

Rolnummers 1700, 1701, 1703, 1710, 1725 en 1832
Arrest nr. 86/2000 van 5 juli 2000

## ARREST

---

*In zake* : de beroepen tot vernietiging van de artikelen 63 tot 68, 84 tot 91 en 202 van het Vlaamse decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, ingediend door P. Snoy, M.-N. Orban, J. De Backer, P. Nys en M. Nys, F. Kamp en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de rechters L. François en H. Boel, waarnemend voorzitters, en de rechters E. Cerexhe, A. Arts, R. Henneuse, M. Bossuyt en E. De Groot, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van rechter L. François,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. *Onderwerp van de beroepen*

a. Bij verzoekschriften die aan het Hof zijn toegezonden bij op 9 juni 1999, 14 juni 1999, 22 juni 1999 en 1 juli 1999 ter post aangetekende brieven en ter griffie zijn ingekomen tussen 10 juni 1999 en 2 juli 1999, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 63 tot 68, 84 tot 91 en 202 van het Vlaamse decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 juni 1999, eerste uitgave), door :

- P. Baron Snoy, wonende te CH-1801 Mont-Pèlerin (Zwitserland), « Le Mirador »,
- M.-N. Orban, wonende te 1150 Brussel, Lotharingenlaan 52,
- J. De Backer, wonende te 1930 Zaventem, Leuvensesteenweg 585,
- P. Nys, wonende te Mondorf-les-Bains (Groothertogdom Luxemburg), route d'Ellange 5, en M. Nys, wonende te 1050 Brussel, Huysmanslaan 165,
- F. Kamp, wonende te 1150 Brussel, Vijf Bunderlaan 12.

Die zaken zijn respectievelijk ingeschreven onder de nummers 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725 van de rol van het Hof.

b. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 6 december 1999 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 7 december 1999, heeft de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, met zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 87 tot 91 van het Vlaamse decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 juni 1999, eerste uitgave).

Die zaak is ingeschreven onder nummer 1832 van de rol van het Hof.

## II. *De rechtspleging*

### a) *In de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

Bij beschikkingen van 10, 15, 23 juni 1999 en 2 juli 1999 heeft de voorzitter in functie de rechters van de respectieve zetels 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 in die zaken artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Bij beschikking van 22 juni 1999 heeft het Hof de zaken nrs. 1700, 1701 en 1703 samengevoegd.

Bij beschikking van 7 juli 1999 heeft het Hof de zaken nrs. 1710 en 1725 en de reeds samengevoegde zaken nrs. 1700, 1701 en 1703 samengevoegd.

Van de beroepen is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 10 augustus 1999 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 14 augustus 1999.

De Vlaamse Regering, Martelaarsplein 19, 1000 Brussel, heeft een memorie ingediend bij op 27 september 1999 ter post aangetekende brief.

Van die memorie is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 17 november 1999 ter post aangetekende brief.

De verzoekende partijen hebben in iedere zaak een memorie van antwoord ingediend bij op 26 november 1999 ter post aangetekende brieven.

b) *In de zaak nr. 1832*

Bij beschikking van 7 december 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.

Bij beschikking van 22 december 1999 heeft het Hof de zaak nr. 1832 en de reeds samengevoegde zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725 samengevoegd.

Van het beroep is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 4 januari 2000 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 15 januari 2000.

G. Beeckman, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 60, P. Van den Borre, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 64, C. Van der Cruyssen, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 68, M. Coppens, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 57, F. Van Driessche, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 61, M. Bavay, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 59, G. Van Sande, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 70, en M.-J. Geerts, wonende te 9200 Mespelare, Singelweg 63, hebben een memorie ingediend bij op 12 februari 2000 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 3 mei 2000 heeft de voorzitter in functie de termijn voor het indienen van een memorie van antwoord tot vijftien dagen ingekort.

Van de memorie is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 4 mei 2000 ter post aangetekende brief; bij dezelfde brief is kennisgegeven van de beschikking van 3 mei 2000.

c) *In alle zaken*

Bij beschikkingen van 30 november 1999 en 31 mei 2000 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 9 juni 2000 en 9 december 2000.

Bij beschikking van 3 mei 2000 heeft het Hof de zaken in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 30 mei 2000, nadat het de verzoekende partijen en de Vlaamse Regering uitgenodigd heeft uiterlijk op 24 mei 2000 een aanvullende memorie in te dienen betreffende de weerslag, op de ingestelde beroepen, van het Vlaamse decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (*Belgisch Staatsblad* van 29 april 2000).

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 5 mei 2000 ter post aangetekende brieven.

Aanvullende memories zijn ingediend door :

- de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725, bij op 12 mei 2000 ter post aangetekende brief;

- de verzoekende partij in de zaak nr. 1832, bij op 24 mei 2000 ter post aangetekende brief;

- G. Beeckman, P. Van den Borre, C. Van der Cruyssen, M. Coppens, F. Van Driessche, M. Bavay, G. Van Sande en M.-J. Geerts, bij op 24 mei 2000 ter post aangetekende brief;

- de Vlaamse Regering, bij op 24 mei 2000 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 24 mei 2000 heeft rechter L. François, waarnemend voorzitter, vastgesteld dat de voorzitters M. Melchior en G. De Baets wettig verhinderd waren zitting te nemen en werden vervangen door respectievelijk hemzelf en rechter H. Boel, en dat, aangezien rechter-verslaggever H. Boel reeds lid was van de zetel, de zetel werd aangevuld met rechter M. Bossuyt.

Op de openbare terechtzitting van 30 mei 2000 :

- zijn verschenen :

. Mr. J. de Suray, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725;

. Mr. P. Peeters, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partij in de zaak nr. 1832;

. Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

. M.-J. Geerts, uit eigen naam;

- hebben de rechters-verslaggevers E. Cerexhe en H. Boel verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde partijen gehoord;

- zijn de zaken 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. *In rechte*

- A -

*Wat de ontvankelijkheid betreft*

*In de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

A.1. Tot staving van hun belang om in rechte te treden voert elke verzoekende partij aan dat zij eigenaar is van onroerende goederen die in het Vlaamse Gewest gelegen zijn en in verband waarmee zij tegen het Vlaamse Gewest verschillende vorderingen tot planschadevergoeding hebben ingesteld.

Ongeacht of die vorderingen gegrond zijn op de artikelen 544 en 1382 van het Burgerlijk Wetboek, of nog op het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, zijn de verzoekende partijen van mening dat de onduidelijke regels van het decreet de vaststelling van het bedrag van de schadevergoeding die zij zullen kunnen ontvangen, aan de beoordelingsvrijheid van de feitenrechter overlaten, wat volgens hen een duidelijke schending van het recht in een democratisch land is.

A.2.1. Volgens de Vlaamse Regering zijn de beroepen niet ontvankelijk omdat alle aangevochten bepalingen in wezen interpretatieve bepalingen zijn.

A.2.2. De bepalingen van artikel 85, §1, tweede tot vierde lid, van het decreet van 18 mei 1999, die betrekking hebben op de planschadevergoedingsregeling, hebben geen andere draagwijdte dan te preciseren wat het begrip « waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving » betekent, dat bedoeld is in het vroegere artikel 37, tweede lid, van de stedenbouwwet, ingevoegd bij de wet van 22 december 1977 en achtereenvolgens overgenomen in artikel 35, tweede lid, van het stedenbouwdecreet en in artikel 82, §1, van het decreet van 18 mei 1999.

Hetzelfde geldt voor het aangevochten artikel 202 van het decreet van 18 mei 1999, dat slechts een bevestiging is van wat reeds in artikel 7 van het Gerechtelijk Wetboek is ingeschreven, zodat de vernietiging van het geheel van die bepalingen voor de verzoekende partijen niets zou opleveren.

A.2.3. Tot slot zou de eigenaar van hetzelfde perceel niet gelijktijdig rechtstreeks en ongunstig kunnen worden geraakt door de reglementering betreffende de planschadevergoeding en door de planbatenheffing, zodat de verzoekende partijen er slechts belang bij zouden hebben de artikelen 87 tot 91 betreffende die heffing aan te vechten in geval van vernietiging van de bovenvermelde artikelen 85 en 86.

*In de zaak nr. 1832*

*De verzoekende partij*

A.3. De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector vordert de vernietiging van de artikelen 87 tot 91 van het decreet van 18 mei 1999. Zij is een beroepsvereniging die erkend is overeenkomstig de wet van 31 maart 1898. Naar luid van artikel 4 van haar statuten heeft de vereniging tot doel :

« [...] 2. de bevordering en de staving van alle wetgevende en administratieve maatregelen ten voordele van de vastgoedsector;

3. de bevordering van de bloei der bouwnijverheid, zodat, onder meer, de private onderneming in staat is aan elk Belgisch gezin zijn woning te verschaffen;

4. de bevordering en de bescherming in het openbaar van het recht op eigendom; [...] ».

De leden van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector hebben een persoonlijk belang bij het annulatieberoep tegen de decretale invoering van een planbatenheffing. Zij kunnen door die heffing immers zowel rechtstreeks (als belastingplichtige van de planbatenheffing) als onrechtstreeks (een verminderde bouwactiviteit ten gevolge van een bijkomende belasting op onroerend goed) in hun belangen worden geraakt.

