

Rolnummer 1612
Arrest nr. 67/2000 van 14 juni 2000

ARREST

In zake : het beroep tot vernietiging van de artikelen 1, 2, 4°, 3, 4 en 5 van het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest, ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en G. De Baets, en de rechters P. Martens, E. Cerexhe, H. Coremans, A. Arts en E. De Groot, bijgestaan door referendaris B. Renauld, waarnemend griffier, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van het beroep*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 1 februari 1999 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 2 februari 1999, hebben de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, J.-P. Vermote, wonende te 1800 Vilvoorde, Vogelzangstraat 8, en R. Verhelst, wonende te 8318 Brugge-Assebroek, Omendreef 17, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 1, 2, 4, 3, 4 en 5 van het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 27 november 1998).

II. *De rechtspleging*

Bij beschikking van 2 februari 1999 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Van het beroep is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 25 maart 1999 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 9 april 1999.

De Waalse Regering, rue Mazy 25-27, 5100 Namen, heeft een memorie ingediend bij op 5 juli 1999 ter post aangetekende brief.

Van die memorie is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 15 juli 1999 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 13 juli 1999 heeft de voorzitter in functie de termijn voor het indienen van een memorie van antwoord verlengd tot 30 september 1999.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend bij op 24 september 1999 ter post aangetekende brief.

Bij beschikkingen van 29 juni 1999 en 27 januari 2000 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 1 februari 2000 en 1 augustus 2000.

Bij beschikking van 22 december 1999 heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 19 januari 2000.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 24 december 1999 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 19 januari 2000 :

- zijn verschenen :
- . Mr. E. Grégoire, advocaat bij de balie te Luik, voor de verzoekende partijen;
- . Mr. V. Thiry, advocaat bij de balie te Luik, voor de Waalse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers P. Martens en E. De Groot verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

III. *De in het geding zijnde decreetsbepalingen*

1. Luidens artikel 1 van het decreet van 19 november 1998 « wordt ten bate van het Waalse Gewest een jaarlijkse belasting op de verlaten woningen ingevoerd onder de voorwaarden en op de wijze die in dit decreet vastliggen ».

Artikel 2, 5°, geeft de volgende definitie aan het begrip verlaten woning : « onvoltooide of leegstaande woning ».

Artikel 2, 4°, bepaalt :

« In de zin van dit decreet wordt verstaan onder :

[...]

'leegstaande woning' : woning die aan één van de volgende gevallen beantwoordt :

1° woning die sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is;

2° woning die gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet voorzien is van het meubilair dat vereist is op grond van haar bestemming;

3° woning waar het water- of elektriciteitsverbruik tijdens een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden lager ligt dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik;

4° woning waarvoor tijdens een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is.

De leegstand wordt niet onderbroken als de woning door een dakloze persoon zonder rechten of titels wordt gebruikt.»

De artikelen 3, 4 en 5 van het decreet luiden als volgt :

« Art. 3. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van een woning die verlaten is op 1 januari van het jaar volgend op de aanslagperiode.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht is de belasting verschuldigd door de drager van het zakelijk genotsrecht.

Art. 4. De belasting bedraagt BEF 400 per m² of gedeelte van m² bewoonbare oppervlakte en ten minste BEF 25.000 per woning.

Indien de belastingplichtige geen andere bestemming aan de woning geeft, wordt het bedrag van de belasting verdubbeld voor het aanslagjaar volgend op de eerste inkohiering en verdrievoudigd voor de volgende aanslagjaren.

Als de woning van eigenaar verandert, wordt het bedrag van de belasting verdubbeld voor het aanslagjaar volgend op de eerste inkohiering van de nieuwe eigenaar en verdrievoudigd voor de volgende aanslagjaren.

Art. 5. De belastingplichtige wordt van de belasting vrijgesteld :

1° voor woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd;

2° voor woningen die binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan gelegen zijn of waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wegens het voorbereiden van een onteigeningsplan niet kan worden verlengd;

3° tijdens de duur van de behandeling van het renovatiedossier door de bevoegde overheid, voor woningen die beschermd zijn krachtens het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium;

4° indien hij kan aantonen dat de woning een nieuwe bestemming heeft gekregen vóór 31 december van het jaar volgend op de aanslagperiode;

5° wanneer de leegstand toe te schrijven is aan een schade die is ontstaan buiten zijn wil om en de termijn voor de herbesteding met twaalf maanden wordt verlengd.»

