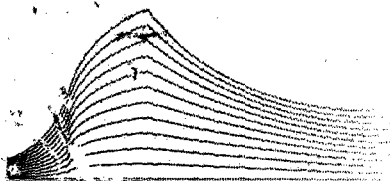




Datum van
inontvangstneming

:

18/07/2017



146 / 23 / 17

C-343/17 - 1

Volgnummer van de kamer 146
Datum van uitspraak 19 mei 2017
Rolnummer 2015/4382/A & 2016/4029/A
Repertoriumnummer 2017 / 6086

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

15/4382/A Dagvaarding Dagv. in gedw. tussenkost Verz. tot vrijw. tussenkost 7 besluiten
16/4029/A Dagvaarding Verz. tot vrijw. tussenkost 9 besluiten

VON-DIV

Aangeboden op 25 MAI 2017
Niet te registreren D'HOOGHE K.

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN
EERSTE AANLEG BRUSSEL23e kamer
burgerlijke zakentussenvonniss – op tegenspraak –
samenvoeging – prejudiciële vraag aan het
Hof van Justitie van de Europese Unie

Ingeschreven in het register van het Hof van Justitie onder nr. 1.051.960
Luxemburg 12. 06. 2017 De Griffier, voor deze
Fax/E-mail: [Signature] Maria Manuela Ferreira
Neergelegd op: 08.06.2017 Hoofdadministrateur

In de zaak van:

[REDACTED]
[REDACTED] er [REDACTED],

*eiseres op hoofdeis,
verweerster op tegeneis,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Patrick Peeters en mr. Roeland van Cleemput, advocaten, met kantoor te 1000 Brussel, Terhulpesteenweg 120, en door mr. Jeroen Dewispelaere, advocaat, met kantoor te 1040 Brussel, IJzerlaan 19. *xxx*

en:

1. Het autonoom provinciebedrijf **AGENTSCHAP VOOR GROND- EN WOONBELEID VOOR VLAAMS-BRABANT** (afgekort Vlabinvest APB), [REDACTED]
[REDACTED] n [REDACTED] er [REDACTED],

2. Het verzelfstandigd agentschap **VLAAMS FINANCIERINGSFONDS VOOR GROND- EN WOONBELEID VOOR VLAAMS-BRABANT** (afgekort Vlaams Financieringsfonds), [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] at [REDACTED] er [REDACTED],

3. **NV VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN** (afgekort VMSW), [REDACTED]
[REDACTED] at [REDACTED] er [REDACTED],

*verweersters op hoofdeis,
(de eerste :) eiseres op tegeneis,
(de eerste :) verweerster op tusseneis,*

allen op de zitting vertegenwoordigd door mr. Patrick Hofströssler, advocaat, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 99. *xxx*

en :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] w [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

*verweerders op hoofdeis,
eisers op tusseneis,*

allen op de zitting vertegenwoordigd door mr. Frank Van der Schueren, advocaat, met kantoor te 1853 Grimbergen, Sint-Amandsplein 1A.

en :

Het **VLAAMS GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, en voor wie optreedt de Viceminister-president en Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, met kantoor te 1000 Brussel, Arenbergstraat 7,

vrijwillig tussenkomende partij,

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Elke Cloots, advocaat, met kantoor te 2018 Antwerpen, Grotehondstraat 14.

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, en/of 4, §1, van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

in de zaak 15/4382/A :

- de dagvaarding, betekend op 2 en 5 oktober 2015 met exploten van mr. De Smet, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg, en van mr. Quintens, gerechtsdeurwaarder te Tienen ;
- de dagvaarding in gedwongen tussenkomst, betekend op 22 april 2016 met een exploit van mr. De Smet, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg ;
- het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst, neergelegd op 15 september 2016 ;

- de "eerste conclusie", "aanvullende en syntheseconclusie" en syntheseconclusie van de NV Fremoluc, respectievelijk neergelegd op 28 april 2016, 28 oktober 2016 en 14 februari 2017 ;
- de conclusie van Vlabinvest APB en het Vlaams Financieringsfonds, neergelegd op 28 januari 2016 ;
- de "conclusies" en de syntheseconclusie van Vlabinvest APB, het Vlaams Financieringsfonds en VMSW, respectievelijk neergelegd op 10 augustus 2016 en 14 maart 2017 ;
- de syntheseconclusie van het Vlaams Gewest, neergelegd op 13 maart 2017 ;

in de zaak 16/4029/A :

- de dagvaarding, betekend op 13 en 14 oktober 2016 met expleten van mr. Vandermarliere, gerechtsdeurwaarder te Tienen, en van mr. Sacré, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg ;
- het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst, neergelegd op 4 november 2016 ;
- de syntheseconclusie van de NV Fremoluc, neergelegd op 14 februari 2017 ;
- de syntheseconclusie van Vlabinvest APB en VMSW, neergelegd op 14 maart 2017 ;
- de syntheseconclusie van het Vlaams Gewest, neergelegd op 13 maart 2017 ;
- de "conclusies" en "syntheseconclusies" van [REDACTED] f [REDACTED], respectievelijk neergelegd op 19 januari 2017 en 16 maart 2017 ;
- de "conclusies" en "syntheseconclusies" van [REDACTED] v [REDACTED] [REDACTED], respectievelijk neergelegd op 26 januari 2017 en 16 maart 2017 ;
- de "conclusies" en "syntheseconclusies" van [REDACTED] v [REDACTED] [REDACTED], respectievelijk neergelegd op 26 januari 2017 en 16 maart 2017.

Stukkenbundels werden neergelegd :

- voor de NV Fremoluc op 21 maart 2017 ;
- voor Vlabinvest APB, het Vlaams Financieringsfonds en VMSW op 6 april 2017 ;
- voor het Vlaams Gewest op 21 maart 2017.

Op de zitting van 20 april 2017 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna de debatten werden gesloten en de zaken in beraad werden genomen.

*

A. Samenvoeging

1. Het voorwerp van beide zaken is hetzelfde. De tweede dagvaarding werd door de NV Fremoluc uitgebracht met de bedoeling tegemoet te komen aan bepaalde excepties die werden opgeworpen ten aanzien van haar oorspronkelijke eis.

De afzonderlijke berechting van beide zaken leidt tot een risico op tegenstrijdige beslissingen. Het is gepast de zaken met rolnummers 15/4382/A en 16/4029/A samen te voegen.

B. Feiten en procedurevoorgaanden

2. Op 9 februari 2015 sloot de NV Fremoluc een onderhandse overeenkomst tot aankoop van onroerend goederen gelegen te Meise, voor de prijs van 3.075.000,00 €. De verkopers waren

[REDACTED] V [REDACTED]

De verkoop werd aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele wettelijke voorkepriechten.

3. De percelen in kwestie werden door de instrumenterende notaris op 24 april 2015 aangeboden op het Vlaamse e-voorkooploket.

Het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest APB, begunstigde van het voorkooprecht, nam contact op met de NV Fremoluc om te onderzoeken of een samenwerking mogelijk was bij de ontwikkeling van de terreinen. De NV Fremoluc formuleerde een samenwerkingsvoorstel, doch er werd hierover geen akkoord bereikt.

Op 23 juni 2015 besliste de raad van bestuur van Vlabinvest APB om het voorkooprecht uit te oefenen. Vlabinvest APB had daags voordien vanwege de NV ING België een krediet verkregen ten belope van de koopprijs. Dit krediet werd gewaarborgd door een engagement van de VMSW om "als beheerder van het Rollend Grondfonds 3.075.000,00 EUR op uw ING rekening te storten binnen de 2 maanden na de éénmalige opname van het krediet".

De onroerende goederen werden vervolgens met een notariële akte van 14 juli 2015 door de consorten De Knop tegen dezelfde prijs verkocht aan Vlabinvest APB.

4. Op 31 juli 2015 verstuurde de raadsman van de NV Fremoluc aan Vlabinvest APB een brief waarin voorbehoud werd geformuleerd omtrent de geldigheid van de verkoopovereenkomst die Vlabinvest APB ingevolge de uitoefening van het voorkooprecht had gesloten. Vlabinvest APB werd aangemaand om geen handelingen te stellen die bijkomende schade zou berokkenen aan de NV Fremoluc.

5. Met notariële akten van 31 juli 2015 verkocht Vlabinvest APB het onroerend geheel aan de VMSW, en stond de VMSW aan Vlabinvest APB een opstalrecht toe op deze gronden.

6. Op 2 en 5 oktober 2015 ging de NV Fremoluc over tot dagvaarding van Vlabinvest APB en het Vlaams Financieringsfonds (zaak met rolnummer 15/4382/A). De VMSW werd op 22 april 2016 tot gedwongen tussenkomst gedaagd in deze zaak, en het Vlaams Gewest kwam op 15 september 2016 vrijwillig tussen in deze zaak.

De NV Fremoluc liet op 13 en 14 oktober 2016 een nieuwe dagvaarding betekenen aan Vlabinvest APB, VMSW en de consorten [REDACTED] (zaak met rolnummer 16/4029/A). Het Vlaams Gewest kwam in die zaak tussen op 4 november 2016.