*De tussenkommende partijen*

A.4. De tussenkommende partijen zijn eigenaars van zonevreemde woningen die gelegen zijn in een straat die vijf verschillende zones omvat en die specifiek gelegen zijn in een agrarisch gebied, een agrarisch gebied met wetenschappelijke waarde, een bosgebied of een natuurgebied. Zij zijn van mening dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks en ongunstig kunnen worden geraakt door de artikelen 39, § 1, tweede lid, 84, 85, 88, § 1 tot § 3, 89, 145, 165 en 166 van het aangevochten decreet van 18 mei 1999, die afbreuk doen aan de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet.

*Ten gronde*

*In de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

A.5.1. Het eerste gedeelte van de verzoekschriften bevat een uiteenzetting van de voorgeschiedenis en de draagwijdte van het vroegere artikel 37 van de wet van 29 maart 1962 - dat artikel 38 van het decreet van 19 december 1998 is geworden - alsmede het cassatiearrest van 1 oktober 1992, met de in dat arrest geformuleerde wettigheidskritiek in verband met het koninklijk besluit tot uitvoering van het voormelde artikel 37.

A.5.2. Het tweede gedeelte van de verzoekschriften verwijst naar verschillende beslissingen van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, van het Arbitragehof en van het Hof van Cassatie, waarbij sommige daarvan onderling verbonden zijn, en die betrekking hebben op de terugwerkende kracht van de wet van 30 augustus 1988 betreffende het loodsens. Er wordt afgeleid uit het arrest van het Europees Hof Pressos I t/ België van 20 november 1995 dat «men toepassing dient te maken van het [Europees] Verdrag voor de Rechten van de Mens, zelfs indien de interne wetgeving hierover zwijgt, of het nu gaat om het Arbitragehof, het Hof van Cassatie, de Raad van State, de hoven van beroep of de rechtbanken, en dit op straffe van schending van het gewettigd vertrouwen dat de burger heeft en dient te hebben in de instellingen ».

A.6.1. In het eerste deel van haar memorie zet de Vlaamse Regering de wordingsgeschiedenis uiteen van de wetgeving en de reglementaire bepalingen in verband met de in het geding zijnde schadeloosstelling alsmede de *ratio legis* van het decreet van 19 december 1998.

A.6.2. Artikel 37 van de organieke stedenbouwwet, die *mutatis mutandis* wordt overgenomen in artikel 35 van het Vlaamse stedenbouwdecreet, was uitgevoerd bij het koninklijk besluit van 24 oktober 1978. Artikel 1, § 1, van dat besluit nam als waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving ervan het bedrag waarop de registratie- of successierechten betaald werden; paragraaf 2 van datzelfde artikel bepaalde dat de verkoopwaarde van het goed werd bepaald door een ambtenaar, overeenkomstig de schattingsprocedure die van toepassing is inzake successierechten. Nadat artikel 1, paragraaf 2 - maar niet paragraaf 1 - onwettig is verklaard door het Hof van Cassatie (voormeld arrest van 1 oktober 1992), is die bepaling opgeheven door de Vlaamse Regering bij besluit van 8 juli 1997.

A.6.3. De vaststelling van de referentiewaarde van het onroerend goed als zijnde de grondslag waarop het registratierecht werd geheven, bleef desondanks het voorwerp van discussie in sommige planschadevergoedingsgeschillen.

In het kader van een van die geschillen heeft het Hof van Cassatie, in zijn arrest van 18 juni 1998, een dubbele interpretatie gegeven. Het heeft geoordeeld dat het koninklijk besluit van 24 oktober 1978 niet verenigbaar was met artikel 37 van de wet houdende organisatie van de stedenbouw noch in zoverre het beperkende criteria vaststelde voor de berekening van de waardevermindering van het goed, noch in zoverre het aan de rechter, als aanschaffingswaarde van het goed, het bedrag oplegde dat gediend had voor de inning van de registratie- of successierechten.

Volgens de Vlaamse Regering zijn die interpretaties in flagrante tegenspraak met de bedoeling van de wetgever zoals die uitdrukkelijk blijkt uit de parlementaire voorbereiding van artikel 177 van de wet van 22 december 1977 tot wijziging van artikel 37 van de wet houdende organisatie van de stedenbouw. Uit de genoemde parlementaire voorbereiding blijkt dat artikel 1, § 1, van het koninklijk besluit van 24 oktober 1978, doordat het het bedrag van het goed waarop registratie- of successierechten zijn betaald als criterium neemt, volkomen in overeenstemming is met het begrip «waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving», zoals door de wetgever bedoeld bij de aanneming van artikel 37, tweede lid; de Koning is bijgevolg volledig

binnen de perken van de reglementaire uitvoeringsbevoegdheid gebleven die Hem wordt toevertrouwd bij artikel 108 van de Grondwet.

A.6.4. Volgens de Vlaamse Regering heeft het arrest van het Hof van Cassatie van 18 juni 1998, enerzijds, geleid tot rechtsonzekerheid - wegens de, tot één geval beperkte, ontoepasbaarheid van een besluit dat voor het overige echter bleef bestaan - en, anderzijds, tot een ongelijkheid onder de rechtzoekenden.

Om die redenen heeft de decreetgever beslist «tegelijk de grondslag van het uitvoeringsbesluit van 24 oktober 1978 in artikel 35 van het stedenbouwdecreet te preciseren en de kern van de regeling ervan - de belastbare basis waarop registratie- en successierechten waren geheven als referentiewaarde voor de berekening van de planschade - in artikel 35 van het decreet zelf op te nemen ».

Zoende heeft de decreetgever artikel 133 van de Grondwet - dat de interpretatie van de decreten aan de decreetgever voorbehoudt - toegepast, door op authentieke wijze een interpretatieprobleem te verduidelijken en zulks teneinde de rechtszekerheid en gelijkheid onder rechtzoekenden te herstellen; er is dus geen regularisatie geweest, in zoverre dat begrip een legitimatie zou inhouden van iets wat onrechtmatig was. Ten slotte zijn ook de financiële gevolgen van de zaak in overweging genomen, zonder dat zulks een nieuwigheid zou zijn, vermits die overweging reeds aan de basis lag van de wet van 22 december 1977.

A.6.5. Ten slotte is artikel 46, zijnerzijds, in overeenstemming met artikel 7 van het Gerechtelijk Wetboek; dat legt immers aan de rechters de verplichting op zich naar de uitleggingswetten te gedragen in alle zaken waarin het rechtspunt niet definitief berecht is op het tijdstip waarop die wetten bindend worden.

#### *Ten aanzien van de middelen*

##### *In de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

A.7.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 144 en 145 van de Grondwet, alsmede van de artikelen 6 en 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en is gericht tegen de aangevochten artikelen 84 en 86 van het decreet van 18 mei 1999, dus tegen de planschadevergoedingsregeling.

Met verwijzing naar de arresten van het Hof nrs. 46/97 en 139/98 voeren de verzoekende partijen aan dat de decreetgever, doordat hij de bevoegdheid wijzigt van de rechter om de wijze van herstel en het bedrag ervan vast te stellen, «ingaat » tegen de beide voormelde grondwetsbepalingen. Er wordt opgemerkt dat «hij zich, enerzijds, in het Burgerlijk Wetboek (artikel 1382), het Gerechtelijk Wetboek en, anderzijds, in het [Europees] Verdrag voor de Rechten van de Mens (artikel 50) mengt ».

A.7.2. Voor de Vlaamse Regering is het eerste middel onontvankelijk, aangezien de rechtstreekse toetsing aan het Europees Verdrag aan de bevoegdheid van het Arbitragehof ontsnapt, zoals die is bepaald in artikel 142 van de Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989. Bovendien wordt, in tegenstelling tot het voorschrift van artikel 6 van de bijzondere wet en de desbetreffende rechtspraak van het Hof, geenszins de draagwijdte van de aangevoerde schending gepreciseerd. Ten slotte mist het eerste middel feitelijke grondslag, in zoverre het stelt dat de bestreden bepaling is bedacht om in hangende geschillen tussenbeide te komen : die bepaling raakt geenszins aan de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken vermits de geschillen, zoals vroeger, blijven ressorteren onder de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg.

Wat de bevoegdheidsregels betreft, vinden de aangevochten artikelen hun grondslag in artikel 6, § 1, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en in artikel 133 van de Grondwet. Zeer subsidiair zou een beroep kunnen worden gedaan op artikel 10 van dezelfde bijzondere wet, aangezien de voorwaarden van de impliciete bevoegdheden te dezen vervuld zijn.

A.8.1. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

De decreetgever heeft aan dezelfde bouwgrond een verschillende waarde toegekend naargelang het gaat om een planschadevergoeding of een planbatenheffing. Het middel is dus tegelijk tegen de planschadevergoeding en de planbatenheffing gericht.

A.8.2. Voor de Vlaamse Regering mist het middel in dubbel opzicht feitelijke grondslag en berust het op een misverstand.

Enerzijds, is er geen sprake van dat de waarde van een goed waarvoor planschadevergoeding wordt uitgekeerd per definitie op een bepaald, laat staan een gering bedrag zou worden vastgesteld door de ontvanger der registratierechten. De planschadevergoeding bedraagt immers tachtig procent van de werkelijke waardevermindering van het goed in kwestie. De waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving wordt geactualiseerd door ze te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de consumptieprijzen van de kalendermaand voorafgaand aan die waarin de schadevergoeding is vastgesteld.