Aangezien het decreet geen bepalingen bevat met betrekking tot de inwerkingtreding ervan, is het op 7 december 1998 in werking getreden, namelijk tien dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

De artikelen 1, 2, 4°, 3, 4 en 5 van het decreet van 19 november 1998 zijn de bestreden bepalingen.

2. Artikel 2, 4°, (4°), van het decreet van 19 november 1998 is bij het enig artikel van het decreet van 6 mei 1999 houdende wijziging van het decreet van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest door de volgende tekst vervangen :

« 4° woning waarvoor tijdens een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is, behalve indien de drager van zakelijke rechten aantoonde dat de woning werkelijk betrokken werd ofwel voor de uitoefening van bedrijfs-, maatschappelijke of andere activiteiten gebruikt werd.

De leegstand wordt niet onderbroken als de woning door een dakloze persoon zonder rechten of titels wordt gebruikt.»

Aangezien dat decreet geen bepalingen bevat met betrekking tot de inwerkingtreding ervan, is het op 20 juni 1999 in werking getreden, namelijk tien dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

3. Artikel 19 van het decreet van 6 mei 1999 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake de directe gewestelijke belastingen bepaalt :

« Het belastbaar tijdperk valt samen met het kalenderjaar waarop de voor belasting in aanmerking genomen toestand betrekking heeft, of met het deel van het kalenderjaar waarin de belastingplichtige de voorwaarden heeft vervuld om aan de belasting te worden onderworpen.

Het aanslagjaar valt samen met het kalenderjaar dat volgt op het belastbaar tijdperk.

[...]

De belasting die voor een aanslagjaar verschuldigd is, wordt gevestigd op basis van de belastbare grondslag die betrekking heeft op het belastbare tijdperk.»

Bij gebrek aan bepalingen met betrekking tot de inwerkingtreding ervan, is het decreet in werking getreden tien dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* van 1 juli 1999, namelijk op 11 juli 1999.

IV. *In rechte*

- A -

Wat het belang van de verzoekende partijen betreft

A.1.1. De v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, de eerste verzoekende partij, grondt haar belang op het feit dat zij volgens haar statuten de verdediging van het onroerend privé-eigendomsrecht tot doel heeft en dat een groot aantal van haar leden eigenaar zijn van leegstaande woningen waarop de belasting die door de bestreden bepalingen is ingevoerd, wordt geheven.

A.1.2. De Waalse Regering betwist dat belang door erop te wijzen dat die verzoekende vereniging niet aantoonbaar in welk opzicht het eigendomsrecht zou zijn geschonden.

A.2.1. De tweede en de derde verzoeker zijn eigenaar van een tweede verblijf gelegen in het Waalse Gewest en zijn de belasting verschuldigd op grond van artikel 2, 4°, (3°) en (4°), van het decreet van 19 november 1998.

Ook al is artikel 2, 4°, (4°), gewijzigd door het decreet van 6 mei 1999 om te vermijden dat tweede verblijven worden belast, toch gaan de verzoekers ervan uit dat zij de belasting nog steeds verschuldigd kunnen blijven indien zij hun tweede verblijf gedurende meer dan twaalf maanden niet bewonen. Bovendien zou de belasting overigens op grond van artikel 2, 4°, (3°), verschuldigd zijn.

De Waalse Regering oordeelt op grond van de vervanging van artikel 2, 4°, (4°), van het decreet van 19 november 1998 door het decreet van 6 mei 1999, dat de belasting niet meer van toepassing is op tweede verblijven en dat die verzoekers ze bijgevolg niet verschuldigd zouden zijn.

Ten aanzien van het eerste middel

A.3.1. In een eerste middel, dat gegrond is op artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gaan de verzoekers ervan uit dat de betwiste belasting een werking heeft die gelijk is met die van douanerechten, dat zij het intergewestelijk verkeer en het vrij kapitaalverkeer belemmert, niet verzoend kan worden met het algemeen kader van de Belgische economische unie en bijgevolg niet mocht worden goedgekeurd door het Waalse Gewest.