C. Eisen

7. De NV Fremoluc eist dat de rechtbank :

- de verkoopovereenkomst van 14 juli 2015 absoluut nietig zou verklaren, en diensgevolge zou vaststellen dat partijen in hun oorspronkelijke toestand dienen te worden gerestitueerd, en zou zeggen voor recht dat :
 - o de onderhandse overeenkomst van 9 februari 2015 volledige uitwerking heeft ;
 - o de notariële overeenkomst van 14 juli 2015 wordt ontbonden en voor onbestaande gehouden ;
 - o de overeenkomsten van 31 juli 2015 tot doorverkoop aan de VMSW en tot vestiging van een opstalrecht, ontbonden en voor onbestaande gehouden worden ;
- minstens de overeenkomsten van 31 juli 2015 tot doorverkoop aan de VMSW en tot vestiging van een opstalrecht absoluut nietig zou verklaren, en diensgevolge zou vaststellen dat partijen in hun oorspronkelijke toestand dienen te worden gerestitueerd, en zou zeggen voor recht dat de onderhandse overeenkomst van 9 februari 2015 volledige uitwerking heeft ;
- Vlabinvest APB en de VMSW bijkomend en hoofdelijk, dan wel de ene bij gebreke van de andere, zou veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van

615.000,00 €, te vermeerderen met de verwijlintresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 23 juni 2015, minstens vanaf 31 juli 2015.

In ondergeschikte orde, indien de rechtbank zou twijfelen aan de ingeroepen schending van de Europeesrechtelijke bepalingen, vraagt de NV Fremoluc dat de rechtbank prejudiciële vragen zou stellen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie.

Uiterst ondergeschikt, in geval de gevorderde nietigverklaring met bijkomende schadevergoeding niet zou worden bevolen, eist Fremoluc dat de rechtbank Vlabinvest APB en de VMSW hoofdelijk, dan wel de ene bij gebreke van de andere, zou veroordelen om haar een schadevergoeding te betalen van 5.023.700,00 €, minstens 4.521.330,00 €, te vermeerderen met de verwijlintresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 23 juni 2015, minstens vanaf 31 juli 2015.

De NV Fremoluc vraagt dat het vonnis voorlopig uitvoerbaar zou worden verklaard, met uitsluiting van het kantonement.

8. Vlabinvest APB, het Vlaams Financieringsfonds en de VMSW besluiten dat de eisen van de NV Fremoluc ontoelaatbaar, minstens ongegrond zijn. Ondergeschikt vragen zij dat de rechtbank, alvorens ten gronde recht te spreken, prejudiciële vragen zou richten aan het Hof van Justitie van de Europese Unie.

9. Vlabinvest APB stelt een tegeneis in teneinde de NV Fremoluc te zien veroordelen tot betaling van een provisie van 153.750,00 € (ondergeschikt 5.605,58 €), te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf de datum van dagvaarding.

De NV Fremoluc besluit dat de tegeneis ongegrond is.

10. De consorten ████████ besluiten dat de eisen van de NV Fremoluc onontvankelijk, minstens ongegrond zijn. Ondergeschikt, in het geval de NV Fremoluc in haar oorspronkelijke toestand dient te worden hersteld en gezegd wordt dat de verkoopovereenkomst van 9 februari 2015 geldig is en volle uitwerking verdient, eisen de consorten De Knop dat Vlabinvest APB zou veroordeeld worden tot betaling van een provisie van 1 euro op een schadeloosstelling van 5.000,00 €.

Ook de consorten ████████ vragen om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

11. Het Vlaams Gewest vraagt de rechtbank om de eisen van de NV Fremoluc onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren.

D. Beoordeling

D.1 Inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen

12. Vlabinvest APB, het Vlaams Financieringsfonds en de VMSW werpen op dat de eisen van de NV Fremoluc niet ontvankelijk zijn op grond van artikel III.26, §2, van het Wetboek Economisch Recht.

Die bepaling luidt als volgt :

“Indien de handels- of ambachtsonderneming [...] is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, maar haar hoofdvordering, tegenvordering of vordering tot tussenkomst, ingediend bij verzoekschrift, bij conclusie of deurwaardersexploot, gebaseerd is op een activiteit waarvoor de onderneming op de datum van de inleiding van die vordering niet is ingeschreven of die niet valt onder het maatschappelijk doel waarvoor de onderneming op deze datum is ingeschreven, is de vordering van die onderneming onontvankelijk. De onontvankelijkheid is evenwel gedekt, indien ze niet voor elke andere exceptie of verweermiddel wordt ingeroepen.”

13. Het wordt niet betwist dat de NV Fremoluc op de data van de dagvaarding van Vlabinvest APB en het Vlaams Financieringsfonds van 2 en 5 oktober 2015, was ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen voor volgende activiteiten :

- code 56.301 : cafés en bars ;
- code 93.110 : exploitatie van sportaccomodaties.

De vorderingen die door de NV Fremoluc werden ingesteld, zijn kennelijk gebaseerd op de activiteit van de koop en verkoop van onroerende goederen voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten. Die activiteit is vreemd aan de activiteiten waarvoor zij was ingeschreven in de Kruispuntbank.

De eisen die werden ingesteld met de dagvaarding van 2 en 5 oktober 2015 zijn derhalve onontvankelijk. De omstandigheid dat de NV Fremoluc inmiddels haar inschrijving in de

Kruispuntbank heeft aangepast, kan de toepassing van deze sanctie niet verhinderen. De juiste inschrijving moet immers bestaan op de datum van de inleiding van het geding.

De NV Fremoluc heeft evenwel een nieuwe dagvaarding uitgebracht, en hierna werd niet meer opgeworpen dat deze zou gebaseerd zijn op een activiteit waarvoor zij niet is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen. De onregelmatigheid die tot de niet-ontvankelijkheid leidt, is op die wijze geregulariseerd. Er bestaat aldus geen reden om de eisen van de NV Fremoluc die thans aanhangig zijn, en die enkel gericht worden tegen Vlabinvest, de VMSW en de consorten [REDACTED] om voormelde reden niet-ontvankelijk te verklaren.

Uit het voorgaande volgt aldus enkel dat de eis die tegen het Vlaams Financieringsfonds werd gesteld, niet-ontvankelijk is. Nu deze eis evenwel niet meer werd gehandhaafd door de NV Fremoluc in haar laatste conclusie, wordt zij geacht daarvan afstand te hebben gedaan. De rechtbank verleent haar daarvan akte.

D.2 Maatschappelijk doel van de NV Fremoluc

14. Vlabinvest APB en de VMSW laten vervolgens gelden dat vorderingen die met de dagvaarding van 13 en 14 oktober 2016 aanhangig werden gemaakt, toch niet-ontvankelijk moeten worden verklaard op grond van voormeld artikel III.26, §2, van het Wetboek Economisch Recht en het "nemo auditur"-beginsel omdat de activiteit waarop de vorderingen zijn gebaseerd en waarvoor de NV Fremoluc is ingeschreven in de Kruispuntbank, niet zou vallen onder het maatschappelijk doel van de onderneming zoals deze blijkt uit de statuten.

15. Blijkens haar statuten behoort heeft de NV Fremoluc twee maatschappelijke doelstellingen, geformuleerd als de punten (a) en (b). Onder punt (a) wordt (samengevat) de uitbating van ontspanningsactiviteiten vermeld. Punt (b) omschrijft als maatschappelijk doel

"het aankopen, opschikken, uitrusten, valoriseren, ruilen, verkopen, huren en onderhuren, met of zonder aankoopoptie, het uitbaten en het onderhouden van huizen, appartementen kantoren winkels, handelsfondsen terreinen gronden en domeinen, en meer algemeen van alle onroerende goederen, al dan niet gemeubeld, alsook het uitvoeren van alle mogelijke financieringsverrichtingen"

De activiteit van het aankopen van onroerende goederen met het oog op projectontwikkeling valt onder het aldus geformuleerde maatschappelijk doel.

In tegenstelling tot wat Vlabinvest APB en VMSW voorhouden is dit doel niet geformuleerd als een ondergeschikt doel dat enkel zou kunnen worden nagestreefd in het kader van het andere doel, de uitbating van ontspanningsactiviteiten. Dit blijkt duidelijk uit de omstandigheid dat uitdrukkelijk wordt geformuleerd dat de NV Fremoluc in het kader van de ontspanningsactiviteiten alle onroerende en roerende verrichtingen mag stellen die nuttig zijn voor de verwezenlijking ervan. Zo het voormelde maatschappelijke doel louter ondergeschikt zou zijn, zou het niet nodig geweest zijn om het verhandelen van onroerende goederen nogmaals afzonderlijk te vermelden, met hetzelfde belang (punt b) als de ontspanningsactiviteiten (punt a).

De exceptie is ongegrond.

D.3 Het niet-betrekken van de verkopers in de procedure

16. Vlabinvest APB en de VMSW werpen nog op dat de eisen van de NV Fremoluc gesteld in de zaak 15/4382/A niet zouden kunnen slagen omdat de consorten [REDACTED] niet in die procedure werden betrokken.

