde doel. De verzoekende partijen zijn van mening dat de maatregelen niet van dien aard zijn dat ze de nagestreefde

doelstelling realiseren, dat ze niet noodzakelijk zijn om die doelstelling te realiseren en dat ze op onevenredige wijze afbreuk doen aan het eigendomsrecht van de verzoekers. Ook uit het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 blijkt volgens hen dat het vereiste evenwicht niet is bereikt : de inkomensgrenzen zijn opgeheven; het begrip « zittende huurder » is ruim omschreven en kan tevens de partner omvatten; grondverwerving geldt niet langer als herinvestering.

A.5.4. De Vlaamse Regering herhaalt dat het Arbitragehof niet bevoegd is om de grondwettigheid van besluiten van de Vlaamse Regering na te gaan, noch om aan de hand van de uitvoeringsbesluiten te oordelen over de grondwettigheid van een wettelijke norm.

- B -

B.1. Het beroep tot vernietiging betreft artikel 44 van het decreet van 24 maart 2006 « houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid », in zoverre het een nieuw artikel 43 invoert in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Dat artikel 43 luidt :

« § 1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen :

1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;

2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;

3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarvan de renovatiewerkzaamheden voltooid zijn niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§ 2. In afwijking van § 1 zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht :

1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden, hetzij ter uitvoering van artikel 33, § 1, 6°, hetzij in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, als een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;

2° woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°;

3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij al eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;

4° woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§ 3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Als de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§ 4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, § 1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht als ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting van de koper.

§ 5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, betaalt alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, de kosten voor de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten ».

Die bepaling is op 1 juli 2006 in werking getreden.

B.2.1. De bestreden bepaling neemt grotendeels de bepaling inzake het kooprecht voor huurders over die in de Vlaamse Wooncode werd ingevoegd bij artikel 3 van het decreet van 15 juli 2005 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 « houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders » en die door de verzoekers is bestreden in de zaak nr. 3938 (artikel 45*bis*).

B.2.2. Met het voormelde artikel 45*bis* beoogde de decreetgever tegemoet te komen aan het arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004, waarin het Hof, wegens schending van het wettigheidsbeginsel zoals gewaarborgd bij artikel 16 van de Grondwet, de bepaling had vernietigd die aan de huurder het recht verleent om de gehuurde woning te verwerven « volgens de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden ».

Dit is ook de *ratio legis* van de bestreden bepaling, zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het voormelde decreet van 15 juli 2005, enerzijds, en uit de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepaling, anderzijds (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 614/1, p. 13).

Wat het eigendomsrecht betreft

B.3. Het bestreden artikel 43 van de Vlaamse Wooncode verleent aan de huurder opnieuw het recht om de van een sociale huisvestingsmaatschappij gehuurde woning te verwerven maar het bepaalt nu zelf de voorwaarden waaraan dat recht is onderworpen.

Het verlenen van een aankooprecht houdt een verregaande inmenging in het eigendomsrecht in. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen erdoor worden verplicht de eigendom van een woning over te dragen.

B.4.1. Het eerste middel is afgeleid uit een schending van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Het verlenen van een aankooprecht is een maatregel die valt onder de werkingssfeer van artikel 16 van de Grondwet, dat bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden onttrokken dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Die bepaling biedt niet enkel bescherming bij onteigening in eigenlijke zin. Zij geldt ook wanneer de rechtstreeks begunstigde van de eigendomsoverdracht niet een overheid is.

Artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 daarentegen, op grond waarvan de gemeenschaps- en gewestregeringen in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren tot onteigening kunnen overgaan, beoogt de onteigening in eigenlijke zin en is dus niet van toepassing aangezien het initiatief tot onteigenen te dezen niet uitgaat van de Vlaamse Regering.

B.4.2. De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de bestreden bepaling afbreuk doet aan het vereiste van billijke en voorafgaande schadeloosstelling in de zin van artikel 16 van de Grondwet. Dat vereiste zou een volledige schadeloosstelling waarborgen, terwijl de bestreden bepaling de vergoeding beperkt tot de venale waarde. Bovendien zou het decreet niet waarborgen dat de vergoeding voorafgaand aan de eigendomsoverdracht wordt betaald.

B.4.3. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is « de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding » (artikel 43, § 5, van de Vlaamse Wooncode).

B.4.4. Artikel 16 van de Grondwet biedt een algemene waarborg tegen eigendomsberoving, ongeacht de juridische aard van de persoon die van zijn eigendom wordt ontzet. Wanneer die persoon evenwel, zoals te dezen, bijzondere kenmerken vertoont, kan het Hof die in aanmerking nemen bij de beoordeling of aan het vereiste van billijke en voorafgaande schadeloosstelling is voldaan.