A.3.2. De Regering van het Waalse Gewest antwoordt dat het met het in het geding zijnde decreet geen niet-fiscaal effect heeft beoogd dat het binnen de perken van zijn bevoegdheden niet vermocht na te streven, maar dat de belasting onvermijdelijk een wijziging in het gedragspatroon van de bedoelde belastingplichtigen tot gevolg heeft (cf. arrest nr. 18/97 van het Hof).

Het doel van de belasting bestaat erin de eigenaars van onroerende goederen die bestemd zijn om bewoond te worden, ertoe aan te zetten ze voor huisvesting te bestemmen, om de gevallen van leegstand en verkrotting tegen te gaan, het woningaanbod te verruimen en dus de inwerkingstelling van het recht op een behoorlijke huisvesting, verankerd in artikel 23 van de Grondwet, te bevorderen.

Volgens de Waalse Regering is de belasting geen intern douanerecht noch een heffing met gelijke werking. Zij is niet gekoppeld aan het overschrijden van de territoriale grens van het Gewest en belemmert op geen enkele wijze het intergewestelijk verkeer.

Ten aanzien van het tweede middel

A.4.1.1. Het tweede middel van de verzoekers, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, bestaat uit twee onderdelen.

In het eerste onderdeel wordt het decreet verweten dat de eigenaars van goed onderhouden leegstaande woningen, zoals bedoeld in artikel 2, 4°, net zoals die van niet onderhouden leegstaande woningen, de belasting verschuldigd zijn. De verzoekers geven als voorbeeld de eigenaars van woningen die worden ingericht of verbouwd, van tweede verblijven, vakantiehuisjes, woningen die worden verhuurd aan huurders die in het buitenland verblijven maar die graag een pied-à-terre behouden, woningen die leegstaan omdat men ze twee of drie jaar later aan kinderen wil overlaten en woningen die te koop of te huur staan maar waarvoor geen kandidaten zijn. Zij voeren in dat opzicht het met voorbehoud geformuleerde advies van de Raad van State aan, waarin de onevenredigheid van de maatregel werd bekritiseerd.

A.4.1.2. De Waalse Regering is van mening dat de maatregel volkomen is afgestemd op het nagestreefde doel, dat hij ten aanzien van dat doel op een objectief criterium berust en van die aard is dat de eigenaars van de bedoelde onroerende goederen ertoe worden aangezet deze voor huisvesting te bestemmen. De wetgever heeft geen onderscheid gemaakt tussen leegstaande woningen naargelang zij al dan niet door de eigenaar zijn onderhouden, om het decreet niet uit te hollen, rechtsonzekerheid te vermijden en diverse speculaties te voorkomen die het gevolg zouden zijn van een vrijstelling voor de eigenaars van leegstaande maar onderhouden woningen. Op dezelfde wijze heeft hij geen rekening kunnen houden met omstandigheden die losstaan van de wil van de eigenaars omdat die moeilijk objectief te bepalen zijn.

A.4.2.1. In het tweede onderdeel voeren de verzoekers aan dat artikel 5, 1°, van het decreet een onverantwoorde discriminatie creëert door een vrijstelling te verlenen voor « woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd ». Bovendien zou die vrijstelling een zware schending zijn van de vrijheid van handel en ondernemen, aangezien de eigenaars ertoe zouden worden aangemoedigd hun woningen aan erkende maatschappijen of agentschappen voor sociale huisvesting toe te vertrouwen, en omdat de vrijstelling voor die beheersmaatschappijen dus een commercieel argument zou zijn ten opzichte van de privé- vastgoedbeheersmaatschappijen.

A.4.2.2. Volgens de Waalse Regering is dat onderdeel van het middel onontvankelijk, omdat de categorieën van personen die worden vergeleken, niet zijn vermeld.

Indien het middel het verschil aanklaagt tussen de privé-eigenaars en de openbare actoren die door de bepaling worden beoogd, is het niet gegrond. Volgens de Waalse Regering gaat het immers om fundamenteel verschillende categorieën, aangezien die openbare actoren wettelijke opdrachten van openbare dienst vervullen, onder toezicht van de overheid.