De consorten [REDACTED] werden gedagvaard in de zaak 16/4029/A, die samengevoegd wordt met de zaak 15/4382/A. Er bestaat aldus geen reden meer om de eisen van de NV Fremoluc die thans aanhangig zijn, om voormelde reden niet-ontvankelijk te verklaren.

D.4 Hoedanigheid en belang

17. Vlabinvest APB en de VMSW werpen op dat de eisen van de NV Fremoluc niet ontvankelijk zijn wegens het gebrek aan hoedanigheid, minstens een rechtstreeks en individueel belang, om de schending van de ingeroepen bepalingen te vorderen.

18. Artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de rechtsvordering niet kan worden toegelaten, indien de eiser geen hoedanigheid en geen belang heeft om ze in te dienen. Een partij beschikt over de vereiste hoedanigheid wanneer zij titularis is van het subjectief recht waarop zij zich beroept. Het belang bestaat uit elk materieel of moreel voordeel dat de eiser mag verwachten bij de inwilliging van zijn eis.

De partij die voorhoudt titularis te zijn van een subjectief recht, beschikt, ook al wordt dat recht betwist, over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang om de vordering in te

stellen die ertoe strekt de beweerde krenking van het ingeroepen recht ongedaan te maken.

19. De NV Fremoluc eist de vernietiging van de verkoopovereenkomst gesloten tussen Vlabinvest APB en de consorten [REDACTED]. Zij houdt voor dat hieruit de ontbinding volgt van de nadien gesloten overeenkomsten tussen Vlabinvest APB en de VMSW. Minstens zou de rechtbank ook die overeenkomsten dienen te vernietigen.

De voormelde overeenkomsten zijn volgens de NV Fremoluc aangetast door een absolute nietigheid.

Een derde bij een absoluut nietige overeenkomst beschikt over het subjectieve recht om deze overeenkomst te zien vernietigen wanneer zij beweert door het bestaan van die overeenkomst te worden benadeeld.

De NV Fremoluc zet uiteen dat zij door de bekritiseerde overeenkomsten de mogelijkheid heeft verloren om de betrokken terreinen te verwerven, en dat de gevraagde vernietiging haar het voordeel zal opleveren dat zij terug in de situatie wordt geplaatst dat zij de terreinen kan verwerven.

De NV Fremoluc getuigt aldus van de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang om de nietigverklaring van voormelde overeenkomsten te eisen.

Ondergeschikt eist de NV Fremoluc vergoeding van de schade die zij beweert te lijden doordat zij de betrokken terreinen niet zelf heeft kunnen verwerven. Zij beschikt over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang om deze vergoeding te eisen van de partij waarvan zij beweert dat zij aansprakelijk is voor de schade die zij beweert te lijden.

20. De door Vlabinvest APB en de VMSW opgeworpen argumenten ter betwisting van de hoedanigheid en het belang, raken de grond van de zaak, doch niet de ontvankelijkheid ervan.

De belangvereiste van artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek moet immers beoordeeld worden ten aanzien van de vordering zelf, en niet, zoals Vlabinvest APB en de VMSW het lijken voor te houden, ten aanzien van de door de eiser ingeroepen argumenten. Zo die argumenten ongegrond zouden zijn, leidt dit niet tot een gebrek aan belang maar tot de ongegrondheid van de eis.

De bewering van Vlabinvest APB en de VMSW dat het werkelijk voorwerp van de eisen de geldigheid van de decretaal ingestelde "voorrangsregeling" zou zijn, mist feitelijke grondslag. Het werkelijk en rechtstreeks voorwerp van de eisen van de NV Fremoluc betreft de nietigverklaring van overeenkomsten waarvan beweerd wordt dat zij absoluut nietig zijn, en ondergeschikt de vergoeding van schade. De omstandigheid dat de absolute nietigheid en/of de aansprakelijkheid voor de schade volgens de NV Fremoluc het gevolg is van de ongeldigheid van de voorrangsregeling, betekent nog niet dat het de NV Fremoluc in werkelijkheid enkel om te doen is deze voorrangsregeling ongeldig te zien

verklaren zonder dat dit voor haar een persoonlijk voordeel zou opleveren.

De exceptie is ongegrond.

D.5 Rechtsmacht

21. Vlabinvest APB en de VMSW voeren aan dat de eisen ertoe strekken Vlabinvest APB te verbieden deel te nemen aan het rechtsverkeer. De argumentatie van de NV Fremoluc zou er immers op neerkomen dat het Vlabinvest APB verboden is om gronden aan te kopen, terwijl dit net tot haar statutair doel behoort, en in overeenstemming is met een provincieraadsbesluit en een beheersovereenkomst met het provinciebestuur.

Het door de NV Fremoluc beoogde doel zou aldus moeten bereikt worden hetzij door het aanvechten van die laatste handelingen voor de bevoegde rechtbank, hetzij door de vereffening te eisen van Vlabinvest APB voor de bevoegde rechtbank. De Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel zou aldus geen "rechtsmacht" hebben om de vorderingen te beoordelen.

22. Deze rechtbank beschikt over de rechtsmacht om de vorderingen te beoordelen die de krenking van een subjectief recht als werkelijk en rechtstreeks voorwerp hebben. Een derde bij een absoluut nietige overeenkomst beschikt over het subjectieve recht om deze overeenkomst te zien vernietigen wanneer zij beweert door het bestaan van die overeenkomst te worden benadeeld. Een partij die beweert schade te lijden, beschikt eveneens over het subjectief recht om vergoeding te eisen van de schade van de partij waarvan hij beweert dat zij voor die schade aansprakelijk is.

Zoals hoger uiteengezet, bestaat het werkelijk en rechtstreeks voorwerp van de vorderingen van de NV Fremoluc wel degelijk uit de vernietiging van absoluut nietige overeenkomsten, en vergoeding van schade die zij zou hebben geleden. De exceptie van gebrek aan rechtsmacht is dan ook ongegrond.

23. Voor zover in de verwijzing naar de bevoegde rechtbank voor de vereffening van vennootschappen een exceptie van materiële onbevoegdheid dient te worden gelezen waarbij wordt aangevoerd dat de zaak tot de bevoegdheid van de rechtbank van koophandel zou behoren, oordeelt de rechtbank dat dergelijke exceptie eveneens ongegrond is. Ten onrechte beweren Vlabinvest APB en de VMSW dat het werkelijk voorwerp van de eis de vereffening van de Vlabinvest APB zou betreffen. De eventuele omstandigheid dat de gegrondheid van de argumenten die ten gronde worden aangevoerd, tot gevolg zou hebben dat alle rechtshandelingen van Vlabinvest APB als ongeldig dienen te worden beschouwd, betekent nog niet dat het voorwerp van de eis tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van koophandel zou behoren.

D.6 De opschortende voorwaarde

24. De NV Fremoluc eist ten gronde vooreerst dat de verkoopovereenkomst die de consorten ██████ gesloten hebben met Vlabinvest APB, zou vernietigd worden omdat deze absoluut nietig zou zijn. De overeenkomsten die Vlabinvest APB en de VMSW vervolgens hebben gesloten tot overdracht van het eigendomsrecht en het verlenen van het opstalrecht, zouden diensgevolge moeten ontbonden worden, minstens eveneens vernietigd moeten worden.

25. Vlabinvest APB en de VMSW voeren aan dat de vernietigingseisen niet kunnen slagen omdat de NV Fremoluc heeft nagelaten de vernietiging te vragen van de opschortende voorwaarde van de onderhandse verkoopovereenkomst die zij met de consorten ██████ heeft gesloten.

De premisse van de NV Fremoluc dat zij, in geval haar eisen worden ingewilligd, eigenaar zou worden van deze terreinen, zou volgens Vlabinvest APB en de VMSW onjuist zijn omdat de koop werd gesloten onder een opschortende voorwaarde en de NV Fremoluc de rechtsgevolgen daarvan dient te ondergaan. De consorten ██████ zouden na de vernietigingen terug geacht worden de eigenaars te zijn, die niet de verplichting hebben om de gronden aan de NV Fremoluc te verkopen, doch integendeel zouden moeten vaststellen dat het voorkooprecht van Vlabinvest APB tijdig werd uitgeoefend waardoor de onderhandse overeenkomst met de NV Fremoluc werd ontbonden. De door de NV Fremoluc ingestelde vernietigingseisen zouden aldus het beoogde rechtsgevolg (eigenaar worden van de terreinen) niet kunnen bereiken.

Hoewel deze argumentatie ten gronde wordt gevoerd, komt het de rechtbank voor dat het hier in werkelijkheid gaat om een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang. Deze argumenten van Vlabinvest APB en de VMSW komen immers erop neer dat aangevoerd wordt dat de gevorderde vernietigingen de rechtssituatie van de NV Fremoluc niet kunnen wijzigen en haar derhalve geen moreel of materieel voordeel kunnen opleveren.

26. Wanneer de rechtbank zou ingaan op de eisen tot vernietiging van de overeenkomsten die door Vlabinvest APB en de consorten ██████, en nadien door Vlabinvest APB en de VMSW, werden aangegaan, worden deze partijen verplicht om alles wat in uitvoering van die overeenkomsten werd gepresteerd, aan elkaar terug te geven.

Deze partijen worden aldus teruggeplaatst in de situatie die bestond vóór de aankoop van de gronden door Vlabinvest APB.

Volgens de NV Fremoluc is de overeenkomst tussen Vlabinvest APB en de consorten De Knop absoluut nietig omdat de toestemming van Vlabinvest APB onregelmatig was om redenen die de openbare orde aanbelangen.

De vernietiging van die overeenkomst om die reden, houdt dan ook onlosmakelijk de vernietiging in zich van de toestemming van Vlabinvest APB om deze overeenkomst aan te gaan. Die toestemming is tot uiting gekomen met de beslissing van Vlabinvest APB om het voorkeurecht uit te oefenen. De rechtbank leidt uit het voorgaande af dat de gevorderde vernietiging onlosmakelijk ook de vernietiging in zich draagt van de beslissing van Vlabinvest APB om het voorkeurecht uit te oefenen.

27. De rechtssituatie waarin de partijen zich na de vernietigingen, zoals zij gevorderd worden, zouden bevinden, is dan ook deze van een onderhandse verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarde, gesloten tussen de NV Fremoluc en de [REDACTED]

Die opschortende voorwaarde luidt als volgt : *“Huidige verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van eventuele wettelijke voorkeurechten. Indien de bevoegde instantie gebruik maakt van zijn recht van voorkeurecht, dan zal huidige verkoop van rechtswege ontbonden zijn.”* De opschortende voorwaarde is ongelukkig geformuleerd, doch dient kennelijk in die zin te worden begrepen dat de koop gesloten wordt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening, binnen de daartoe voorziene termijnen, van enig voorkeurecht door een daartoe bevoegde instantie.

28. De opschortende voorwaarde heeft aldus niet enkel betrekking op de niet-uitoefening van het voorkeurecht van Vlabinvest APB, maar op de niet-uitoefening van alle *“eventuele wettelijke voorkeurechten”*. Het is immers in het algemeen niet uitgesloten dat andere instanties over voorkeurechten beschikken. Uit de voorgelegde stukken blijkt overigens dat dit in deze concrete situatie ook het geval is.

De rechtbank stelt evenwel vast dat destijds enkel Vlabinvest APB het voorkeurecht heeft uitgeoefend binnen de termijn van zestig dagen waarin dit mogelijk was (artikel 13 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten), en dit bovendien op de zestigste en laatste dag van de termijn.

De uitoefening van het voorkeurecht door een andere begunstigde zal na de door de rechtbank uitgesproken vernietigingen niet meer mogelijk zijn, omdat deze vernietigingen er niet toe kunnen strekken aan derden een recht te verlenen waaraan zij reeds eerder

hebben verzaakt door het voorkeoprecht niet uit te oefenen. In dat verband mag erop worden gewezen dat de uitoefening van het voorkeoprecht door een begunstigde een andere begunstigde niet verhindert om het voorkeoprecht eveneens uit te oefenen, voor zover dit eveneens binnen de termijn van zestig dagen gebeurt. Voormeld artikel 13 bepaalt dat in dergelijk geval, en bij gebreke aan akkoord tussen de begunstigten, de Vlaamse regering beslist aan wie van de betrokken begunstigten het goed wordt verkocht.

Theoretisch bestaat de mogelijkheid dat Vlabinvest APB na de vernietigingen door de rechtbank onmiddellijk het voorkeoprecht opnieuw zou uitoefenen, doch Vlabinvest APB zou hiermee kennelijk ingaan tegen de rechterlijke beslissing waarin haar beslissing tot uitoefening van het voorkeoprecht strijdig wordt geacht met regels die de openbare orde aanbelangen. Van dergelijke kwade trouw mag niet worden uitgegaan.

29. De rechtbank besluit dat na de vernietigingen die door de rechtbank worden uitgesproken, geen wettelijk voorkeoprecht meer kan worden uitgeoefend, waardoor de opschortende voorwaarde vervuld wordt en de verkoop tussen de NV Fremoluc en de [REDACTED] tot stand komt. De [REDACTED] kunnen zich in geval van een niet-uitoefening van enig voorkeoprecht en de hieruit volgende vervulling van de opschortende voorwaarde, immers niet meer onttrekken aan hun verbintenis tot verkoop van de betrokken gronden aan de NV Fremoluc aan de prijs van 3.075.000,00 €.

De rechtbank besluit dat de door de NV Fremoluc nagestreefde vernietigingen haar dan ook in een rechtssituatie zullen plaatsen waarin de gronden haar moeten verkocht worden, hetgeen in vergelijking tot haar huidige rechtssituatie een wijziging betekent in haar voordeel.

Uit de proceshouding van de NV Fremoluc kan, in weerwil tot wat Vlabinvest APB en de VMSW voorhouden, verder ook geen bevestiging worden afgeleid dat de NV Fremoluc aanvaard heeft dat de opschortende voorwaarde niet zou zijn gerealiseerd en hierop bijgevolg niet meer zou kunnen terugkomen.

Het verweermiddel van Vlabinvest APB en de VMSW wordt bijgevolg verworpen.

D.7 Correcte uitoefening van het voorkeoprecht

30. De NV Fremoluc laat gelden dat het voorkeoprecht niet werd uitgeoefend door het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest APB, maar door het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, die niet over dit voorkeoprecht beschikte. De

verkoop van de gronden aan Vlabinvest APB zou dan ook onrechtmatig zijn omdat die partij het voorkeoprecht niet tijdig heeft uitgeoefend.

31. De rechtbank stelt vast, en het wordt overigens niet betwist, dat Vlabinvest APB over het voorkeoprecht beschikte op grond van artikel 85, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij decreet van 31 januari 2014.

Vervolgens blijkt dat Vlabinvest APB rechtsgeldig, binnen de voorgeschreven termijn van zestig dagen, heeft beslist om dit voorkeoprecht uit te oefenen en haar aanvaarding naar de notaris te sturen. De kritiek van de NV Fremoluc is dan ook feitelijk onjuist.

Vlabinvest APB werd in het e-voorkeoploket weliswaar geïdentificeerd met de naam van haar rechtsvoorgangster, het voormelde Investeringsfonds. Deze verkeerde vermelding heeft echter in deze zaak geen rechtsgevolgen gehad ten aanzien van de uitoefening van het voorkeoprecht. Ondanks deze foute vermelding in het e-voorkeoploket, werd Vlabinvest APB blijkbaar wel correct verwittigd van de aanmelding in het loket, en heeft zij vervolgens ook tijdig haar aanvaarding van het aanbod kunnen verzenden naar de notaris.

Het voorkeoprecht werd dan ook wel degelijk tijdig en volgens de juiste procedure door Vlabinvest APB uitgeoefend.

D.8 Vrij verkeer van personen en kapitaal

32. De NV Fremoluc voert aan dat de verkoopovereenkomst gesloten tussen de [REDACTED] en Vlabinvest APB absoluut nietig is omdat zij is ingegeven door een ongeoorloofde oorzaak, namelijk de uitvoering van een grond- en woonbeleid waarin een voorrangsregeling wordt voorzien die strijdig is met regels van Europees recht die de openbare orde aanbelangen.

Het betreft meer in het bijzonder de regels inzake het vrij verkeer van personen, vastgelegd in de artikelen 21, 45 en 49 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna : "VWEU") en de artikelen 22 en 24 van Richtlijn 2004/38/EG van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers en hun familieleden, en inzake het vrij verkeer van kapitaal, vastgelegd in artikel 63, lid 1, VWEU.

33. Tot de geldigheid van een overeenkomst is vereist dat zij berust op een geoorloofde oorzaak (artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek). De overeenkomst heeft een ongeoorloofde oorzaak wanneer een doorslaggevende beweegreden om de overeenkomst aan te gaan, ingaat tegen de wet of de openbare orde (artikel 1133 van het Burgerlijk Wetboek). In geval van strijd met de openbare orde, is de sanctie de absolute nietigheid van de overeenkomst, die ook door een derde kan worden ingeroepen.

Voormelde regels van Europees recht belangen de openbare orde aan. Wanneer de doorslaggevende beweegreden van een partij bij een overeenkomst erin bestaat die regels te overtreden, zal deze overeenkomst door absolute nietigheid zijn aangetast.

Het volstaat dat de doorslaggevende beweegreden bestaat in hoofde van één van de partijen opdat de overeenkomst absoluut nietig is. De eventuele omstandigheid dat de andere partijen deze beweegreden niet hadden en/of niet op de hoogte waren van het onrechtmatig karakter van de beweegreden van de wederpartij, doet hieraan geen afbreuk.

Alvorens te onderzoeken of het bekritiseerde woon- en grondbeleid een doorslaggevende beweegreden was voor Vlabinvest APB om het voorkeepsrecht uit te oefenen en op die wijze de koopovereenkomst aan te gaan, is het gepast na te gaan wat de inhoud is van dit woon- en grondbeleid en de voorrangsregel die daarvan deel uitmaakt.