B.4.5. De sociale huisvestingsmaatschappijen, zo blijkt uit het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, nemen de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van vennootschappen is op hen van toepassing voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de

statuten. Een vennootschap met sociaal oogmerk is naar luid van artikel 661 van het voormelde Wetboek een vennootschap die niet is gericht op de verrijking van haar vennoten.

Een dergelijke vennootschap kan bovendien slechts opereren als sociale huisvestingsmaatschappij indien ze daartoe is erkend door de Vlaamse Regering. De intrekking van de erkenning heeft van rechtswege de ontbinding van de vennootschap tot gevolg, waarbij het vermogen van de ontbonden vennootschap na de aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling van de vennoten van hun inbreng overgaat op een andere overeenkomstig haar statuten aan te wijzen sociale huisvestingsmaatschappij.

In geval van erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft de Vlaamse Regering het recht om namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste één vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn onderworpen aan een toezicht door een toezichthouder voor de sociale huisvesting, waarbij die de plaats kan innemen van het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De essentiële opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat erin de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt in hoofdzaak gedragen door het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de benadeelde personen moeten worden beschouwd als de « bevoorrechte uitvoerders » van het Vlaamse woonbeleid, hetgeen overigens uitdrukkelijk wordt bevestigd in artikel 29 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

B.4.6. Een billijke schadeloosstelling in de zin van artikel 16 van de Grondwet vereist in beginsel een integraal herstel van het geleden nadeel. Een vergoeding gelijk aan de venale

waarde, die gelijk is aan de verkoop- of de marktwaarde van een onroerend goed, kan worden beschouwd als een billijke schadeloosstelling.

Dat de decreetgever *in casu* geen rekening heeft gehouden met andere kosten en andere aspecten, is allereerst redelijkerwijze verantwoord door het feit dat sociale huisvestingsmaatschappijen, gelet op hun bijzondere karakteristieken, in een andere verhouding tot hun woningen staan dan een particuliere eigenaar, zodat bepaalde schadeposten, zoals geschiktheidswaarden, sentimentele waarden, verhuizingskosten en dergelijke, voor hen als niet relevant kunnen worden beschouwd. Vervolgens dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in artikel 43, § 3, dat aan de sociale huisvestingsmaatschappijen de verplichting oplegt om de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van hun patrimonium, hetgeen betekent dat de maatschappijen niet alleen hoeven achter te blijven met alleen maar onaantrekkelijke woningen. Wanneer die netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma als bedoeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode. Aldus moet worden vastgesteld dat de problematiek van de verarming van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de decreetgever op een andere manier wordt verholpen.

B.4.7. Uit artikel 43, § 5, blijkt dat de eigendomsoverdracht pas gebeurt nadat de huurder bereid is hiervoor een prijs te betalen, die gelijk is aan de venale waarde van de woning, zoals gedefinieerd in diezelfde bepaling. Rekening houdend met het bijzondere karakter van de gedwongen verkoop, biedt dat mechanisme aan de verkoper analoge waarborgen als die van de voorafgaande schadeloosstelling inzake onteigening.

B.4.8. Het eerste middel is niet gegrond.

B.5.1. Het vierde middel is afgeleid uit een schending van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is niet van toepassing om de in B.4.1 uiteengezette reden.

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens luidt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

De artikelen 10 en 11 van de Grondwet waarborgen het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

B.5.2. De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de bestreden bepaling niet zou voldoen aan het evenredigheidsvereiste dat in artikel 16 van de Grondwet en in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens is vervat. De ingevoerde maatregel zou geen noodzakelijke en ook niet de meest efficiënte maatregel zijn om het nagestreefde doel te verwezenlijken en zou op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de rechten van de verzoekende partijen.

B.5.3. Elke inmenging in het recht op eigendom dient een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

Op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is.

B.5.4. De decreetgever vermocht te oordelen dat de voorheen bestaande regeling waarbij de beslissingsbevoegdheid om hun sociale woningen te verkopen in handen van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf lag, niet op afdoende wijze beantwoordde aan zijn huisvestingsbeleid en dat, om die doelstelling beter te realiseren, het kooprecht van de sociale huurder diende te worden veralgemeend.

Het behoort tevens tot de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever om de tot dan toe opgelegde voorwaarden inzake inkomensgrenzen te vervangen door andere voorwaarden inzake onroerend bezit en ervan uit te gaan dat de inkomensgrenzen die gelden om zich te laten inschrijven als kandidaat-huurder, en om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen, alsook de koppeling tussen inkomen en huurprijs achteraf, reeds voldoende zekerheid boden omtrent de doeltreffendheid van de subsidies (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2004-2005, nr. 150/1, p. 5).