Ten aanzien van het derde middel

A.5.1. In een derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers het decreet dat de eigenaars van verlaten en/of leegstaande openbare of privé-gebouwen die echter niet voor huisvesting bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de privé-handels- en industriepanden en de openbare gebouwen, aan de belasting van het decreet ontsnappen, en dat terwijl dat type gebouwen steeds vaker opnieuw voor huisvesting wordt bestemd. Volgens de verzoekers is het moeilijk de ware bestemming van een gebouw na te gaan.

A.5.2. Wat het verschil in behandeling betreft tussen de eigenaars van leegstaande woningen naargelang deze particulier of openbaar zijn, verwijst de Waalse Regering naar haar antwoord op het tweede onderdeel van het tweede middel. In zoverre het middel het verschil aanklaagt tussen de eigenaars van leegstaande gebouwen naargelang deze voor huisvesting, handel of nijverheid bestemd zijn, zou het in rechte falen. Aangezien het doel van het decreet erin bestond de eigenaars van gebouwen die bestemd zijn om bewoond te worden ertoe aan te zetten deze voor huisvesting te bestemmen, kon het niet worden toegepast op gebouwen die voor handel en nijverheid zijn bestemd, zonder de vrijheid van handel en nijverheid te schenden.

- B -

Wat het belang van de eerste verzoekende partij betreft

B.1.1. De Waalse Regering betwist het belang van de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, de eerste verzoekende partij, om reden dat die vereniging niet zou aantonen in welk opzicht het eigendomsrecht van een groot aantal van haar leden zou zijn geschonden.

B.1.2. De statuten van de eerste verzoekende partij bepalen met name : « De vereniging heeft tot doel de verdediging van het onroerende en roerende private eigendomsrecht [...]. Zij heeft eveneens tot doel het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges [...], die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel en van de kollektieve of private belangen van haar leden [...] ».

Het bestreden decreet voert een jaarlijkse belasting in op verlaten woningen en zet op die manier de eigenaars ertoe aan hun onroerende goederen voor huisvesting te bestemmen. Een dergelijke maatregel kan de uitoefening van het eigendomsrecht rechtstreeks en ongunstig raken.

De exceptie wordt verworpen.

Wat het belang van de tweede en de derde verzoekende partij betreft

B.2.1. De Waalse Regering baseert zich op de vervanging van artikel 2, 4°, (4°), van het decreet van 19 november 1998 door het decreet van 6 mei 1999, en stelt dat de belasting niet meer van toepassing is op de tweede verblijven en dat de tweede en de derde verzoeker ze bijgevolg niet verschuldigd zouden zijn.

B.2.2. Dat die verzoekers eigenaar zijn van leegstaande tweede verblijven in het Waalse Gewest wordt niet betwist; zij kunnen dus op grond van artikel 2, 4°, (3° en 4°), van het bestreden decreet aan de in het geding zijnde belasting worden onderworpen. De betwiste belasting blijft ondanks de wijziging van artikel 2, 4°, (4°), van het decreet door het decreet

van 6 mei 1999 van toepassing op de woningen waarvoor tijdens een periode van tenminste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is, wanneer de houder van zakelijke rechten de woning niet werkelijk heeft betrokken of ze niet «voor de uitoefening van bedrijfs-, maatschappelijke of andere activiteiten» heeft gebruikt. Na het decreet van 6 mei 1999 blijft de belasting op grond van het ongewijzigde artikel 2, 4°, (3°), van het bestreden decreet eveneens gelden wanneer het water- of elektriciteitsverbruik tijdens een periode van tenminste twaalf opeenvolgende maanden lager ligt dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik, ook als het om een tweede verblijf gaat.

Het is dan ook niet uitgesloten dat de tweede en de derde verzoeker aan de betwiste belasting onderworpen worden.

De exceptie wordt verworpen.

Wat het eerste middel betreft

B.3.1. In een eerste middel, dat gegrond is op artikel 6, §1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gaan de verzoekers ervan uit dat de betwiste belasting een werking heeft die gelijk is met die van douanerechten, dat zij het intergewestelijk verkeer en het vrij kapitaalverkeer belemmert, en dus het algemeen kader van de Belgische economische unie niet in acht neemt.

B.3.2. Het begrip «heffing met gelijke werking als een douanerecht » wordt gedefinieerd als «een eenzijdig opgelegde geldelijke last - ook al moge zij gering zijn- die wegens grensoverschrijding op nationale of buitenlandse goederen wordt gelegd en geen douanerecht is in eigenlijke zin [...], ongeacht benaming en structuur, [...] zelfs wanneer deze last niet ten behoeve van de Staat wordt geheven, geen enkele discriminerende of beschermende werking heeft en het belast product niet met enige nationale productie concurreert » (Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, arresten van 1 juli 1969, zaak 24/68, Commissie t. Italië, *Jur., H.v.J.*, 1969, p. 193, en samengevoegde zaken 2 en 3/69, Sociaal Fonds voor de Diamantarbeiders t. S.A. Ch. Brachfeld & Sons en Chougol Diamond Co., *Jur., H.v.J.*, 1969,

p. 211; in dezelfde zin, arrest van 7 juli 1994, zaak C-130/93, Lamaire n.v. en Nationale Dienst voor Afzet van Land- en Tuinbouwprodukten, *Jur., H.v.J.*, 1994, I, 3215).

De betwiste belasting wordt luidens artikel 1 van het bestreden decreet gegeven op verlaten woningen, dit wil zeggen volgens artikel 2, 5°, van het decreet, onvoltooide of leegstaande woningen. Zij heeft geen betrekking op een verrichting die zou inhouden dat goederen de territoriale grens van het Waalse Gewest overschrijden.

B.3.3. Artikel 56 (vroeger artikel 73 B) van het E.G.-Verdrag verbiedt alle beperkingen van het kapitaalverkeer tussen Lid-Staten; het is met name van toepassing op investeringen in onroerende goederen.

Het onvoorwaardelijke karakter van de formulering van het artikel heeft het het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen mogelijk gemaakt de directe werking ervan te erkennen (H.v.J., zaak C-163/94, 14 december 1995, *Sanz de Lera*).

Artikel 56 moet echter, zoals het voormelde arrest aangeeft, in samenhang worden gelezen met de andere bepalingen van hoofdstuk IV, met name artikel 58 (vroeger artikel 73 D), dat de Lid-Staten het recht erkent een aantal belemmeringen van het vrij verkeer van kapitaal te behouden. Daaruit blijkt, volgens lid 1, de mogelijkheid voor een Lid-Staat om redenen aan te voeren in verband met «de openbare orde of de openbare veiligheid», met andere woorden dwingende eisen van algemeen belang.

Naast de fiscale doelstellingen ervan, wil het bestreden decreet «de veralgemening van de strijd tegen verkrotting», «de verbetering van de woonomstandigheden» en «de heropleving van de bouwsector» bevorderen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 415/1, p. 3). Het kan niet worden betwist dat die doelstellingen bijdragen tot de behartiging van het algemeen belang.

De bestreden maatregelen kunnen dus niet zo worden beschouwd dat ze een onverantwoorde beperking van het vrij verkeer van kapitaal tot gevolg hebben.

B.3.4. Het bestreden decreet houdt bijgevolg geen enkele schending in van het algemeen normatief kader van de economische en monetaire unie, met inachtneming waarvan de gewesten hun bevoegdheden moeten uitoefenen, luidens artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.3.5. Het eerste middel is niet gegrond.

Wat het eerste onderdeel van het tweede middel betreft

B.4.1. In het eerste onderdeel van het tweede middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, wordt artikel 2, 4°, van het bestreden decreet verweten dat de eigenaars van goed onderhouden en in de zin van die bepaling leegstaande woningen, net zoals die van niet onderhouden leegstaande woningen, de belasting verschuldigd zijn.

B.4.2.1. Uit de combinatie van de artikelen 1 en 2, 5°, volgt dat het bestreden decreet een jaarlijkse belasting invoert op meer bepaald leegstaande woningen. Artikel 2, 4°, bepaalt de gevallen waarin een woning als leegstaand moet worden beschouwd, zonder een onderscheid te maken naargelang die woning al dan niet onderhouden is.

B.4.2.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat het bestreden decreet is aangenomen samen met andere decreten die de fiscale autonomie van de gewesten vervat in artikel 170, § 2, van de Grondwet in werking stellen, in het kader van een « harmonisering van de fiscale bevoegdheid van de verschillende bestuursniveaus » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 413/2, p. 5, waarnaar verwezen wordt in *Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 415/8, p. 3), namelijk van de goedkeuring van belastingen die op uniforme wijze op het hele grondgebied van het Waalse Gewest gelden voor aangelegenheden waarvan de fiscaliteit binnen de gemeenten over het algemeen verschillend is (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 413/2, p. 3).

B.4.2.3. De doelstellingen van het bestreden decreet bestaan in « de veralgemening van de strijd tegen verkrotting », de « verbetering van de woonomstandigheden », buiten het feit dat « die maatregel van die aard is dat hij een heropleving van de bouwsector bevordert »

(*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 415/1, p. 3; nr. 413/2, p. 4). Wat meer bepaald het feit betreft dat de bestreden belasting zowel op onderhouden als op niet onderhouden leegstaande woningen wordt geheven, is het doel dat wordt aangevoerd « de beschikbare ruimten ter beschikking te stellen om het recht op huisvesting te waarborgen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 413/2, p. 4).

B.4.2.4. Door in artikel 2, 4°, van het decreet de vier gevallen te bepalen waarin een woning als leegstaand moet worden beschouwd, heeft de wetgever situaties beoogd waarin eigenaars of andere houders van zakelijke genotsrechten op leegstaande woningen mee de verkrotting in het Waalse Gewest in stand houden. Het doel van verbetering van de woonomstandigheden wordt in die zin door dat artikel bereikt.

B.4.2.5. Op gelijke wijze toegepast op de woningen, al dan niet goed onderhouden, is de maatregel in verhouding tot het doel van bestrijding van de leegstand. Rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de wetgevers, meer bepaald voor de gewestwetgever, geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, en met de gewestelijke bevoegdheden terzake die voortvloeien uit artikel 134 van de Grondwet en artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, staat de in het geding zijnde belasting in verband met die doelstelling.

B.4.2.6. Wanneer de beoogde situaties evenwel houders van een eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten op leegstaande en goed onderhouden woningen betreffen van wie de woning leegstaat om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil, is de maatregel onevenredig met die doelstelling. De fiscale wetgever vermag weliswaar maatregelen van algemene aard te nemen, en hij kan niet anders dan de werkelijkheid in zekere zin bij benadering vatten. Die beperkingen, die overigens niet eraan in de weg staan dat de fiscale wetgever voorziet in vrijstellingen zoals die welke zijn vermeld in artikel 5, kunnen hem echter onmogelijk ertoe machtigen maatregelen goed te keuren die dermate onevenredig zijn.

B.4.2.7. De bepalingen van artikel 2, 4°, (3°) en (4°), schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat zij personen treffen van wie de woning leegstaat om redenen onafhankelijk van hun wil.

Wat het tweede onderdeel van het tweede middel betreft

B.5.1. In het tweede onderdeel van het tweede middel, dat gericht is tegen artikel 5, 1^o, van het bestreden decreet en afgeleid is uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voeren de verzoekers aan dat die bepaling een onverantwoorde discriminatie creëert door een vrijstelling toe te kennen voor «woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd ».

B.5.2. In dat middel vergelijken de verzoekers de situatie van de eigenaars en andere houders van zakelijke rechten van de woningen bedoeld in artikel 5, 1^o, van het bestreden decreet, met die van de eigenaars en andere houders van zakelijke genotsrechten van andere woningen. De door de Waalse Regering opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van dat onderdeel van het middel, volgens welke de vergeleken personen niet vermeld zouden zijn, moet dan ook worden verworpen.