Anderzijds, heeft het bedrag van 750 frank « beslist door de wetgever » waarover de verzoekende partijen het bij herhaling hebben in verband met de planbatenheffing, geenszins te maken met de waarde van het goed dat dankzij het plan een bouwgrond wordt en dus aanleiding geeft tot die heffing; in feite beogen de verzoekende partijen klaarblijkelijk een van de tarieven van die heffing. De heffing in kwestie is immers een forfaitaire belasting die geheven wordt op een perceel dat als gevolg van de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

A.9.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en is gericht tegen de artikelen 87 tot 91 van het decreet van 18 mei 1999, dus tegen het systeem van de planbatenheffing.

A.9.2. Voor de Vlaamse Regering is het middel onontvankelijk in zoverre het is afgeleid uit de rechtstreekse schending van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, bij gebrek aan bevoegdheid van het Arbitragehof ter zake. Voor het overige mist het middel feitelijke grondslag, zoals reeds bij de bespreking van het tweede middel is aangetoond.

A.10.1. Het vierde middel is afgeleid uit de schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en is gericht tegen de artikelen 85 tot 91 van het decreet.

A.10.2. Voor de Vlaamse Regering is ook dit middel onontvankelijk bij gebrek aan bevoegdheid van het Arbitragehof om kennis te nemen van andere middelen dan die welke zijn afgeleid uit de schending van de regels die door of krachtens de Grondwet zijn vastgesteld voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheid van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten en de artikelen 10, 11 en 24 van de Grondwet.

A.11.1. Het vijfde middel is afgeleid uit de schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het is tegelijk gericht tegen de planschadevergoeding en de planbatenheffing.

A.11.2. Voor de Vlaamse Regering is dit middel onontvankelijk bij gebrek aan bevoegdheid van het Arbitragehof.

A.12.1. Het zesde middel is afgeleid uit de schending van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en is gericht tegen artikel 202 van het decreet van 18 mei 1999. Het verwijt de decreetgever zich te hebben gemengd in de uitoefening van de rechterlijke functie om hangende rechtsvorderingen te beïnvloeden, met de bedoeling de vorderingen tot schadevergoeding uit te hollen.

A.12.2. Voor de Vlaamse Regering is dit middel onontvankelijk bij gebrek aan bevoegdheid van het Arbitragehof om ervan kennis te nemen.

A.13.1. Het zevende middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, van artikel 6 van dat Verdrag zelf, van het « recht op gelijke behandeling » en van het « Verdrag van Amsterdam » en is gericht tegen de artikelen 63 tot 68 van het decreet van 18 mei 1999, dat wil zeggen tegen het recht van voorkoop.

A.13.2. Voor de Vlaamse Regering is het middel onontvankelijk voor zover het afgeleid is uit de rechtstreekse schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, van artikel 6 van dat Verdrag zelf en van het « Verdrag van Amsterdam ». Voor het overige verliezen de verzoekende partijen uit het oog dat het recht van voorkoop niet bedacht werd door de decreetgever, maar door de bijzondere wetgever, die immers, bij artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus



1980 tot hervorming der instellingen, vervangen bij artikel 6 van de bijzondere wet van 16 juli 1993, aan de deelentiteiten de mogelijkheid heeft gegeven om binnen de grenzen van hun bevoegdheden een recht van voorkoop in te voeren. Met hun grieven tegen het recht van voorkoop in het algemeen vergissen de verzoekende partijen zich dus van tegenpartij.

A.14.1. Het achtste middel is ook afgeleid uit de schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en van artikel 6.1 van dat Verdrag zelf.

De verzoekende partijen beogen, enerzijds, het systeem van het recht van voorkoop, meer bepaald het discretionair karakter van (de bepaling van) de zones waarbinnen dat recht kan worden uitgeoefend en, anderzijds, de uitoefening van dat recht zelf vermits, volgens de verzoekende partijen, op geen enkel ogenblik een contradictoair debat kan worden gevoerd.

A.14.2. Voor de Vlaamse Regering is ook dit middel onontvankelijk bij gebrek aan bevoegdheid van het Arbitragehof om ervan kennis te nemen.

*In de zaak nr. 1832*

*Het verzoekschrift*

A.15.1. Een eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 170, § 2, van de Grondwet, van artikel 11 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten en van artikel 1 van de wet van 23 januari 1989 betreffende de in artikel 170, §§ 1 en 2, van de Grondwet bedoelde belastingbevoegdheid. De aangevochten artikelen 87 tot 91 van het decreet schenden de voormelde bepalingen doordat de planbatenheffing die zij invoeren, een belasting is op de meerwaarde van onroerende goederen die reeds onderworpen is aan een federale belasting krachtens het Wetboek van de inkomstenbelastingen en terwijl de gewesten niet bevoegd zijn om belastingen te heffen in aangelegenheden die reeds door de Staat worden belast.

A.15.2. De gewesten kunnen bijgevolg geen belastingen heffen op materies die reeds het voorwerp uitmaken van een federale belasting, met andere woorden op feiten die aanleiding geven tot een federale heffing.

Het belastbaar feit moet worden onderscheiden van de heffingsgrondslag. De gewesten en gemeenschappen mogen geen belasting heffen op een belastbaar feit dat reeds het voorwerp uitmaakt van een federale belasting. De omstandigheid dat hierbij een verschillende heffingsgrondslag wordt gehanteerd is te dezen niet pertinent.

A.15.3. De planbatenheffing is wel degelijk een belasting. In het voorontwerp van decreet werd die heffing als « retributie » gekwalificeerd, wat door de Raad van State in zijn advies werd bekritiseerd : het gaat immers niet om de onmiddellijke tegenprestatie voor een individueel aanwijsbare overheidsdienst.

Overigens wordt op het belastbare feit al een federale belasting geheven, namelijk op de meerwaarde van een onroerend goed. Door verschillende tarieven te bepalen naar gelang van de oorspronkelijke en de nieuwe bestemming van het goed, en door op basis van coëfficiënten een onderscheid te maken tussen de verschillende arrondissementen op grond van de reële marktprijzen, heeft de decreetgever zelf aangegeven dat de stijging van de marktwaarde wordt belast door de planbatenheffing.

De waardevermeerdering van onroerende goederen maakt inderdaad reeds het voorwerp uit van een federale belasting, met name in de inkomstenbelasting. De meerwaarden op de onroerende goederen worden in de artikelen 101 en 171 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (W.I.B. 1992) belast volgens de beginselen die zijn ingeschreven in artikel 90, 8° en 10°, als « diverse inkomsten » en als beroepsinkomsten, als winst in de zin van de artikelen 24 en volgende van het W.I.B. De Raad van State had kritiek op dat aspect, kritiek die werd weerlegd door de Vlaamse Regering, die twee verschillen had opgemerkt. Het eerste verschil had betrekking op het verschillende moment van de heffing. Dat verschil kan de dubbele belasting niet verantwoorden. Op grond van de wijze waarop een belasting wordt geïnd, kan niet worden nagegaan of al dan niet een dubbele belasting wordt geheven. Het tweede verschil had betrekking op een verschillende belastinggrondslag. De « heffingsgrondslag » moet immers, volgens de rechtspraak van het Arbitragehof, worden onderscheiden van het « belastbare feit ». Het feit dat de meerwaarde haar oorsprong immers vindt in een ruimtelijk uitvoeringsplan en niet enkel in de economische evolutie van de marktprijs voor onroerend goed, is in dat opzicht niet pertinent.

A.16.1. Een tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, zowel afzonderlijk als in samenhang gelezen met artikel 172 van de Grondwet, doordat de betaling van de planbatenheffing wordt opgeschort voor zonevreemde woningen en niet voor zonevreemde bedrijven en/of sport- en recreatieterreinen, terwijl er geen objectief onderscheid bestaat dat een dergelijk verschil in behandeling kan rechtvaardigen, aangezien zowel de eigenaars van zonevreemde bedrijven en/of sport- en recreatieterreinen als van zonevreemde woningen geen onmiddellijk voordeel halen uit de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

A.16.2. Het nieuwe stedenbouwdecreet bevat een limitatieve opsomming van de gevallen waarin de planbatenheffing geen toepassing vindt. De *ratio legis* voor de gevallen waarin de heffing niet verschuldigd is, vrijgesteld of opgeschort wordt, is dat de belastingplichtige geen (onmiddellijk) voordeel haalt uit de door bestemmingswijziging ontstane meerwaarde. Zo wordt de planbatenheffing bijvoorbeeld opgeschort voor de eigenaars van vergunde zonevreemde woningen (artikel 89, § 4, 4°, van het decreet).

Die opschorting wordt evenwel niet toegepast op de eigenaars van zonevreemde bedrijven en/of sport- en recreatieterreinen. In tegenstelling tot de eigenaars van zonevreemde woningen, zijn deze eigenaars wel onderworpen aan de principiële betalingstermijn van vijf jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de eigenaars van zonevreemde bedrijven en/of sport- en recreatieterreinen is er nochtans evenmin een onmiddellijk voordeel door die bestemmingswijziging als voor de eigenaars van zonevreemde woningen. De bestaande activiteit kan enkel worden voortgezet, maar er is geen sprake van een onmiddellijk economisch of financieel voordeel.

Het betreft hier dus twee vergelijkbare categorieën van personen die op een verschillende wijze worden behandeld zonder dat hiervoor een redelijke verantwoording bestaat.