34. Vlabinvest APB werd opgericht bij besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013. Haar opdracht en bevoegdheid werd als volgt vastgelegd in artikel 3 van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams Brabant :

“De provincie Vlaams-Brabant en in het bijzonder Vlabinvest apb zijn bevoegd voor het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Ze voeren dat beleid uit, aanvullend op het Vlaamse woonbeleid en in het bijzonder het Vlaamse sociaal woonbeleid.

Die bevoegdheid omvat in het bijzonder :

1° het voeren van een grondbeleid en het realiseren van woonprojecten met een sociaal karakter in de gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant;

2° de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in deze regio te behouden of te bevorderen, inbegrepen het nemen van participaties.

Een woonproject met sociaal karakter als vermeld in het tweede lid, 1°, is een woonproject als bedoeld in artikel 42bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode."

Vóór de inwerkingtreding van dit decreet van 31 januari 2014 behoorde het specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant tot de bevoegdheid en opdracht van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij decreet van 25 juni 1992. Met het decreet van 31 januari 2014 werd deze bevoegdheid naar het niveau van de provincie Vlaams-Brabant, en meer in het bijzonder naar Vlabinvest APB, overgeheveld. Het gaat aldus om een vorm van medebewind van de provinciale overheden voor de uitvoering van de taken die door de Vlaamse decreetgever van algemeen belang worden geacht.

35. Artikel 42bis van de Vlaamse Wooncode definieert het woonproject met sociaal karakter als *"een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd werd met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992"*.

De rechtbank stelt aldus vast dat er geen decretale inhoudelijke omschrijving bestaat van een woonproject met sociaal karakter. Elk woonproject dat geheel of gedeeltelijk met middelen van Vlabinvest APB wordt gefinancierd, is volgens de Vlaamse decreetgever een woonproject met sociaal karakter.

36. Een provinciaal reglement, aangenomen door de provincieraad op 25 februari 2014, bevat nadere regels over de werking en het beheer van Vlabinvest APB. In dat reglement wordt het woonproject met sociaal karakter gedefinieerd als *"een project dat geheel of gedeeltelijk werd of word gefinancierd met middelen van het Investeringsfonds of van Vlabinvest APB om woningen of kavels beschikbaar te stellen tegen gunstige voorwaarden."* (artikel 1.19 van het reglement, onderlijning door de rechtbank)

In artikel 1.18 van het reglement wordt het werkingsgebied van Vlabinvest APB beperkt tot 39 gemeenten van de provincie, zijnde alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en vier gemeenten van het arrondissement Leuven.

Artikel 2 van dit reglement luidt als volgt :

"§1. De woningen en de kavels binnen een woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Investeringsfonds of van Vlabinvest APB, worden door het directiecomité van Vlabinvest APB beschikbaar gesteld voor verhuring, erfpacht

W. B. B.

of verkoop, na beoordeling van de kandidaat-huurders, - erfpachtnemers of –kopers, door het beoordelingscomité, vermeld in artikel 5.

De woningen en de kavels binnen een woonproject met sociaal karakter die niet gefinancierd zijn met middelen van het Investeringsfonds of van Vlabinvest APB, worden door de initiatiefnemer beschikbaar gesteld voor verhuring, erfpacht of verkoop, na beoordeling van de kandidaat-huurders, - erfpachtnemers of –kopers, door het beoordelingscomité, vermeld in artikel 5.

§2. Voor de beschikbaarstelling van woningen of kavels binnen een woonproject met sociaal karakter, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, geldt in elke fase van het project een absolute voorrang voor kandidaat-huurders, - erfpachtnemers, of –kopers, die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied.”

Wat bedoeld wordt met de “sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding met het werkgebied” kan dan weer teruggevonden worden in artikel 2/2 van 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, zoals ingevoegd bij Besluit van de Vlaamse regering van 4 april 2014 :

“In afwijking van artikel 2/1, eerste lid, geldt de voorrang voor de overdracht van woningen en kavels die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of van Vlabinvest APB, en die niet gefinancierd zijn met middelen van voormeld Investeringsfonds of van Vlabinvest APB, pas na de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 2, § 2 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest APB, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest APB, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, voor de woonbehoeftige particuliere personen die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest APB.

Deze voorrangsregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt.

Het beoordelingscomité van Vlabinvest APB, opgericht bij artikel 5 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest APB, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest APB, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari [2014],

beoordeelt of de voorrangsregeling op basis van een sterke binding met het werkgebied van Vlabinvest APB, van toepassing is.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

1° hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest APB;

2° hij woonde tot vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest APB;

3° hij heeft 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest APB gewoond.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een socio-culturele binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

1° hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school erkend door de Vlaamse overheid;

2° hij is in het werkgebied van Vlabinvest APB lid van een socio-culturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid."

Dezelfde voorrangsregeling wordt ook teruggevonden in artikel 17, tweede tot zesde lid, van het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

37. Het provinciaal reglement bevat verder nog onder meer de inkomensvoorwaarden waaraan de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers dienen te voldoen. Voor wat de huurwoningen betreft, bepaalt artikel 3, §2 :

"De inkomensvoorwaarden zijn vastgesteld op :

- 1. 38.000,00 euro voor een alleenstaande persoon zonder persoon ten laste ;*
- 2. 42.000,00 euro voor een alleenstaande persoon, met een ernstige handicap (...);*
- 3. 55.000,00 euro, verhoogd met 4.000,00 euro per persoon ten laste, voor anderen."*

Voor de koopwoningen wordt in artikel 4, §3, bepaald :

“De inkomensvoorwaarden zijn vastgesteld op :

- 1. minimaal 10.000 euro en maximaal 44.000,00 euro voor een alleenstaande persoon zonder persoon ten laste ;*
- 2. minimaal 10.000,00 euro en maximaal 48.000,00 euro voor een alleenstaande persoon, met een ernstige handicap (...);*
- 3. minimaal 10.000,00 euro en maximaal 64.000,00 euro, verhoogd met 4.000,00 euro per persoon ten laste, voor anderen.”*

Volgens de uiteenzetting van de NV Fremoluc, die op dat punt inhoudelijk niet wordt tegengesproken door Vlabinvest APB, de VMSW en het Vlaams Gewest, zou in 2013 73,46 % van de bevolking van Vlaams-Brabant hebben voldaan aan de inkomensvoorwaarden voor wat de koop- en erfpachtwoningen betreft, en zou 81,33 % van die bevolking hebben voldaan aan de inkomensvoorwaarden voor wat de huurwoningen betreft.

38. Artikel 85, §1, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het hogervermeld decreet van 31 januari 2014, verleent aan Vlabinvest APB een recht van voorkoop op *“een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied”*.

Tot dit “bijzonder gebied” behoren de “woonvernieuwings- en woningbouwgebieden” (zoals aangeduid door de stedenbouwkundige plannen van aanleg) in 26 gemeenten waaronder ook verschillende gemeenten, zoals Meise, die gelegen zijn in het werkingsgebied van Vlabinvest APB (artikel 28, 3°, van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, samengelezen met artikel 1.18 van voormeld provinciereglement van 25 februari 2014).

39. Uit het geheel van de voormelde bepalingen, die verspreid liggen over verschillende decreten, besluiten van de Vlaamse regering en van de provincieraad van Vlaams-Brabant, volgt dat het grond- en woonbeleid van Vlabinvest APB erop gericht is om tegen gunstige voorwaarden woningen en kavels ter beschikking te stellen in 39 gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant, waarbij voorrang wordt verleend aan personen die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met dat werkgebied.

Met de “gunstige voorwaarden” worden kennelijk prijzen bedoeld die lager zijn dan de marktprijs voor gelijkaardige woningen in dezelfde streek.

Het "sociaal" karakter van het door Vlabinvest APB te voeren beleid wordt louter ingevuld door het aanbod van die gunstige voorwaarden aan de personen met de sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding. De ruime inkomensgrenzen waaraan de kandidaten mogen voldoen, sluiten uit dat het hier (enkel) zou gaan om sociale huisvesting waarbij woningen slechts ter beschikking worden gesteld aan personen die niet over de vereiste middelen beschikken om aan de normale marktvoorwaarden een woning te huren of te kopen. Vlabinvest APB, de VMSW en het Vlaams Gewest geven overigens toe dat het beleid erop gericht is om personen met een "modaal inkomen" de mogelijkheid te geven in hun eigen streek een woning te verwerven zonder de nadelen te ondergaan van de stijging van de vastgoedprijzen in de ruime omgeving van Brussel. Deze stijging zou dan weer het gevolg zijn van de grote vraag naar woningen in die streek van kapitaalkrachtige inwijkelingen uit Brussel.

Om Vlabinvest APB toe te laten gemakkelijk in het bezit te komen van gronden die kunnen worden ontwikkeld tot dergelijke kavels of woningen in een "woonproject met sociaal karakter", werd haar het instrument van het voorkeurecht toegekend. Vlabinvest APB kan dit voorkeurecht dan ook slechts uitoefenen met de bedoeling in het bezit te komen van gronden waarop een "woonproject met sociaal karakter" zal worden ontwikkeld.

40. De rechtbank leidt uit het voorgaande af dat de doorslaggevende beweegreden van Vlabinvest APB om op een bepaald onroerend goed een voorkeurecht uit te oefenen, erin bestaat in het bezit te komen van gronden waarop een "woonproject met sociaal karakter" kan worden ontwikkeld.

Wanneer het beleid dat erop gericht is dergelijke woonprojecten te ontwikkelen, en dat tot uiting is gekomen in voormelde verspreide bepalingen, strijdig zou zijn met de bepalingen van Europees recht die de openbare orde aanbelangen, zal de doorslaggevende beweegreden van Vlabinvest APB om het voorkeurecht uit te oefenen en haar toestemming te geven bij de aankoop van de gronden, een ongeoorloofde oorzaak hebben.

Ten onrechte beweren Vlabinvest APB en de VMSW dat het eventuele ongeoorloofde karakter slechts tot uiting zou kunnen komen in de latere overdrachten via koop, erfpacht of huur, van de kavels die door Vlabinvest APB worden ontwikkeld en waarbij de bekritiseerde voorrangsregeling ook wordt toegepast. De aankoop van gronden om deze met deze doelstelling te kunnen ontwikkelen, is immers eveneens ingegeven door deze doorslaggevende beweegreden.

Het is uiteraard mogelijk, zoals Vlabinvest APB en de VMSW aanvoeren, dat op het ogenblik dat de kavels in de toekomst klaar zijn om op de markt te worden gebracht, het regelgevend kader zou zijn gewijzigd en dat de verkoop of verhuring niet meer zal kunnen gebeuren met toepassing van de voorrangsregeling die thans bestaat. Deze eventuele,

hypothetische, omstandigheid staat er echter niet aan in de weg dat de voorrangsregeling essentieel deel uitmaakte van het woonbeleid dat door Vlabinvest APB in juni 2015 werd gevoerd binnen het kader van voormelde decretale en reglementaire bepalingen, en dat het aldus toen de bedoeling was om de gronden in Meise te kopen om deze te kunnen ontwikkelen zodat zij vervolgens met toepassing van de voorrangsregeling zouden kunnen op de markt gebracht worden.

41. Vlabinvest APB en de VMSW laten vervolgens nog gelden dat het niet aan Vlabinvest APB toekomt om de voor haar bindende besluiten van de Vlaamse regering buiten toepassing te laten.

Zij maken evenwel niet duidelijk hoe uit de eventuele omstandigheid dat deze bewering juist zou zijn, zou volgen dat de eis van de NV Fremoluc niet kan slagen.

De eventuele omstandigheid dat een overheidsinstantie in uitvoering van regels van, of zelfs op bevel van, de hogere overheid de regels van Europees recht overtreedt, kan niet ertoe leiden dat het ongeoorloofd karakter van de handeling niet meer kan gesanctioneerd worden. Ook al is Vlabinvest APB niet zelf verantwoordelijk voor het bekritiseerde grond- en woonbeleid, en handelt zij slechts binnen het kader dat haar door de hogere overheid is opgelegd, de doorslaggevende beweegredenen van haar beslissing om de gronden aan te kopen blijft de toepassing van dat bekritiseerde grond- en woonbeleid.

Voor het overige strekt de eis van de NV Fremoluc er niet toe Vlabinvest APB te verplichten regels op eigen gezag buiten toepassing te laten wegens strijdigheid met het Europees recht. De NV Fremoluc vraagt precies een rechterlijke tussenkomst om te beoordelen of de Europese regels al dan niet worden geschonden. Wanneer Vlabinvest APB, na het vonnis van de rechtbank, ertoe gehouden zou zijn om het voorkeepsrecht niet opnieuw uit te oefenen, zal dit niet gebeuren op eigen gezag, maar met inachtneming van een voorafgaande rechterlijke beslissing.

42. De voorrangsregeling is volgens de NV Fremoluc strijdig met voormelde Europese regels die het vrij verkeer van personen waarborgen omdat zij de toegang tot woningen en kavels tegen gunstige voorwaarden belemmert voor burgers van de Europese Unie die geen "sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding met het werkgebied" hebben. Ook zouden de burgers die wél deze sterke binding hebben ontmoedigd worden om het werkgebied te verlaten om in een andere lidstaat te verblijven en te werken.

De voorrangsregeling zou ook strijdig zijn met het vrij verkeer van kapitaal omdat de investering in een onroerend goed in het werkgebied bemoeilijkt wordt.

Vlabinvest APB, de VMSW en het Vlaams Gewest betwisten niet dat de voorrangsregel een belemmering inhoudt van het vrij verkeer van personen en kapitaal, doch voeren aan dat zij toch de toets aan voormelde bepalingen kunnen doorstaan doordat zij voldoende gerechtvaardigd zijn.

In dit verband is het gepast hierna de overwegingen aan te halen van het arrest van het Hof van Justitie dat handelde over de voorheen bestaande regeling van boek 5 van de Vlaamse Wooncode, die voor de overdracht van onroerende goederen in bepaalde gemeenten vereiste dat een beoordelingscommissie oordeelde dat er een "voldoende band" bestond tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten (arrest "Libert" van 8 mei 2013 in de gevoegde zaken C-197/11 en C-203/11, overwegingen 49 tot 60) :

"Rechtvaardiging van de door het Vlaamse decreet ingevoerde maatregelen

(49) Volgens vaste rechtspraak van het Hof kunnen nationale maatregelen die de uitoefening van de door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kunnen belemmeren of minder aantrekkelijk kunnen maken, niettemin toelaatbaar zijn indien zij een doel van algemeen belang nastreven, geschikt zijn om de verwezenlijking daarvan de waarborgen en niet verder gaan dan noodzakelijk is om het gestelde doel te bereiken (...).

(50) In dit verband betoogt de Vlaamse Regering dat de voorwaarde dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder over een "voldoende band" met de betrokken gemeente beschikt, met name gerechtvaardigd is door de doelstelling tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking, in het bijzonder sociaal zwakke personen en jonge gezinnen alsook alleenstaanden die niet in staat zijn voldoende kapitaal te vormen om in de doelgemeenten een onroerend goed te kopen of te huren. Dit deel van de plaatselijke bevolking wordt namelijk uit de vastgoedmarkt geprijsd door de intrede van financieel sterkere personen uit andere gemeenten, die de hoge prijzen van de gronden en constructies in de doelgemeenten kunnen betalen.

(51) De door boek 5 van het Vlaamse decreet ingevoerde regeling heeft dus met het oog op de ruimtelijke ordening tot doel te verzekeren dat personen met een laag inkomen of ander sociaal zwakkere groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woningaanbod hebben.

(52) In dit verband zij eraan herinnerd dat dergelijke eisen betreffende het beleid inzake sociale huisvesting van een lidstaat dwingende redenen van algemeen belang kunnen vormen en dus een rechtvaardiging kunnen zijn voor beperkingen als die van het Vlaams decreet (...).

(53) Evenwel moet nog worden nagegaan of de voorwaarde van een "voldoende band" met de betrokken doelgemeente een maatregel vormt die noodzakelijk en geschikt is voor de verwezenlijking van het door de Vlaamse regering aangevoerde doel dat in de punten 50 en 51 van het onderhavige arrest in herinnering is gebracht.

(54) Dienaangaande zij opgemerkt dat artikel 5.2.1, §2, van het Vlaamse decreet voorziet in drie alternatieve voorwaarden, waarvan de naleving stelselmatig door de provinciale beoordelingscommissie moet worden nagegaan, om vast te stellen dat is voldaan aan de voorwaarde dat er een "voldoende band" bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en de betrokken doelgemeente. De eerste houdt in dat de persoon aan wie het onroerend goed zou moeten worden overgedragen, gedurende ten minste zes jaar voorafgaand aan de voorgenomen overdracht onafgebroken zijn woonplaats in de doelgemeente of in een aangrenzende gemeente heeft gehad. Volgens de tweede voorwaarde moet deze koper of huurder op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de betrokken gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen. De derde voorwaarde houdt in dat deze koper of huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben opgebouwd.

(55) Zoals de advocaat-generaal in punt 37 van zijn conclusie heeft opgemerkt, houdt geen van die voorwaarden rechtstreeks verband met de socio-economische aspecten van het door de Vlaamse Regering aangevoerde doel uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de vastgoedmarkt te beschermen. Aan dergelijke voorwaarden kan namelijk niet alleen worden voldaan door deze minst kapitaalkrachtige bevolking, maar ook door andere personen die over voldoende middelen beschikken en dan ook niet specifiek behoefte hebben aan sociale bescherming op die markt. Die maatregelen gaan dus verder dan noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken.

(56) Bovendien moet worden opgemerkt dat andere, minder beperkende maatregelen dan die van het Vlaamse decreet zouden kunnen beantwoorden aan het door dit decreet nagestreefde doel zonder er noodzakelijkerwijs toe te leiden dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders die niet aan een van die voorwaarden voldoen, de facto het verbod krijgen te kopen of te huren. Zo zou kunnen worden overwogen om tegemoetkomingen of andere types subsidies die specifiek voor de minst kapitaalkrachtige personen zijn bedoeld in te voeren, zodat in het bijzonder personen die kunnen aantonen dat zij een laag inkomen hebben, in staat worden gesteld in de doelgemeenten onroerende goederen te kopen of te huren.

(57) Tot slot zij eraan herinnerd, wat inzonderheid de derde in punt 54 van het onderhavige arrest vermelde voorwaarde betreft, die inhoudt dat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de betrokken gemeente moet hebben, dat een regeling van voorafgaande administratieve toestemming geen rechtvaardiging kan vormen voor een discretionair optreden van de nationale autoriteiten waardoor de bepalingen van het Unierecht, met name die betreffende een fundamentele vrijheid, van hun nuttig effect worden beroofd. Wil een dergelijke regeling gerechtvaardigd zijn ofschoon zij een afwijking van een fundamentele vrijheid vormt, dan moet zij dus gebaseerd zijn op objectieve criteria, die niet-discriminerend en vooraf

kenbaar zijn, om op deze wijze een grens te stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de nationale autoriteiten (...).

(58) Aangezien het gaat om een vage voorwaarde en niet is verduidelijkt onder welke omstandigheden zij in concreto is vervuld, voldoen de bepalingen van artikel 5.2.1 van het Vlaamse decreet niet aan bovenbedoelde eisen.

(59) Bijgevolg is een regeling van voorafgaande administratieve toestemming als in de hoofdgedingen niet gebaseerd op criteria die een grens kunnen stellen aan de wijze van uitoefening van de beoordelingsbevoegdheid van de provinciale beoordelingscommissie, zodat zij geen afwijking van een door het Unierecht gewaarborgde fundamentele vrijheid kan rechtvaardigen.

(60) Gelet op het voorgaande moet op de vraag (...) worden geantwoord dat de artikelen 21 VWEU, 45 VWEU, 49 VWEU, 56 VWEU en 63 VWEU en de artikelen 22 en 24 van richtlijn 2004/38 in de weg staan aan een regeling als die van boek 5 van het Vlaamse decreet, die voor de overdracht van onroerende goederen in de doelgemeenten vereist dat een provinciale beoordelingscommissie oordeelt dat er een "voldoende band" bestaat tussen de kandidaat-koper of kandidaat-huurder en deze gemeenten."

De thans in het geding zijnde voorrangsregeling vertoont veel gelijkenissen met de regeling die door het Hof van Justitie werd beoordeeld in voormelde overwegingen. Er zijn echter ook belangrijke verschilpunten. Het komt de rechtbank overigens voor dat deze voorrangsregeling door het Vlaams Gewest (en de provincie Vlaams-Brabant in een rol van medebewind met het Gewest) precies werd uitgewerkt nadat de regeling in boek 5 van de Vlaamse Wooncode in voormeld arrest strijdig werd bevonden met de Europese regels inzake vrij verkeer, en met de bedoeling tegemoet te komen aan de bezwaren die uit dat arrest volgen.

43. De doelstelling van de voorrangsregeling is dezelfde als deze van de regeling die in dit arrest van het Europees Hof werd onderzocht : het tweede lid van voormeld artikel 2/2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006, zoals ingevoegd bij Besluit van de Vlaamse regering van 4 april 2014, herhaalt bijna letterlijk de rechtvaardiging die gegeven werd in overweging 50 van het arrest :

"Deze voorrangsregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt."

Met het Hof van Justitie lijkt te kunnen worden aangenomen dat deze doelstelling dwingende redenen van algemeen belang kunnen vormen en dus als rechtvaardiging kunnen dienen voor het invoeren van een regeling die het vrij verkeer belemmert.

44. De kernvraag bestaat erin te weten of de "absolute voorrang" die wordt verleend voor de huur en aankoop van woningen en kavels die aan gunstige voorwaarden worden aangeboden, aan de kandidaten die een "sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding met het werkgebied" hebben, een maatregel vormt die noodzakelijk en geschikt is om deze doelstelling te verwezenlijken.

In vergelijking tot de regeling die onderzocht werd in het arrest-Libert, vertoont de voorrangregeling die thans aan bod komt volgende belangrijke verschillen :

- de kandidaten kunnen hun binding aantonen met gelijk welke plaats in het werkgebied van Vlabinvest APB (zijnde 39 gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant) en niet enkel met de gemeente waarin de grond gelegen is ;
- de criteria om na te gaan of er een "sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding met het werkgebied" voorhanden is, worden in meer detail uiteengezet en lijken aldus minder arbitrair te zijn ;
- enkel kandidaten van wie het inkomen lager is dan bepaalde grenzen, komen in aanmerking.

De rechtbank betwijfelt of hiermee op afdoende wijze is tegemoetgekomen aan de bezwaren van het Hof van Justitie. Vooral rijst de vraag of de inkomensgrenzen die gesteld werden, voldoende laag zijn opdat nog sprake kan zijn van een evenredigheid met het gestelde doel.

Volgens de NV Fremoluc zijn de inkomensgrenzen immers dermate hoog gesteld dat (volgens cijfers van 2013) 73,46 % van de inwoners van de provincie Vlaams-Brabant een inkomen geniet dat lager is dan de inkomensgrens die gesteld wordt voor koopwoningen, en dat 81,33 % van de inwoners van de provincie Vlaams-Brabant een inkomen geniet dat lager is dan de inkomensgrens die gesteld wordt voor huurwoningen.

Deze cijfers laten dan ook uitschijnen dat niet werd voldaan aan hetgeen het Hof van Justitie in overweging 55 van het arrest heeft uiteengezet. Niet enkel de "minst kapitaalkrachtige bevolking", maar de grote meerderheid van de endogene bevolking die een woning in Vlaams-Brabant zoekt, lijkt zich kandidaat te kunnen stellen voor een woning of kavel die door Vlabinvest APB aan gunstige voorwaarden op de markt wordt gebracht. Het lijkt evenwel niet te zijn aangetoond dat de meerderheid van de Vlaams-Brabanders die op zoek zijn naar een woning in het werkgebied van Vlabinvest APB specifiek behoefte hebben aan sociale bescherming op die markt. De voorrangregel lijkt dan ook verder te gaan dan noodzakelijk om het nagestreefde doel te bereiken.

Gelet op de twijfel aangaande de verenigbaarheid van de voorrangregeling met de bepalingen inzake het vrij verkeer, en het belang van de uitspraak over deze toetsing voor

de uniforme toepassing van het Europees recht, acht de rechtbank het gepast om, alvorens verder ten gronde recht te spreken, een prejudiciële vraag te richten aan het Hof van Justitie van de Europese Unie.

45. Vlabinvest APB, de VMSW en het Vlaams Gewest werpen nog op dat de voormelde regels inzake vrij verkeer niet van toepassing zijn op het geding omdat alle relevante elementen in dit geding geheel in de interne sfeer van één lidstaat zouden zijn gelegen.

Het is juist dat alle partijen in het geding in België zijn gevestigd en/of de Belgische nationaliteit hebben, en dat het voorwerp van de bekritiseerde overeenkomst ook gronden betreft die in België zijn gelegen.

De rechtbank stelt evenwel vast dat het Hof van Justitie in het voormelde arrest "Libert" het volgende oordeelde (overwegingen 33 tot 35) :

"(33) Dienaangaande zij eraan herinnerd dat volgens vaste rechtspraak van het Hof de Verdragsbepalingen inzake het vrij verkeer van personen en de ter uitvoering van deze bepalingen vastgestelde handelingen niet kunnen worden toegepast op activiteiten die geen enkel aanknopingspunt hebben met een van de situaties waarop het recht van de Unie ziet, en waarvan alle relevante elementen geheel in de interne sfeer van één elke lidstaat liggen (...).

(34) In dat verband staat weliswaar vast dat verzoekers in de hoofdgedingen de Belgische nationaliteit hebben en dat alle elementen van de hoofdgedingen zich binnen één enkele lidstaat afspelen, maar kan geenszins worden uitgesloten dat particulieren of ondernemingen die in andere lidstaten dan het Koninkrijk België wonen of gevestigd zijn, onroerende goederen in de doelgemeenten willen kopen of huren en aldus door de bepalingen van het in de hoofdgedingen aan de orde zijnde Vlaamse decreet worden geraakt (...).

(35) Bovendien heeft de verwijzende rechter zich, zoals de advocaat-generaal in punt 23 van zijn conclusie heeft opgemerkt, juist tot het Hof gewend in het kader van een procedure tot vernietiging van deze bepalingen, die niet alleen van toepassing zijn op Belgische staatsburgers maar ook op burgers van andere lidstaten. Bijgevolg zal de beslissing die deze rechter naar aanleiding van het onderhavige arrest neemt, ook ten aanzien van burgers van andere lidstaten gevolgen sorteren."

Ook in de voorliggende zaak lijkt de bekritiseerde voorrangsregeling burgers en ondernemingen van andere lidstaten te treffen. Zo de rechtbank ten gronde zou overgaan tot vernietiging van de overeenkomsten die door de NV Fremoluc worden gevisieerd, wordt vermeden dat voor de verdere verkoop of verhuur van de betrokken gronden toepassing zal worden gemaakt van deze voorrangsregel waarvan wordt

beweerd dat zij strijdig is met de regels van het vrij verkeer van personen en kapitaal. Het komt de rechtbank dan ook voor dat het hier niet gaat om een zaak die geen enkel aanknopingspunt heeft met een situatie waarop het recht van de Europese Unie van toepassing is.

Deze beoordeling staat er echter niet aan in de weg dat het Europees Hof van Justitie alsnog zou kunnen beslissen dat hij niet bevoegd is om op de prejudiciële vraag te antwoorden omdat het recht van de Europese Unie niet van toepassing is op het hoofdgeding. De rechtbank ziet echter thans onvoldoende redenen om hiervan reeds uit te gaan en de prejudiciële vraag niet te stellen.

D.9 Steunmaatregel

46. De NV Fremoluc voert aan dat Vlabinvest APB voor de aankoop van de gronden van de consorten De Knop genoten heeft van staatssteun in de zin van artikel 107(1) van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (hierna : "VWEU"), die evenwel niet werd aangemeld bij de Europese Commissie, met overtreding van artikel 108(3) van de VWEU. Het gaat hier aldus volgens de NV Fremoluc om onrechtmatige steun.

Als benadeelde van de nadelige mededingingssituatie die door deze onrechtmatige staatssteun kon ontstaan, beweert de NV Fremoluc dat zij kan vorderen dat de verkoopovereenkomst die met deze steun kon worden gesloten, door de rechter moet vernietigd worden.

47. De vraag of het hier om onrechtmatige staatssteun gaat, en of de rechtbank in voorkomend geval dient over te gaan tot vernietiging van de bekritiseerde overeenkomst, moet maar onderzocht worden in het geval de overeenkomst niet vernietigd wordt omdat de doorslaggevende beweegreden in hoofde van Vlabinvest APB erin bestond stond uitvoering te geven aan een woon- en grondbeleid dat strijdig is met het vrij verkeer van personen en kapitaal.

Om redenen van proceseconomie (vermijden van verschillende achtereenvolgende prejudiciële procedures) lijkt het niettemin aangewezen zijn om de argumenten van partijen te onderwerpen aan een summier onderzoek, teneinde te bepalen of het nuttig voorkomt het Hof van Justitie thans ook te bevragen aangaande de toepassing van de steunregels.

W. Blad

48. Opdat een maatregel zou kwalificeren als een steunmaatregel in de zin van artikel 107(1) VWEU, moet zij (a) gefinancierd worden met staatsmiddelen, (b) het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kunnen beïnvloeden, (c) de begunstigde onderneming een voordeel verschaffen, en (d) de mededinging kunnen verstoren.

Het komt de rechtbank voor dat de financiering met staatsmiddelen van de aankoop door Vlabinvest APB van de gronden van de [REDACTED] moeilijk betwistbaar is. Vlabinvest APB is immers een overheidsinstantie, die haar middelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, verwerft uit de staatskas. Voor de aankoop van de gronden van de consorten De Knop werd weliswaar een lening aangegaan bij een private bank, doch uit de voorwaarden van die lening blijkt duidelijk dat het hier slechts ging om een overbruggingskrediet in afwachting dat de gelden binnen de twee maanden ter beschikking werden gesteld door de VMSW, een andere overheidsinstantie, die haar middelen van het Vlaams Gewest verkrijgt. De lening kon vervolgens afgelost worden doordat de gronden meteen na de aankoop het voorwerp uitmaakten van een doorverkoop aan de VMSW met toekenning van een opstalrecht aan Vlabinvest APB.

Verder komt het de rechtbank ook voor dat de uitoefening van het voorkooprecht met de middelen die van overheidswege ter beschikking worden gesteld, het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden en de mededinging kan verstoren. Met de uitoefening van het voorkooprecht verhindert Vlabinvest APB immers dat marktspelers onroerende goederen verwerven aan de prijs die zij met de verkopers zijn overeengekomen, en kan zij zelf overgaan tot ontwikkeling van die gronden.

Het kernvraagstuk om te bepalen of de maatregel al dan niet als een steunmaatregel kan worden gekwalificeerd, betreft de vraag of Vlabinvest APB gekwalificeerd moet worden als een onderneming die met de uitoefening van het voorkooprecht een economische activiteit uitoefent, dan wel als een overheidsinstantie die een dienst van algemeen (economisch) belang uitvoert.

Het komt de rechtbank voor dat het niet voldoende is vast te stellen dat Vlabinvest APB een overheidsbedrijf is dat op grond van de toepasselijke regels slechts taken kan uitvoeren waarvan wordt beweerd dat zij het algemeen belang dienen, opdat de financiering van Vlabinvest APB niet als een steunmaatregel zou kunnen gekwalificeerd worden. De vraag dient ook onderzocht te worden of de doelstelling van de uitoefening van het voorkooprecht wel degelijk kan beschouwd worden als een taak van algemeen belang en niet veeleer als een loutere economische activiteit moet worden gekwalificeerd.

49. Waar het voeren van een sociaal grond- en woonbeleid in het algemeen kan beschouwd worden als een taak van algemeen belang, lijkt dit echter aan de overheid geen vrijbrief te geven om onder het mom van dergelijk beleid een marktspeler te worden op de immobiliënmarkt. De overheid lijkt een dergelijke marktspeler te zijn

W. E. J. J.

wanneer de gronden die zij ontwikkelt bij voorrang kunnen worden gekocht of gehuurd door personen waarvan de inkomensgrenzen dermate hoog zijn bepaald dat de grote meerderheid van de plaatselijke bevolking daarvoor in aanmerking komt.

De vraag of Vlabinvest APB met het woon-en grondbeleid dat haar is toevertrouwd nog wel een taak van algemeen (economisch) belang uitvoert dan wel een zuivere economische activiteit, lijkt dan ook nauw aan te sluiten bij het belangrijkste knelpunt dat aan de orde is bij het onderzoek naar de rechtvaardiging van de belemmering van het vrij verkeer van personen en kapitaal : zijn de inkomensgrenzen die zijn bepaald om aanspraak te kunnen maken op een woning of kavel die door Vlabinvest APB op de markt wordt gebracht, niet te hoog opdat nog sprake kan zijn van een "sociaal" woon- en grondbeleid ? Is het antwoord op die vraag positief, komt het de rechtbank voor dat niet enkel de belemmering van het vrij verkeer niet gerechtvaardigd is, maar dat de financiering die Vlabinvest APB kan genieten om gronden te verwerven eveneens moet gekwalificeerd worden als een onrechtmatige steunmaatregel. Is het antwoord op de vraag negatief, zal de belemmering van het vrij verkeer gerechtvaardigd zijn, en zal er geen sprake zijn van een steunmaatregel omdat Vlabinvest APB in dat geval beschouwd moet worden als een overheidsinstantie die geen economische activiteit uitoefent.

In deze omstandigheden acht de rechtbank het proceseconomisch niet nuttig om in de huidige stand van het geding een bijkomende prejudiciële vraag te richten aan het Hof van Justitie.

D.10 Opschorting van beoordeling

50. Het antwoord van het Hof van Justitie op de hierna gestelde vraag zal bepalend zijn voor de oplossing van het geschil. Zowel de verdere beoordeling van de hoofdeisen als de beoordeling van de tegen- en tusseneisen worden opgeschort in afwachting van dat antwoord.

*

OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :

De zaken met rolnummers 15/4329/A en 16/4029/A worden samengevoegd ;

Aan de NV Fremoluc wordt akte verleend van de afstand van haar eis tegen het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ;

Het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant wordt buiten de zaak gesteld ;

Blad

De opgeworpen excepties van gebrek aan rechtsmacht en van ontoelaatbaarheid van de hoofdeisen, worden verworpen ;

Alvorens ten gronde te oordelen, stelt de rechtbank de volgende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie van de Europese Unie :

Dienen de artikelen 21, 45, 49 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en de artikelen 22 en 24 van Richtlijn 2004/38/EG van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers en hun familieleden, in die zin te worden uitgelegd dat zij zich verzetten tegen een regeling op grond waarvan een overheidsinstantie gronden ontwikkelt met het oog op het aanbieden op de koop- en huurmarkt van kavels en woningen tegen gunstige voorwaarden, bij voorrang aan personen die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkingsgebied van die instantie, en waarbij inkomensvoorwaarden worden gesteld waaraan de grote meerderheid van die personen kan voldoen, zoals de regeling die volgt uit de samenlezing van :

- *het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 februari 2014 houdende het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – Vlabinvest APB ;*
- *artikel 2/2 van 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 (en artikel 17, tweede tot zesde lid, van het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode) ?*

De griffie wordt verzocht een voor eensluidend verklaard afschrift van dit vonnis, samen met een kopie van het procesdossier, aangetekend te verzenden naar de griffie van het Hof van Justitie van de Europese Unie, Rue du Fort Niedergrünwald, L-2925 Luxembourg.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23^{ste} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 19 mei 2017, door de heer Francis Van Nuffel, ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer Johan Gysemans, afgevaardigd griffier.


J. GYSEMANS


F.VAN NUFFEL