B.5.3. De door het Waalse Gewest erkende agentschappen voor sociale huisvesting, de «Société régionale wallonne du logement» en de door haar erkende openbare huisvestingsmaatschappijen, die luidens artikel 5, 1^o, van het decreet van de belasting zijn vrijgesteld, hebben als wettelijke opdracht de woningen die hun toebehoren of die hun voor beheer of verhuur zijn toevertrouwd, voor huisvesting te bestemmen. De overheid beschikt, door de wetgeving die op die instellingen van toepassing is, over specifieke middelen om te controleren of die woningen werkelijk voor huisvesting dienen. Het is dus verantwoord ze van de bestreden belasting vrij te stellen en die belasting toe te passen op de eigenaars en andere houders van zakelijke rechten ten aanzien van wie het Gewest niet over dezelfde bevoegdheid beschikt.

B.5.4. De verzoekers doen gelden dat de eigenaars ertoe zouden worden aangemoedigd hun woningen aan erkende maatschappijen of agentschappen voor sociale huisvesting toe te vertrouwen, en dat de vrijstelling voor die beheersmaatschappijen dus een commercieel argument zou zijn ten opzichte van de privé-vastgoedbeheersmaatschappijen. Die veronderstelling is het gevolg van een gewone bewering van de verzoekers, die de waarschijnlijkheid ervan onvoldoende aantonen. De vrijstelling lijkt bovendien uitzonderlijke

situaties te beogen die niet van die aard zijn dat het discriminerende karakter van de maatregel wordt aangetoond. Ten slotte zou die vrijstelling de privé-beheersmaatschappijen eventueel een nadeel kunnen berokkenen. De verzoekers zou zij echter alleen onrechtstreeks raken.

B.5.5. Het tweede onderdeel van het middel is niet gegrond.

Wat het derde middel betreft

B.6.1. In een derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers het decreet dat de eigenaars van verlaten en/of leegstaande openbare of privé-gebouwen die echter niet voor huisvesting bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de privé-handels- en industriepanden en de openbare gebouwen, aan de belasting van het decreet ontsnappen, en dat terwijl dat type gebouwen steeds vaker opnieuw voor huisvesting wordt bestemd. Volgens de verzoekers is het moeilijk de ware bestemming van een gebouw na te gaan.

B.6.2. De belasting is op grond van artikel 1 van het bestreden decreet van toepassing op woningen. Artikel 2, 1^o, geeft de volgende definitie aan het begrip «woning»: «gebouw of bouwgedeelte dat structureel bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen. Met een woning wordt gelijkgesteld het gebouw dat niet voor huisvesting is bestemd, maar bewoond kan worden door één of verscheidene gezinnen wanneer het aan de minimale comfortnormen voldoet.[...]».

Uit die ruime definitie kan worden afgeleid dat, ook al is een gebouw oorspronkelijk voor een andere activiteit dan huisvesting bestemd, zoals handel, industrie of een openbare dienst, het decreet toch moet worden toegepast op dat gebouw wanneer het bewoond kan worden. Die bewoonbaarheid wordt gecontroleerd door de instanties die met de inning van de belasting zijn belast op grond van het decreet van 6 mei 1999 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake de directe gewestelijke belastingen, dat van toepassing is op de belasting die door het bestreden decreet is ingevoerd. Het komt het Hof niet toe te oordelen over de eventuele moeilijkheden om die controle uit te oefenen, aangezien die redelijkerwijze noch onmogelijk noch buitengewoon moeilijk blijkt, en bovendien elk verzwijgen of onjuist meedelen van gegevens of belastingontduiking terzake door de

betrokken personen aanleiding geeft tot de maatregelen waarin het voormelde decreet voorziet, met name de wijziging van de aangifte, de aanslag van ambtswege en de toepassing van administratieve straffen.

B.6.3. Het middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

- vernietigt artikel 2, 4°, (3°) en (4°), van het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest, in zoverre die bepalingen woningen als leegstaand beschouwen in de zin van het decreet, wanneer die leegstand onafhankelijk is van de wil van de eigenaar of van de houder van een zakelijk recht op die woningen;

- verwerpt het beroep voor het overige.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare zitting van 14 juni 2000, door de voormelde zetel, waarin rechter H. Coremans voor de uitspraak is vervangen door rechter M. Bossuyt, overeenkomstig artikel 110 van de voormelde wet.

De wnd. griffier,

De voorzitter,

B. Renauld

M. Melchior