B.5.5. Door het kooprecht van de huurder te koppelen aan een aantal voorwaarden, namelijk dat de sociale huurwoning pas kan worden aangekocht indien de woning zelf vijftien jaar oud is, de zittende huurder die woning reeds minstens vijf jaar ononderbroken bewoont en geen andere woning of bouwgrond in zijn bezit heeft, en de garantie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen op een billijke schadeloosstelling, heeft de decreetgever een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen het algemeen belang en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Daarenboven legt artikel 43, § 4, van de Vlaamse Wooncode aan de koper de verplichting op de woning gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan te bewonen. Wanneer hij die verplichting niet nakomt of wanneer hij de woning voordien verkoopt, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht de woning terug te nemen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden.

B.5.6. Wat de bewering van de verzoekende partijen betreft dat de gedwongen verkoop van sociale woningen de voorraad sociale huurwoningen zal doen verkleinen, hun patrimonium zal doen verschrallen doordat de meest aantrekkelijke woningen zullen worden verkocht, en tot bijkomende financiële problemen aanleiding zal geven, dient allereerst te

worden gewezen op de verplichting voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om de netto-opbrengst uit de verkoop van hun woningen te investeren in het numerieke behoud van hun patrimonium, en, wanneer die netto-opbrengst ontoereikend is voor het behoud van dat patrimonium, op de garantie van voorrang voor het saldo op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode (artikel 43, § 3, van de Vlaamse Wooncode).

Vervolgens kan niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de onderscheiden sociale huisvestingmaatschappijen zelf een instrument zijn voor het woonbeleid van het Vlaamse Gewest en dat zij, op voorwaarde dat dit niet kennelijk onredelijk is, de gevolgen - ook financieel - van de beleidskeuze van de decreetgever dienaangaande dienen te dragen.

B.5.7. Uit hetgeen voorafgaat volgt dat de bestreden bepaling niet op buitensporige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht van de verzoekende partijen.

B.5.8. Het vierde middel is niet gegrond.

Wat het recht op toegang tot de rechter betreft

B.6.1. Het tweede middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 16 en 144 van de Grondwet en van artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Voormeld artikel 79, § 1, is niet van toepassing om de in B.4.1 uiteengezette reden.

Artikel 144 van de Grondwet bepaalt dat de geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken behoren.

B.6.2. De verzoekende partijen klagen in essentie het gebrek aan toegang tot de rechter aan met betrekking tot de vaststelling van de geraamde verkoopprijs.

B.6.3. Op grond van de gemeenrechtelijke regels hebben de hoven en rechtbanken volle rechtsmacht en zijn zij derhalve bevoegd om na te gaan of aan de voorwaarden gesteld door het decreet is voldaan en of de venale waarde, zoals die is geraamd door de ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop, overeenkomstig het bepaalde in artikel 43, § 5, is vastgesteld.

B.6.4. Het tweede middel is niet gegrond.

Wat het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie betreft

B.7.1. Het derde middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het aankooprecht van de huurder enkel geldt ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen en niet ten aanzien van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

B.7.2. De Vlaamse Regering betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel aangezien het enkel tot gevolg zou kunnen hebben dat de beperking van de bestreden bepaling tot woningen die eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt vernietigd, zodat zij in elk geval onderworpen zouden blijven aan de bekritiseerde maatregel.

B.7.3. Wanneer de verzoekende partijen belang hebben bij de vernietiging van de bestreden bepalingen, dient niet te worden onderzocht of zij bovendien belang hebben bij elk van de door hen aangevoerde middelen.

De exceptie wordt verworpen.

B.7.4. Zonder dat de situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen puntsgewijs dient te worden vergeleken met die van de andere in het middel vermelde categorieën, blijkt uit het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat het verschil in behandeling objectief en redelijk is verantwoord. Zoals reeds is vastgesteld, dienen de sociale huisvestingsmaatschappijen immers als de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid te worden beschouwd en wordt hun financiering in hoofdzaak gedragen door het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Gelet op de bijzondere karakteristieken van de sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals uiteengezet in B.4.5, kan worden aanvaard dat zij op vlak van statuut, opdrachten, erkenning, financiering en toezicht dermate verschillen van de andere sociale woonorganisaties, dat het tot de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever behoort hun al dan niet het kooprecht van de huurder op te leggen.

B.7.5. Het derde middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 18 april 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts