

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 202.698 van 1 april 2010
in de zaak A. 194.686/VII-37.645.**

In zake: 1. James PETTMAN
2. Margaret HYDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Wim Mertens en Marc Boes
kantoor houdend te Beringen
Scheigoorstraat 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te Brussel
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 20 november 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009 houdende vaststelling van de lijst van gemeenten in de zin van artikel 5.1.1, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 maart 2010.

Staatsraad Peter Sourbron heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc Boes, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat John Avenel, die loco advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Wettelijk kader en feiten

3.1. Boek 5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna : decreet van 27 maart 2009), dat in werking is getreden op 1 september 2009, handelt over het "wonen in eigen streek". Ter operationalisering van die doelstelling stelt artikel 5.2.1 van het decreet een bijzondere voorwaarde in voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies die gelegen zijn in woonuitbreidingsgebieden. In concreto houdt de bijzondere overdrachtsvoorwaarde in dat de onroerende goederen slechts overgedragen kunnen worden "aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente". Paragraaf 2 van dezelfde decreetsbepaling stelt de nadere criteria vast ter beoordeling van de vereiste band met de betrokken gemeente.

3.2. De ruimtelijke werkingssfeer van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde is luidens artikel 5.2.1, § 1, 2/, van het decreet van 27 maart 2009 beperkt tot "de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1". Voormelde bepaling luidt als volgt :

"De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks, en voor het eerst in de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt, een lijst vast van de gemeenten die op grond van het meest recente statistisch materiaal beantwoorden aan beide hiernavolgende kenmerken :

1° de gemeente behoort tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is;

2° de gemeente behoort tot :

- a) ofwel de 25 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit;
- b) ofwel de 10 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

De lijst, vermeld in het eerste lid, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder 'migratie-intensiteit' verstaan : de som van de gemeentelijke in- en uitwijkingen waargenomen in de loop van een observatieperiode, uitsplitsbaar in :

- 1° interne migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen tussen gemeenten in België;
- 2° externe migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen van en naar het buitenland".

3.3. Met het thans bestreden besluit van 19 juni 2009 heeft de Vlaamse regering de lijst van de gemeenten, bedoeld in artikel 5.1.1 van het decreet van 27 maart 2009, vastgesteld. Onder punt 8/ van artikel 1 van dit besluit wordt de gemeente Bertem vermeld.

3.4. De verzoekende partijen zijn bewoners en eigenaars van een woning aan de Kouter 16 te Bertem. De woning is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Leuven gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

Het is de wens van de verzoekende partijen weldra te verhuizen naar Frankrijk. In september 2009 hebben zij reeds een onderhandse koopovereenkomst gesloten voor een woning gelegen te Anglars Juillac in het departement van de Lot. Hun woning te Bertem staat actueel te koop.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

4. De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Het onderzoek van de exceptie dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor de schorsing zijn vervuld, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

V. Onderzoek van de vordering

5. Overeenkomstig artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

6. De verzoekende partijen laten als moeilijk te herstellen ernstig nadeel het volgende gelden :

"De verzoekers lijden op de eerste plaats een ernstig moreel nadeel.

Zij staan aan de vooravond van hun pensioen, hebben hun leven als gepensioneerden zorgvuldig voorbereid, hebben een locatie gevonden waar zij dat leven willen doorbrengen, in de legitieme veronderstelling dat zij dat zouden kunnen financieren door de verkoop aan een normale prijs van hun woning in Bertem.

Dat alles valt nu in duigen. Als zij geen behoorlijke prijs van hun huis in Bertem krijgen, kunnen zij de aankoop van hun nieuw verblijf in Frankrijk niet financieren.

Dat betekent financieel, in het best geval, niet alleen het verlies van het voorschot van 51.000 euro.

Dat betekent vooral dat de aangename oude dag die zij in het vooruitzicht hadden, wegvalt.

Wonen in Bertem omdat men er graag woont is één ding; er moeten blijven wonen omdat men geen ander alternatief heeft omdat de eigen woning nagenoeg onverkoopbaar is, is een totaal andere zaak, en dat is precies de situatie waarmee de verzoekers geconfronteerd worden en die rechtstreeks voortvloeit uit het bestreden besluit.

De verzoekers lijden ook een aanzienlijk financieel nadeel.

Niet alleen dreigen zij minstens het voorschot op de aankoop in Frankrijk te verliezen, hun huis in Bertem is aanzienlijk in waarde gedaald.

Op dit ogenblik is dat verlies niet precies in te schatten, maar het moet minimum op 50 % geraamd worden, gelet op de beperkte groep personen die in aanmerking komt om hun woning te kopen. Daarbij komt natuurlijk dat de verzoekers, eens gepensioneerd, over een geringer inkomen zullen beschikken.

Deze nadelen zijn concreet, ernstig, vloeien rechtstreeks voort uit het bestreden besluit, en zijn niet echt goed te maken, daar elk jaar van de rest van hun leven dat verstrijkt in deze toestand onherstelbaar verloren is".

7. In haar nota stelt de verwerende partij dat de leeftijd van de verzoekende partijen geen rol mag spelen bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat niet bewezen wordt dat de woning van de verzoekende partijen ingevolge het bestreden besluit onverkoopbaar zou zijn geworden, dat de stelling dat de vooruitzichten van de verzoekende partijen zouden wegvallen "hoogst

onwaarschijnlijk" is, dat het ingeroepen financieel nadeel zich misschien nooit zal voordoen, en dat het bovendien ook te compenseren en derhalve herstelbaar is.

Beoordeling

8. De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen - zowel het "morele" als het financiële - berusten op de premisse dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde van artikel 5.2.1 van het decreet van 27 maart 2009, die krachtens het bestreden besluit van toepassing is op de woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Bertem, tot gevolg heeft dat hun woonhuis "nagenoeg onverkoopbaar" is geworden en de marktwaarde ervan drastisch is gedaald.

Er kan gewis worden aangenomen dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde van artikel 5.2.1 van het decreet van 27 maart 2009 een bepaalde weerslag heeft op de vastgoedmarkt in de betrokken doelgemeenten, waaronder de gemeente Bertem, en tevens dat de nieuw ontstane marktcondities ongunstig zijn voor de verzoekende partijen die hun woning te koop hebben gesteld. Dat die negatieve weerslag zo ingrijpend is als door de verzoekende partijen in hun verzoekschrift wordt beweerd, is echter bij gebreke aan een ernstige en grondige onderbouwing via expertise niet aangetoond. In de gegeven omstandigheden kan de Raad van State dan ook niet voetstoots aannemen dat de verzoekende partijen in een situatie verkeren waarbij hun woning te Bertem "nagenoeg onverkoopbaar" is en de minderwaarde ervan "minimum op 50 %" wordt geraamd, temeer omdat de verkoopwaarde van een onroerend goed beïnvloed wordt door tal van andere factoren die een preponderante rol kunnen spelen. Ten slotte tonen de verzoekende partijen ook niet aan dat hun woning reeds langer te koop staat dan in het betrokken marktsegment gemiddeld het geval is.

9. Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van één april tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Peter Sourbron,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Peter Sourbron