

Nieuwsbericht 24.12.2013

Grondwettelijk Hof vernietigt de sociale last uit het Vlaamse Grond- en Pandendecreet

Het Grond- en Pandendecreet dd. 27 maart 2009 voorziet voor een aantal categorieën van bouw- en verkavelingsprojecten (bv. de oprichting van 50 appartementen, of de aanleg van 10 kavels) de realisatie van een verplicht percentage sociaal woonaanbod (de zgn. “sociale last”) en bescheiden woonaanbod (de zgn. “bescheiden last”), welk percentage verschilt bij “publieke” en “private” projecten. Een aantal bepalingen van het Grond- en Pandendecreet werden aangevochten voor het Grondwettelijk Hof, onder meer door een aantal professionele bouwpromotoren, die argumenteerden dat het opleggen van een verplichte sociale last in bepaalde stedenbouwkundige- en verkavelingsvergunningen een onevenredige maatregel was. Na in een eerste arrest van 7 november 2013 niet alle bepalingen omtrent de sociale last te hebben vernietigd, schiep het Grondwettelijk Hof bij arrest van 18 december 2013 intussen meer klaarheid. Het Grondwettelijk Hof is van oordeel dat de verplichte oplegging van een sociale last op onevenredige wijze afbreuk doet aan het Europeesrechtelijk verankerde vrij verkeer van kapitalen. Immers wordt de sociale last opgelegd zonder compensatie aan ontwikkelaars, nu de in het Grond- en Pandendecreet voorziene steunmaatregelen voor dergelijke projecten ten onrechte niet aan de Europese Commissie werden aangemeld als staatssteun. Om die reden vernietigt het Hof alle bepalingen (ook in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), die onlosmakelijk met de vernietigde bepalingen zijn verbonden. Het Hof vernietigt daarom alle bepalingen, die tot gevolg kunnen hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, dat een sociale last op grond van het grond- en pandendecreet zou kunnen worden opgelegd. Het Hof vernietigt niet de bepalingen in het Grond- en Pandendecreet, die betrekking op de verplichte realisatie van een bescheiden woonaanbod, omdat deze bepalingen niet voor het Grondwettelijk Hof werden aangevochten. De conclusie is dus op grond van dit arrest: vanaf heden kunnen vergunningverlenende overheden niet langer een sociale last opleggen, maar wel nog een bescheiden last. Dit arrest zal ongetwijfeld nog aanleiding geven tot tal van discussies en procedures (niet in het minst vorderingen tot schadevergoeding ten aanzien van de vergunningverlenende overheden en het Vlaams Gewest, omdat een sociale last ten onrechte werd opgelegd). Wat met de bestaande gemeentelijke reglementen sociaal wonen? Hoe moeten vergunningsaanvragen vanaf heden precies worden ingediend, nu de aanvraagformulieren nog wel “een sociale last” vermelden? Hoe moet het percentage bescheiden woonaanbod worden berekend, nu dit onder meer afhangt van de percentages sociaal woonaanbod, opgenomen in gemeentelijke reglementen sociaal wonen? Ook lijkt niet denkbeeldig dat het Grondwettelijk Hof zich op een dag nog zal moeten uitspreken over de vraag of een bescheiden last wel verenigbaar is met het vrij verkeer van kapitaal. Een en ander lijkt niet evident te zijn. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

info@schoups.be

www.schoups.com