#### *De memorie van tussenkomst*

A.17. De tussenkommende partijen zijn van mening dat de artikelen 39, § 1, tweede lid, 84, § 1 tot § 3, § 7 en § 9, 85, 145, 166, § 1 en § 2, 88 en 89 de minderheid van de bewoners-eigenaars van een zonevreemde woning verschillend behandelen. Zij worden immers niet alleen niet op dezelfde manier behandeld ten aanzien van de andere burgers, maar zelfs niet ten aanzien van de burgers van dezelfde straat die allen minder moeten betalen voor hun grond met huis, die ze soms zelfs tegelijkertijd hebben gekocht bij dezelfde verkavelingsmaatschappij maar die als woongebied is ingekleurd. Zij zijn van mening dat zij evenmin op dezelfde manier worden behandeld in vergelijking met elke andere persoon vermits men verschillend kan worden beoordeeld op basis van eenzelfde vermogen: de bestaansredenen van de aangewende middelen is niet evenredig noch ten aanzien van het beoogde doel (met name de bestaande vrije ruimte open te houden) noch ten aanzien van de gevolgen (op termijn niet meer zijn eigen woning kunnen bewonen). Het algemeen belang wordt niet gediend door maatregelen die de burgers met terugwerkende kracht en eenzijdig hun rechtszekerheid ontzeggen, en het eigen karakter van de landbouw wordt evenmin beter verdedigd door het aanbrengen van een plakkaat met de vermelding eigenaar.

#### *De aanvullende memories*

##### *In de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

A.18. In hun aanvullende memorie nemen de verzoekende partijen met voldoening akte van de opheffing, bij het decreet van 26 april 2000 tot wijziging van het aangevochten decreet van 18 mei 1999, van artikel 202 van het voormelde decreet van 18 mei 1999. Zij zijn van mening dat de Vlaamse wetgever, dankzij de bij het Arbitragehof ingestelde beroepen, aldus de inmenging in de lopende processen die zijn gebaseerd op de artikelen 85 en 86 heeft opgeheven, die bij het aangevochten artikel 202 vóór de opheffing ervan was ingevoerd.

Voor het overige brengen zij de kernelementen van hun vroegere memories in herinnering.

A.19.1. De Vlaamse Regering betoogt in de eerste plaats dat de verzoekende partijen hun belang zouden hebben verloren om in rechte te treden vermits het decreet van 26 april 2000 tot wijziging van het aangevochten decreet van 18 mei 1999 tot gevolg heeft dat de erbij gewijzigde bepalingen nooit in werking zijn getreden. Enkel een beroep dat wordt ingesteld tegen het wijzigingsdecreet, hetwelk zou kunnen leiden tot de heropleving van het decreet van 18 mei 1999, zou verantwoord zijn.

A.19.2. Voor het overige neemt de Vlaamse Regering aan dat het decreet van 26 april 2000 niet alle aangevochten bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 heeft gewijzigd en dat het in werkelijkheid de opheffing is van artikel 202 van het voormelde decreet die in verband met het tegen de artikelen 85 en 86 ingestelde beroep de belangrijkste weerslag heeft.

*In de zaak nr. 1832*

A.20.1. De verzoekende partij betoogt dat de aanvullende memorie van de Vlaamse Regering, in zoverre zij de zaak nr. 1832 beoogt, niet ontvankelijk is vermits die Regering geen partij is bij die zaak, aangezien zij geen memorie heeft ingediend binnen de bij de wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof voorgeschreven termijnen.

A.20.2. Voor het overige doet zij opmerken dat de bij decreet van 26 april 2000 aangebrachte wijzigingen betrekking hebben op detailpunten wat betreft de artikelen 87 tot 91 van het voormelde decreet van 18 mei 1999 die door haar zijn aangevochten.

A.21. De tussenkommende partijen nemen, in verband met het decreet van 26 april 2000, de hele argumentering over die zij hadden uiteengezet naar aanleiding van het decreet van 18 mei 1999 zonder voor het overige de specifieke vraag te beantwoorden die door het Hof was gesteld in verband met de weerslag die de bij het decreet van 26 april 2000 aangebrachte wijzigingen op het oorspronkelijk beroep hebben.

- B -

*De aangevochten bepalingen*

B.1.1. De verzoekende partijen in de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725 vorderen de vernietiging van de artikelen 63 tot 68, 85 tot 91 en 202 van het Vlaamse decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In de zaak nr. 1832 is het verzoekschrift gericht tegen de artikelen 87 tot 91 van het voormelde decreet.

B.1.2. De artikelen 63 tot 68 van het voormelde decreet organiseren het recht van voorkoop waarover het Vlaamse Gewest beschikt bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in de zones die zijn aangewezen als vallende onder het recht van voorkoop overeenkomstig het ruimtelijk uitvoeringsplan. Zij bepalen :

« Art. 63. Het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkooprecht geldt, worden aangeduid.

Elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor elk van die zones de rangorde van de hiervoor vermelde overheden bij de uitoefening van het voorkooprecht.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkeepsrecht geldt, worden binnen de 10 dagen na de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan, bij aangetekend schrijven in hun woonplaats op de hoogte gesteld van dit feit.

Dat recht van voorkoop doet geen afbreuk aan een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop.

Het recht van voorkoop is niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 64. Het recht van voorkoop geldt niet in geval van :

1° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de eigenaar;

2° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de mede-eigenaar;

3° verkoop van het goed aan de ascendenten en de verwanten in de zijlijn tot in de tweede graad van de eigenaar;

4° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder 1°, 2° of 3°.

Art. 65. Het goed kan slechts verkocht worden nadat de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigten van het recht van voorkoop de gelegenheid heeft gegeven om hun voorkeepsrecht uit te oefenen en de verkoper hiervan op de hoogte heeft gesteld.

Art. 66. § 1. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar ten minste één maand vooraf de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, bij aangetekende brief op de hoogte van plaats, dag en uur van de verkoop.

§ 2. Als de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigten van het recht van voorkoop, of zij dat recht wensen uit te oefenen.

Willen twee of meer begunstigten hun recht uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft.

§ 3. Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigten van het recht van voorkoop te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen.

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de begunstigden van het recht van voorkoop en vraagt of deze hun recht van voorkoop al dan niet wensen uit te oefenen. Als deze binnen een termijn van vijftien dagen hun instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar hebben betekend bij aangetekend schrijven of die instemming niet hebben gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigden de aanvaarding laten betekenen dan geldt de rangorde die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, tweede lid.

Als er wel een hoger bod is, wordt dit door de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigden van het recht van voorkoop en aan de koper meegedeeld. In dat geval gelden opnieuw de bepalingen van §§ 1 en 2.

Art. 67. § 1. Bij een verkoop uit de hand brengt de instrumenterende ambtenaar de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, bij aangetekende brief op de hoogte van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De akte wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

§ 2. De overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, brengen de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief op de hoogte binnen één maand na de kennisgeving, bedoeld in § 1, indien ze het aanbod aanvaarden. De verkoop komt bij de aanvaarding tot stand onder opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door een begunstigde van een hogere rang. De eigenaar en de instrumenterende ambtenaar worden per aangetekende brief op de hoogte gebracht van de aanvaarding door één van de begunstigden.

§ 3. Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen de termijn vermeld in § 2, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan, aan de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, de prijs en de voorwaarden van de verkoop bekendmaken.

Art. 68. In elk geval van miskening van het recht van voorkoop, heeft elke begunstigde overheid het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs. Bij samenloop van begunstigden wordt de rangorde gevolgd die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, tweede lid.

De vordering moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld. De vordering is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en zo nodig op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, en ook de kosten van de akte. Hij is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarin de koper heeft

toegestemd, voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, na drie maanden vanaf de definitieve toewijzing en bij verkoop uit de hand, na drie maanden vanaf de kennisgeving. Bij het uitblijven van die kennisgeving verjaart de vordering na twee jaar vanaf de overschrijving van de akte.

Wanneer hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis van de rechter als titel. Elke uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis. »

B.1.3. De artikelen 85 en 86 van het voormelde decreet, die voorkomen in afdeling 1 van hoofdstuk VIII, behandelen de planschade. Zij bepalen :

« Art. 85. § 1. De waardevermindering die voor de planschadevergoeding in aanmerking komt, dient te worden geraamd als het verschil tussen de waarde van dat goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op schadevergoeding, verhoogd met de lasten en kosten, vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de waarde van dat goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als waarde van het goed op het ogenblik van verwerving wordt in aanmerking genomen, het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratie- of successierechten over de volle eigendom van het goed, of, bij ontstentenis van zulke heffing, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de verwerving.

Als waarde van het goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding wordt in aanmerking genomen :

1° in geval van overdracht of inbreng van het goed, het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratierechten over de volle eigendom van het goed, of, indien zulke heffing ontbreekt, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de overdracht of de inbreng met als minimum de overeengekomen waarde;

2° in geval van weigering van een vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning, of in geval van een negatief stedenbouwkundig attest, de verkoopwaarde op dat ogenblik.

De waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving wordt geactualiseerd door ze te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de consumptieprijzen van de kalendermaand voorafgaand aan die waarin de schadevergoeding is vastgesteld en het zo bekomen getal te delen door het gemiddelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het jaar van verwerving door de vergoedingsgerechtigde, in voorkomend geval, omgerekend op dezelfde basis als eerstgenoemd indexcijfer. De aldus bekomen waarde wordt verhoogd met de kosten van verwerving en met de uitgaven die door de vergoedingsgerechtigde zijn gedragen met het oog op de realisatie van de bestemming van het goed op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Enkel de waardevermindering voortvloeiend uit het plan, bedoeld in artikel 84, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding ontstaat ofwel bij een overdracht onder bezwarende titel van het goed, ofwel bij inbreng van het goed in een vennootschap, ofwel bij de weigering van een vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning, ofwel bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest.

Na verloop van een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de inwerkingtreding van het plan, kan het recht op planschadevergoeding niet meer ontstaan. Het vorderingsrecht vervalt definitief een jaar na de dag waarop het recht op planschadevergoeding is ontstaan.

## § 2. De planschadevergoeding bedraagt tachtig percent van de waardevermindering.

De planschadevergoeding wordt verminderd of geweigerd voorzover vaststaat dat de eiser in het Gewest andere onroerende goederen bezit of aandelen in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft, die voordeel halen uit de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of uit werken uitgevoerd op kosten van openbare besturen, behoudens de onroerende goederen waarvoor een planbatenheffing betaald wordt overeenkomstig de artikelen 87 tot en met 90.

Op straffe van definitief verval van het recht op planschadevergoeding moeten alle eisende partijen binnen 6 maanden na de inleiding van de zaak en uiterlijk vóór de eerste rechterlijke uitspraak over de grond van de zaak per aangetekende brief gericht aan de griffie van de bevoegde rechtbank een staat neerleggen met de vermelding op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of zij al dan niet in het bezit zijn van andere, bebouwde of onbebouwde, gronden in het Gewest of aandelen in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft. Als dat het geval is, moeten zij ook de precieze aanduiding geven van de kadastrale gegevens van die gronden en het aantal aandelen. Terzelfder tijd als de neerlegging ter griffie, wordt die staat op dezelfde wijze medegedeeld aan de verwerende partij en haar raadsman.

De planschadevergoeding wordt niet verminderd voor de percelen waarvoor de eiser een planbatenheffing betaald heeft.

§ 3. Aan de verplichting tot planschadevergoeding kan, ten laatste binnen twee jaar na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest, en ongeacht de eigenaar, voldaan worden door een definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan tot wijziging van het bestaande plan, met het doel aan het goed opnieuw de bestemming te geven die het had de dag vóór de inwerkingtreding van het bestaande plan.

Indien het besluit houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor een deel aan het goed de bestemming geeft die het had de dag vóór de inwerkingtreding van het bestaande ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wordt de betaling van de planschadevergoeding *pro rata* berekend.

§ 4. Wanneer krachtens een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan een bouwverbod kan worden tegengeworpen aan degene die een perceel in een verkaveling heeft aangekocht, kan het gewest, de provincie of de gemeente zich aan de verplichting tot planschadevergoeding onttrekken door dat perceel, in onderling akkoord, van de betrokkene terug te kopen, op voorwaarde dat hem de betaalde koopprijs, verhoogd met de lasten en kosten, en geactualiseerd aan de hand van het indexcijfer van de consumptieprijzen, wordt terugbetaald.

Indien dat perceel het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen door zijn wil te doen kennen bij aangetekende brief, te zenden binnen twaalf maanden na de bekendmaking van het bovenvermeld ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat geval moet het perceel worden teruggekocht en betaald binnen twaalf maanden na de kennisgeving. De Vlaamse regering bepaalt de nadere regelen inzake de terugkoop.

Art. 86. § 1. De vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen, ongeacht het bedrag ervan, behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van eerste aanleg.

§ 2. De planschadevergoeding is verschuldigd door de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakte waardoor de planschade is ontstaan. »

B.1.4. De artikelen 87 tot 91 van het voormelde decreet vormen afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet, die een planbatenheffing instelt en organiseert. Zij bepalen :

« Art. 87. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen door bestemmingswijziging planbaten doen ontstaan.

Art. 88. § 1. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1°, of te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam.

§ 2. Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen :

1° wanneer voor het goed een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vastgesteld om te voldoen aan de verplichting tot planschadevergoeding zoals bepaald in artikel 85, § 3;

2° wanneer het goed een bestemming van openbaar nut krijgt tengevolge van het ruimtelijk uitvoeringsplan;

3° bij de realisatie van een bedrijventerrein met openbaar karakter door een publieke rechtspersoon.



§ 3. De planbatenheffing moet betaald worden binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijke uitvoeringsplan, door de eigenaar van het perceel, bedoeld in § 1, en in voorkomend geval binnen de 6 maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel, ofwel het verlenen van een vergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1<sup>o</sup>, of een verkavelingsvergunning.

Ingeval er meerdere eigenaars van dezelfde percelen zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele planbatenheffing.

Wanneer de heffing niet is betaald binnen de termijn, bepaald in het eerste lid, is van rechtswege de wettelijke intrest verschuldigd.

De eigenaar van het perceel is deze zoals bekend bij de administratie van de BTW, Registratie en Domeinen op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, behoudens bewijs van het tegendeel.

§ 4. De vergunning om te bouwen of de verkavelingsvergunning, die verkregen wordt na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voor het perceel, bedoeld in § 1, wordt geschorst, zolang de planbatenheffing niet is betaald. De schorsing verhindert het verval, bedoeld in de artikelen 128 tot en met 131 niet.

§ 5. Na betaling van de planbatenheffing levert de overheid een betalingsbewijs af. De Vlaamse regering bepaalt de vorm en de inhoud van dit betalingsbewijs.

Art. 89. § 1. Het bedrag van de planbatenheffing wordt forfaitair vastgesteld op 346 fr per m<sup>2</sup>. Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met een correctiefactor van :

1<sup>o</sup> 1,74 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor bos of groen, naar een zone bestemd voor wonen;

2<sup>o</sup> 1,24 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor landbouw, naar een zone bestemd voor wonen;

3<sup>o</sup> 1,33 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor recreatie, naar een zone bestemd voor wonen;

4<sup>o</sup> 1,33 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor openbaar nut, naar een zone bestemd voor wonen;

5<sup>o</sup> 1,33 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor bedrijven, naar een zone bestemd voor wonen;

6<sup>o</sup> 1,41 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor bos of groen, naar een zone bestemd voor bedrijven;

7<sup>o</sup> 0,83 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor landbouw, naar een zone bestemd voor bedrijven;

8° 1 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor recreatie, naar een zone bestemd voor bedrijven;

9° 1 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor openbaar nut, naar een zone bestemd voor bedrijven;

10° 0,50 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor openbaar nut, naar een zone bestemd voor recreatie;

11° 0,70 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor bos of groen, naar een zone bestemd voor recreatie;

12° 0,46 voor de bestemmingswijziging van een zone bestemd voor landbouw, naar een zone bestemd voor recreatie.

Het bedrag voor een bestemmingswijziging van een zone bestemd voor bos of groen naar een zone bestemd voor landbouw bedraagt 1,12 fr/m<sup>2</sup>.

Bij gemengde bestemmingszones wordt het hoogste tarief van de nieuwe bestemmingszone aangerekend.

Deze bedragen worden vervolgens per administratief arrondissement met een correctiefactor vermenigvuldigd.

1° voor het arrondissement Hasselt : 0,49;

2° voor het arrondissement Maaseik : 0,48;

3° voor het arrondissement Tongeren : 0,51;

4° voor het arrondissement Aalst : 0,94;

5° voor het arrondissement Dendermonde : 0,95;

6° voor het arrondissement Eeklo : 0,80;

7° voor het arrondissement Gent : 0,94;

8° voor het arrondissement Oudenaarde : 0,62;

9° voor het arrondissement Sint-Niklaas : 1,08;

10° voor het arrondissement Brugge : 1,21;

11° voor het arrondissement Diksmuide : 0,50;

12° voor het arrondissement Ieper : 0,57;

13° voor het arrondissement Oostende : 0,94;

- 14° voor het arrondissement Kortrijk : 0,76;
- 15° voor het arrondissement Roeselare : 0,72;
- 16° voor het arrondissement Tielt : 0,73;
- 17° voor het arrondissement Veurne : 1,2;
- 18° voor het arrondissement Halle-Vilvoorde : 1,34;
- 19° voor het arrondissement Leuven : 0,98;
- 20° voor het arrondissement Antwerpen : 1,50;
- 21° voor het arrondissement Mechelen : 1,02;
- 22° voor het arrondissement Turnhout : 0,84.

§ 2. Voor de berekening van de verschuldigde planbatenheffing wordt deze geactualiseerd tot op de dag van het verschuldigd worden van de heffing, door ze te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de consumptieprijzen voor de kalendermaand volgend op de dag van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en te delen door het indexcijfer van de consumptieprijzen voor de kalendermaand volgend op de inwerkingtreding van het decreet waarin de tarieven vermeld in § 1 voor het laatst werden vastgesteld of aangepast.

§ 3. Worden van de planbatenheffing vrijgesteld en geven gebeurlijk aanleiding tot een teruggave van de heffing, verhoogd met de wettelijke intrest, de percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte, voor zover deze overdracht overeenkomstig artikel 161 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten kosteloos aan de registratieformaliteit is onderworpen en op voorwaarde dat bij de onteigening of de overdracht voor de waardebepaling geen rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 4. De heffing wordt opgeschort :

1° wanneer de onteigenende instantie of verwervende instantie haar intentie om te onteigenen of te verwerven onder de voorwaarden bedoeld in § 3 kenbaar maakt aan de ambtenaar belast met het invorderen van de heffing. Wanneer de onteigenende of verwervende instantie haar intentie herroept, is de heffing alsnog verschuldigd;

2° wanneer het perceel niet kan bebouwd worden tengevolge van redenen eigen aan het perceel. Aan elkaar palende percelen die tot dezelfde eigenaar behoren, worden voor de toepassing van deze bepaling beschouwd als één geheel;

3° wanneer het perceel niet kan bebouwd worden tengevolge van een erfdiensbaarheid van openbaar nut;

4° indien een uitvoeringsplan opgemaakt wordt voor gronden, waarop op 1 januari 1999 een bestaand vergunde woning aanwezig is en die overeenkomstig het vorige van kracht

zijnde plan van aanleg zonevreemd was, dan worden overeenkomstig artikel 38, § 1, 3<sup>o</sup> in de weergave van de feitelijke juridische toestand, deze woningen op het plan aangeduid.

Deze aanduiding wordt bij de inwerkingtreding van het desbetreffende uitvoeringsplan vermeld in het vergunningenregister zoals bepaald in artikel 96, § 1, 10<sup>o</sup>. In deze aanduiding wordt vermeld dat de planbatenheffing, in afwijking van artikel 88, § 3 verschuldigd is binnen zes maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel ofwel het verlenen van een bouwvergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1<sup>o</sup> of een verkavelingsvergunning.

De gemeente geeft aan de eigenaars van deze onroerende goederen en aan de leidend ambtenaar van het grondfonds, een melding dat zij ingeschreven zijn op het desbetreffende register.

In dit schrijven wordt vermeld dat de planbatenheffing in afwijking van artikel 88, § 3 verschuldigd is binnen zes maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel ofwel het verlenen van een bouwvergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1<sup>o</sup> of van een verkavelingsvergunning.

§ 5. De Vlaamse regering duidt de ambtenaren aan die belast zijn met de inning en invordering van de heffing en met de controle op de naleving van de verplichtingen inzake de heffing. De Vlaamse regering bepaalt nadere regels met betrekking tot hun bevoegdheden en met betrekking tot de inning en invordering van de heffing.

De heffingsplichtige is verplicht om alle bescheiden en alle inlichtingen die nodig zijn om de voldoening van de heffing of de juistheid van de bedragen na te gaan, voor te leggen op ieder verzoek van de met invordering belaste ambtenaar.

Art. 90. § 1. De heffing wordt gevestigd door middel van bijzondere kohieren die binnen de 90 dagen na de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan uitvoerbaar worden verklaard door de daartoe door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaar.

De kohieren vermelden :

- 1<sup>o</sup> een verwijzing naar dit decreet;
- 2<sup>o</sup> het ruimtelijk uitvoeringsplan dat de heffing verschuldigd maakt;
- 3<sup>o</sup> de naam, de voornaam en het adres van de heffingsplichtige;
- 4<sup>o</sup> de grondslag van de heffing;
- 5<sup>o</sup> het te betalen bedrag;
- 6<sup>o</sup> het artikelnummer;
- 7<sup>o</sup> de datum van uitvoerbaarverklaring.

§ 2. Het aanslagbiljet wordt door de aangewezen ambtenaar bij aangetekende brief verstuurd naar de heffingsplichtige binnen de 90 dagen na de uitvoerbaarverklaring van het kohier. Een kopie van dit aanslagbiljet wordt eveneens verstuurd naar de hypotheekbewaarder.

Het aanslagbiljet bevat dezelfde gegevens als het kohier, alsook de betalingstermijn zoals omschreven in artikel 88, § 3, en de termijn binnen dewelke beroep kan worden ingesteld.

§ 3. De heffingsplichtige kan tegen de heffing beroep instellen bij de ambtenaar daartoe aangewezen door de Vlaamse regering. Het beroep wordt bij aangetekende brief ingediend binnen 30 dagen na de verzending van het aanslagbiljet, bedoeld in § 2.

De Vlaamse regering zendt binnen 60 dagen na de datum van ontvangst van het beroep, haar beslissing bij aangetekende brief naar de persoon die het beroep heeft ingesteld. Doet ze dat niet, dan wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor de indiening en de behandeling van het beroep.

§ 4. Onverminderd de toepassing van § 3, vaardigen de met invordering belaste ambtenaren een dwangbevel uit als de heffing en de intresten niet voldaan worden. Dit dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de daartoe door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren. De betekening van het dwangbevel gebeurt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van deel V van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

Binnen een termijn van dertig dagen na betekening van het dwangbevel, kan de heffingsplichtige bij gerechtsdeurwaardersexploot een met redenen omkleed verzet doen, houdende dagvaarding van het Vlaamse Gewest, bij de rechtbank van eerste aanleg.

Dit verzet schorst de tenuitvoerlegging van het dwangbevel.

De vordering tot voldoening van de heffing en intresten verjaart na vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop zij uiterlijk dient te worden betaald. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald bij artikelen 2242 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

§ 5. De ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing stort het bedrag op een rekening van het grondfonds, bedoeld in artikel 144.

Art. 91. De ontvangen planbatenheffingen en intresten, worden jaarlijks, bij de opmaak van de begroting verdeeld. Het grondfonds ontvangt 10 procent, de provincies 10 procent en de overige 80 procent wordt verdeeld over de gemeenten.

Het gedeelte dat bestemd is voor de provincies wordt in gelijke delen verdeeld over de provincies.

Van het gedeelte dat bestemd is voor de gemeente ontvangt iedere gemeente een aandeel dat evenredig is met het aandeel bos- en groengebieden en agrarische gebieden van die gemeente.

De Vlaamse regering kan nadere regels bepalen voor de verdeling van de planbatenheffingen.

De inkomsten uit de planbatenheffingen worden aangewend voor het realiseren van een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in het ruimtelijk structuurplan in kwestie. In de jaarverslagen, bedoeld in artikel 6, wordt hierover verslag uitgebracht. »

B.1.5. Artikel 202 van het voormelde decreet bepaalt :

«De artikelen 85 en 86 zijn van toepassing op de reeds aanhangig gemaakte vorderingen tot schadevergoeding waarover nog geen in kracht van gewijsde gegane uitspraak bestaat. »

B.2.1. Het aangevochten Vlaamse decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is in werking getreden op 1 mei 2000. Het decreet van 26 april 2000 (*Belgisch Staatsblad* van 29 april 2000) tot wijziging van het voormelde decreet van 18 mei 1999, dat zijnerzijds eveneens in werking is getreden op 1 mei 2000, heeft een aantal aangevochten bepalingen gewijzigd of opgeheven.

B.2.2. Artikel 11 van het voormelde wijzigingsdecreet bepaalt dat in artikel 67, §2, van het voormelde decreet van 18 mei 1999 de woorden « één maand » worden vervangen door de woorden « twee maanden ».

B.2.3. Artikel 14 van het voormelde wijzigingsdecreet bepaalt dat in artikel 88, § 3, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 de volgende zin wordt toegevoegd : «, voor zover het gaat om een vergunning die kan worden verleend op basis van het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl de aanvraag de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet voor vergunning in aanmerking kwam ».

B.2.4. Artikel 53 van het voormelde wijzigingsdecreet heft het eveneens aangevochten artikel 202 van het decreet van 18 mei 1999 op.

*Wat de ontvankelijkheid van de beroepen betreft*

*In de zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

B.3.1. De Vlaamse Regering betwist het belang van de verzoekende partijen om in rechte te treden, vermits alle aangevochten bepalingen slechts interpretatieve bepalingen zouden zijn, hetzij van artikel 35, tweede lid, van het stedenbouwdecreet, hetzij van artikel 7 van het Gerechtelijk Wetboek, zodat de vernietiging ervan geen enkel gevolg zou hebben voor de verzoekende partijen.

Wat betreft het belang om de artikelen 85 en 86 van het voormelde decreet aan te vechten, enerzijds, en de artikelen 87 tot 91 van hetzelfde decreet, anderzijds, zou de eigenaar van eenzelfde perceel overigens niet tegelijkertijd rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door de reglementering in verband met de planschadevergoeding, enerzijds, en door die betreffende de planbatenheffing, anderzijds.

B.3.2. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 leggen elke natuurlijke of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt de verplichting op om van een belang te doen blijken. Van het vereiste belang doen enkel de personen blijken wier situatie rechtstreeks en ongunstig door de bestreden norm kan worden geraakt.

Alle verzoekende partijen zijn betrokken bij juridictionele procedures tot vergoeding van schade van stedenbouwkundige aard. Vermits artikel 202 van het aangevochten decreet van 18 mei 1999, dat bepaalde dat de artikelen 85 en 86 van hetzelfde decreet onmiddellijk van toepassing waren op de lopende schadeloosstellingsprocedures die te wijten zijn aan met de stedenbouwkundige planning verbonden minderwaarden, is opgeheven bij artikel 53 van het decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het voormelde decreet van 18 mei 1999, hebben de verzoekende partijen geen belang meer bij het aanvechten van die bepalingen.

Voor het overige kunnen de aangevochten artikelen 63 tot 68 van het voormelde decreet van 18 mei 1999, waarbij het recht van voorkoop wordt georganiseerd dat het Vlaamse Gewest kan uitoefenen bij de verkoop van een goed, evenals de tevens aangevochten artikelen 87 tot 91, die een planbatenheffing invoeren en organiseren, alle verzoekende

partijen rechtstreeks en ongunstig raken die eigenaar zijn van onroerende goederen welke binnen de toepassingsfeer van die bepalingen kunnen vallen.

De exceptie van onontvankelijkheid wordt verworpen in zoverre zij betrekking heeft op de artikelen 63 tot 68 en 87 tot 91 van het decreet van 18 mei 1999.

*In de zaak nr. 1832*

*Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

B.4.1. De statuten van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector werden bekrachtigd bij beslissing van de Raad van State overeenkomstig artikel 6 van de wet van 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen. Het doel van die vereniging is de studie, de bescherming en de ontwikkeling van de beroepsbelangen van de leden, zoals nader bepaald in artikel 4 van haar statuten. Haar werkende leden zijn projectontwikkelaars.

B.4.2. Op grond van artikel 10 van de wet van 31 maart 1898 heeft een erkende beroepsvereniging de vereiste hoedanigheid om bepalingen aan te vechten die de collectieve belangen van haar leden rechtstreeks en ongunstig kunnen raken.

B.4.3. De door de verzoekende partijen bestreden bepalingen - de artikelen 87 tot 91 - betreffen de planbatenheffing die onder bepaalde voorwaarden verschuldigd is wanneer op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan niet in aanmerking kwam. Nu de leden van de beroepsvereniging vanwege hun beroepsactiviteiten aan die heffing kunnen zijn onderworpen, kunnen zij door die bepalingen rechtstreeks en ongunstig in hun situatie worden geraakt. De verzoekende partij doet bijgevolg van het vereiste belang blijken.



*Wat betreft de ontvankelijkheid van de tussenkomst in de zaak nr. 1832*

B.5.1. De tussenkomende partijen zijn van mening dat de artikelen 39, § 1, tweede lid, 84, 85 tot 88, § 1 tot § 3, 89, 145, 165 en 166 van het voormelde decreet van 18 mei 1999 de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet schenden.

B.5.2. Artikel 87 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof staat niet toe dat de memorie van de tussenkomende partijen wordt gericht tegen bepalingen die niet worden aangevochten in het beroep tot vernietiging.

In zoverre de grieven gericht zijn tegen de artikelen 39, § 1, tweede lid, 84, 85 tot 86, 145, 165 en 166 van het voormelde decreet van 18 mei 1999, die niet in het verzoekschrift worden aangevochten, zijn ze niet ontvankelijk.

B.5.3. Artikel 87 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof staat, in tegenstelling tot artikel 85, niet toe dat in de memorie van de tussenkomende partijen nieuwe middelen worden geformuleerd. Enkel de door de tussenkomende partijen geformuleerde middelen die samenhangen met de in het verzoekschrift aangevoerde middelen kunnen als opmerkingen worden aangenomen. Het Hof zal dus in die enkele mate rekening houden met de memorie van de tussenkomende partijen.

*Ten gronde*

*Zaken nrs. 1700, 1701, 1703, 1710 en 1725*

B.6. De verzoekende partijen voeren middelen aan die, enerzijds, zijn afgeleid uit de schending van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en, anderzijds, uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.7.1. In zoverre de eerste twee middelen betrekking hebben op de vorderingen tot schadeloosstelling bedoeld in de aangevochten artikelen 85 en 86 van het decreet van 18 mei 1999 en in zoverre het zesde middel gericht is tegen artikel 202 van hetzelfde decreet, zijn ze onontvankelijk om de in B.3.2 aangevoerde motieven.

B.7.2. Het tweede middel heeft eveneens betrekking op de ongelijkheid die zou voortvloeien uit de verschillende waarde die door de decreetgever wordt toegekend aan eenzelfde bouwgrond naargelang het gaat om een planschadevergoeding of een planbatenheffing.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren stellen de artikelen 85 en 86 van het decreet van 18 mei 1999 niet de waarde vast van het goed dat het voorwerp kan uitmaken van een planschadevergoeding, maar stellen zij de omvang van die vergoeding vast. De verzoekende partijen zouden dus niet op dienstige wijze die beide artikelen kunnen vergelijken met de artikelen 87 tot 91 van hetzelfde decreet die een heffing ten belope van een forfaitair bedrag vaststellen op de planbaten.

In zoverre het tweede middel ontvankelijk is, faalt het in feite en kan het niet worden aangenomen.

B.8.1. Het derde middel is gericht tegen de artikelen 87 tot 91 van het decreet in zoverre die bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet zouden schenden.

B.8.2. In de zaak nr. 1832 zijn de middelen gericht tegen dezelfde bepalingen, afgeleid uit de schending van de bevoegdheidverdelende regels. Nu het onderzoek van de bestaanbaarheid van een bepaling met de bevoegdheidsregels het onderzoek moet voorafgaan van de bestaanbaarheid ervan met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voegt het Hof het onderzoek van dat middel bij het onderzoek ten gronde in de zaak nr. 1832.

B.9. Volgens het vierde, vijfde en achtste middel zouden de artikelen 87 tot 91 van het decreet van 18 mei 1999 artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij dat Verdrag schenden.

Het Hof is niet bevoegd om te onderzoeken of de artikelen 87 tot 91 verenigbaar zijn met bepalingen van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, los gezien van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.10.1. Het zevende middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 63 tot 68 van het decreet van 18 mei 1999, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij dat Verdrag en van het Verdrag van Amsterdam.

B.10.2. In zoverre het middel afgeleid is uit de rechtstreekse schending van internationale verdragen is het onontvankelijk, aangezien het Hof niet bevoegd is om daarvan kennis te nemen.

B.10.3. Het middel preciseert niet hoe noch waarin de artikelen 63 tot 68 van het decreet van 18 mei 1999, die het recht van voorkoop betreffen, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet zouden schenden.

Het zevende middel kan niet worden aangenomen.

*Zaak nr. 1832*

*Ten aanzien van het eerste middel*

B.11.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 170, § 2, van de Grondwet, van artikel 11 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten en van artikel 1 van de wet van 23 januari 1989 betreffende de in artikel 110, §§ 1 en 2, van de Grondwet bedoelde belastingbevoegdheid. De planbatenheffing zou een belasting op de meerwaarde van onroerende goederen zijn die reeds onderworpen is aan een federale belasting krachtens het Wetboek van de inkomstenbelastingen. Voormelde bepalingen zouden geschonden zijn omdat de gewesten niet bevoegd zouden zijn om belastingen te heffen op materies die reeds het voorwerp uitmaken van een belasting door de Staat.

B.11.2. Artikel 170, § 2, van de Grondwet bepaalt :

« Geen belasting ten behoeve van de gemeenschap of het gewest kan worden ingevoerd dan door een decreet of een in artikel 134 bedoelde regel.

De wet bepaalt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde belastingen, de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt. »

Krachtens die bepaling beschikken de gemeenschappen en de gewesten over een eigen fiscale bevoegdheid. Artikel 170, § 2, tweede lid, van de Grondwet kent aan de federale wetgever evenwel de bevoegdheid toe om, wat de fiscale bevoegdheid van de gemeenschappen en de gewesten betreft, de uitzonderingen te bepalen « waarvan de noodzakelijkheid blijkt ». De federale wetgever kan derhalve bepalen welke belastingen niet door de gemeenschappen en de gewesten mogen worden geheven.

B.11.3. Met toepassing van artikel 1, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten, beschikken het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest over de volgende financiële middelen :

- a) de belastingen ingesteld op basis van de bij artikel 170, § 2, van de Grondwet voorgeschreven eigen fiscaliteit;
- b) de niet-fiscale ontvangsten;
- c) de fiscale ontvangsten bedoeld in de voormelde bijzondere wet van 16 januari 1989;
- d) de toegewezen gedeelten van de opbrengst van belastingen en heffingen;
- e) een nationale solidariteitstussenkomst;
- f) de leningen.

B.11.4. Artikel 11, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten bepaalt :

« Onder voorbehoud van de bij deze wet bepaalde gevallen zijn de Gemeenschappen en de Gewesten niet gemachtigd belastingen te heffen op de materies waarop een bij deze wet bedoelde belasting wordt geheven. »

B.11.5. Met toepassing van artikel 170, §2, tweede lid, van de Grondwet, bepaalt het in het middel beoogde artikel 1 van de wet van 23 januari 1989 :

«In de gevallen die niet voorzien zijn in artikel 11 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, zijn de Raden niet gemachtigd om belastingen te heffen op de materies die het voorwerp uitmaken van een belasting door de Staat, noch opcentiemen te heffen op belastingen en heffingen ten voordele van de Staat, noch kortingen hierop toe te staan. »

B.11.6. Uit wat voorafgaat blijkt dat :

a) aan de gemeenschappen en de gewesten door de Grondwet zelf een eigen fiscale bevoegdheid is toegekend, onder het voorbehoud dat de wet de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt niet heeft bepaald of nadien niet bepaalt;

b) bovendien aan de gemeenschappen en de gewesten de opbrengst van bepaalde federale belastingen alsmede een bijkomende en beperkte fiscale bevoegdheid is toegekend door de bijzondere wet van 16 januari 1989;

c) de gemeenschappen en de gewesten evenwel geen belastingen mogen heffen ten aanzien van materies die het voorwerp zijn van een federale belasting. Zij «kunnen belastingen heffen op de 'maagdelijke' materies» (*Parl. St.*, Senaat, 1988-1989, nr. 562-2, p. 160).

B.11.7. De verzoekende partij houdt staande dat de planbatenheffing een belasting is die eenzelfde belastbare feit als een reeds bestaande federale belasting treft, namelijk de waardevermeerdering van onroerende goederen. De privé-meerwaarde die verkregen wordt bij de verkoop van vastgoed is sinds 1997 belastbaar in de inkomstenbelastingen onder de rubriek «diverse inkomsten»; de waardevermeerderingen van onroerende goederen in het bezit van nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen worden in de personenbelasting bovendien principieel belast als onderdeel van de winst in de zin van de artikelen 24 en volgende van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992. Hetzelfde geldt principieel voor waardevermeerderingen van de activa in het bezit van de vennootschappen.

B.11.8. Luidens artikel 88 van het decreet van 18 mei 1999, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, is een planbatenheffing verschuldigd wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1<sup>o</sup>, of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. Artikel 88, § 2, bepaalt de gevallen waarin geen planbatenheffing verschuldigd is. De planbatenheffing moet luidens artikel 88, § 3, door de eigenaar van het perceel worden betaald binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, en in voorkomend geval binnen zes maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel, ofwel het verlenen van een vergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1<sup>o</sup>, of een verkavelingsvergunning, voor zover het gaat om een vergunning die kan worden verleend op basis van het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl de aanvraag de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet voor vergunning in aanmerking kwam. De vergunning om te bouwen of de verkavelingsvergunning die verkregen wordt na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt geschorst zolang de planbatenheffing niet is betaald (artikel 88, § 4). Artikel 89 stelt het bedrag van de planbatenheffing forfaitair vast op 346 frank per vierkante meter. Dat bedrag wordt vervolgens gecorrigeerd naar gelang van de aard van de bestemmingswijziging en het betrokken administratief arrondissement en wordt geactualiseerd tot op de dag van het verschuldigd worden van de heffing. De ontvangen planbatenheffingen en interesten worden verdeeld over het grondfonds, de provincies en de gemeenten. De inkomsten worden aangewend voor het realiseren van een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in het ruimtelijke structuurplan in kwestie (artikel 91).

B.11.9. De planbatenheffing is een belasting. Zij heeft een bijzondere bestemming: zij beoogt een deel van de waardevermeerdering van de percelen, die voortvloeit uit bij ruimtelijke uitvoeringsplannen doorgevoerde bestemmingswijzigingen, toe te wijzen aan de overheid, namelijk het gewestelijk grondfonds, de provincies en de gemeenten. De decreetgever beoogde aldus 20 pct. van de gerealiseerde planbaten ten goede te laten komen aan de overheid (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/5, p. 11; nr. 1332/8, pp. 12, 33 en 82).

De planbatenheffing werd door de decreetgever opgevat als de tegenhanger van de planschaderegeling (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/1, pp. 5 en 48; nr. 1332/8, p. 11).

B.11.10. De belastbare materie is het element dat aanleiding geeft tot de belasting, de situatie die of het feit dat leidt tot het verschuldigd zijn van de belasting. De belastbare materie onderscheidt zich van de belastbare grondslag, die het bedrag is waarop de belasting wordt berekend. Het is ten aanzien van materies die reeds het voorwerp van een federale belasting uitmaken dat de gemeenschappen en de gewesten geen nieuwe belasting mogen heffen.

B.11.11. Te dezen verschilt de belastbare materie van die welke wordt beoogd door de artikelen 24, 2°, 27, tweede lid, 3°, en 28, 1°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992. Zij verschilt tevens van de belastbare materie die wordt beoogd door artikel 90, 8° en 10°, van datzelfde Wetboek. In die twee gevallen, is de belastbare materie immers een « verwezenlijkte » meerwaarde, die namelijk een werkelijk ontvangen inkomen betreft dat moet worden aangegeven. De materie die door het aangevochten artikel 88 van het decreet wordt belast is daarentegen, onafhankelijk van gelijk welke overdracht, een vermogensbestanddeel, namelijk een waardevermeerdering van een onroerend goed, die geacht wordt voort te vloeien uit een optreden van de gewestelijke overheid bevoegd inzake ruimtelijke ordening. Aangezien een dergelijk vermogensbestanddeel door de federale overheid niet wordt belast, kon het Vlaamse Gewest het op geldige wijze belasten.

B.11.12. Het eerste middel kan niet worden aangenomen.

#### *Ten aanzien van het tweede middel*

B.12.1. In het tweede middel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, zowel afzonderlijk genomen als in samenhang gelezen met artikel 172 van de Grondwet, schenden, doordat de betaling van de planbatenheffing wordt opgeschort voor zonevreemde woningen en niet voor zonevreemde bedrijven en sport- en recreatieterreinen.

B.12.2. Artikel 89, §4, 4<sup>o</sup>, van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat de heffing wordt opgeschort :

«indien een uitvoeringsplan opgemaakt wordt voor gronden, waarop op 1 januari 1999 een bestaand vergunde woning aanwezig is en die overeenkomstig het vorige van kracht zijnde plan van aanleg zonevreemd was, dan worden overeenkomstig artikel 38, §1, 3<sup>o</sup> in de weergave van de feitelijke juridische toestand, deze woningen op het plan aangeduid.

Deze aanduiding wordt bij de inwerkingtreding van het desbetreffende uitvoeringsplan vermeld in het vergunningenregister zoals bepaald in artikel 96, § 1, 10<sup>o</sup>. In deze aanduiding wordt vermeld dat de planbatenheffing, in afwijking van artikel 88, §3 verschuldigd is binnen zes maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel ofwel het verlenen van een bouwvergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, §1, 1<sup>o</sup> of een verkavelingsvergunning.

De gemeente geeft aan de eigenaars van deze onroerende goederen en aan de leidend ambtenaar van het grondfonds, een melding dat zij ingeschreven zijn op het desbetreffende register.

In dit schrijven wordt vermeld dat de planbatenheffing in afwijking van artikel 88, § 3 verschuldigd is binnen zes maanden na ofwel de overdracht van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel ofwel het verlenen van een bouwvergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, § 1, 1<sup>o</sup> of van een verkavelingsvergunning. »

B.12.3. Die bepaling, die noch voorkwam in het voorontwerp van decreet (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/1, pp. 83-173), noch in het ontwerp (*ibid.*, pp. 334-335) vindt haar oorsprong in een amendement (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/8, p. 83) dat als volgt werd verantwoord :

«Indien een zonevreemde woning door een uitvoeringsplan zone-eigen wordt, is het niet evident dat men dadelijk wil gebruik maken van deze extra mogelijkheden. In de voorgestelde nieuwe overgangsregeling [...] inzake herbouwen is het goed perfect bebouwbaar. Qua gebruik verandert er op dat ogenblik dus niets. Eenzelfde redenering kan gevolgd worden wanneer het woningen behelst in een bos- of natuurgebied. Door de zonering verandert op dat ogenblik op geen enkele manier de planologische gebruikswaarde van dit goed. Het is dus billijk om de planbatenheffing uit te stellen tot het verkrijgen van een bouwvergunning en bij de vervreemding van het goed.

Om redenen van rechtszekerheid is het gewenst dat een aantal bewarende maatregelen getroffen wordt :

1. in de weergave van de juridische toestand van het uitvoeringsplan worden deze woningen opgesomd;



2. aan de eigenaars wordt gemeld dat er bij vervreemding van de goederen en het verkrijgen van een bouwvergunning vooralsnog een planbatenheffing verschuldigd is;

3. deze melding wordt ingeschreven in het vergunningenregister en overgemaakt aan het grondfonds.

Eenzelfde opschortingsregeling moet niet uitgewerkt worden voor bestaande bedrijven omdat er in dat geval reeds dadelijk een gebruikswaardestijging mogelijk is, omdat b.v. zonder probleem een milieuvergunning kan erkend [lees: toegekend] worden en een herlokalisatie met de bijkomende meerkost wordt vermeden. » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/6, p. 10)

Een amendement dat erop gericht was zowel zonevreemde woningen als zonevreemde bedrijven en zonevreemde sport- en recreatierterreinen volledig vrij te stellen van de heffing (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/6, p. 9) werd daarentegen verworpen (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/8, pp. 79-80).

Uit de besprekingen in de bevoegde commissie blijkt dat het door de decreetgever aangenomen amendement rechtstreeks verband houdt met de door het decreet ingevoerde nieuwe regeling voor het herbouwen of uitbreiden van zonevreemde vergunde woningen (artikel 43, § 2, zesde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 en bij artikel 57 van het decreet van 26 april 2000) en ingegeven is door sociale motieven. De Minister verklaarde dienaangaande: « sommige mensen beschikken immers niet over het geld om de planbatenheffing dadelijk te betalen. Deze zal wel moeten betaald worden wanneer ze de woning willen herbouwen of verkopen. Deze sociale maatregel geldt niet voor bedrijven, omdat deze een goede zaak met de bestemmingswijziging doen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1998-1999, nr. 1332/8, pp. 83-84).

B.12.4. Het door de verzoekende partij gekritiseerde verschil in behandeling steunt op een objectief criterium. De door de decreetgever aangevoerde sociale motieven om een tijdelijke opschorting van de heffing onder bepaalde voorwaarden toe te staan in het geval van zonevreemde woningen en niet in het geval van andere zonevreemde bouwwerken, verschaffen een voldoende verantwoording.

B.12.5. Het tweede middel kan niet worden aangenomen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de beroepen.

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 terechtzitting van 5 juli 2000.

De griffier,

De wnd. voorzitter,

L. Potoms

L. François