

Rolnummer 2764
Arrest nr. 117/2004 van 30 juni 2004

## A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende artikel 74 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gesteld door de Raad van State.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

### I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij arrest nr. 121.434 van 7 juli 2003 in zake K. Gillis tegen het Vlaamse Gewest, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 15 juli 2003, heeft de Raad van State de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« (Schendt) art. 74 Stedebouwwet dd. 29 maart 1962 (opgenomen in bijlage art. 12 bij het Gecoördineerd Decreet op de ruimtelijke ordening dd. 22/10/96) de artikelen 10 en 11 van de Grondwet (...) omdat (of wanneer ze geïnterpreteerd worden dat) de grondeigenaars die tussen 1962 en 1966 een verkavelingsvergunning bekomen hadden, slechts 1 perceel dienden te verkopen tegen 1970, terwijl verzoeker er 1/3 diende te verkopen; en de grondeigenaars die tussen 1966 en 1970 een verkavelingsvergunning bekwamen, een termijn van 5 jaar kregen om 1/3 te verkopen, en aldus nog de mogelijkheid werd geboden om in te gaan op wensen van de Regering, terwijl dat voor verzoeker *quasi* onmogelijk was ? »

Memories zijn ingediend door :

- de rechtsopvolgers van K. Gillis (overleden) : S. Gillis, wonende te 3020 Herent, Kastanjebosstraat 2, L. Gillis, wonende te 2840 Rumst, Lage Vosbergstraat 16, R. Gillis, wonende te 2850 Duffel, Meertsveldstraat 5 B1, K. Gillis, wonende te 3010 Kessel-Lo, Sneppenstraat 46, K. Gillis, wonende te 1910 Kampenhout, Schoonstraat 88, en H. Gillis, wonende te 3272 Testelt, Stationswijk 73;

- de Vlaamse Regering.

S. Gillis en anderen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 2 juni 2004 :

- zijn verschenen :

. Mr. J. Durnez, advocaat bij de balie te Leuven, voor S. Gillis en anderen;

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

- hebben de rechters-verslaggevers A. Alen en J.-P. Snappe verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

K. Gillis heeft op 11 juni 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst een aanvraag ingediend tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning. Bij besluit van 31 mei 1999 heeft het college de gevraagde verkavelingsvergunning geweigerd. Het beroep tegen die beslissing bij de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen werd verworpen op 17 februari 2000. Het beroep tegen het besluit van de bestendige deputatie, ingesteld bij de Vlaamse minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening, werd verworpen op 13 oktober 2000.

Op 11 januari 2001 heeft K. Gillis bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring van voormeld besluit van 13 oktober 2000 ingediend.

Op zijn verzoek heeft de Raad van State de hierboven geformuleerde vraag gesteld.

K. Gillis is overleden op 12 mei 2003. Zijn kinderen hebben de Raad van State echter gevraagd het geding te hervatten.

## III. In rechte

- A -

A.1. De verzoekende partijen voor de verwijzende rechter voeren aan dat verkavelingsvergunningen en verkavelingsakkoorden, die dateren van vóór de wet van 29 maart 1962 « houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw » (hierna : de stedenbouwwet), vergelijkbaar zijn, aangezien beide verkavelingen betreffen die werden toegestaan. Niettemin worden beide categorieën verschillend behandeld : allereerst dienden grondeigenaars die tussen 1962 en 1966 een verkavelingsvergunning verkregen hadden, slechts één perceel te verkopen om hun vergunning te behouden, terwijl grondeigenaars met een geldig verkavelingsakkoord een derde ervan dienden te verkopen; ten tweede kregen grondeigenaars die tussen 1966 en 1970 een verkavelingsvergunning verkregen, een termijn van vijf jaar om een derde te verkopen, terwijl de houders van een verkavelingsakkoord die mogelijkheid niet kregen.

Het verschil dat hierdoor tot stand komt is, volgens de verzoekende partijen, niet evenredig met het door de wetgever vooropgezette doel - het vermijden van grondspeculatie en van eeuwigdurende verkavelingen - omdat dat doel eveneens kon worden bereikt middels een minimumtermijn voor grondeigenaars die in het bezit waren van een verkavelingsakkoord.

A.2. Volgens de Vlaamse Regering gaat de prejudiciële vraag uit van een verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepaling doordat de verwijzende rechter ten onrechte aanneemt dat de grondeigenaars die tussen 1966 en 1970 een verkavelingsvergunning verkregen, een termijn van vijf jaar kregen om een derde van hun kavels te verkopen. Artikel 74 van de stedenbouwwet, zoals ingevoerd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962, moet immers worden gelezen in het licht van de eveneens bij de wet van 22 december 1970 ingevoerde beperking van de geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning.

Met betrekking tot de kleine verkavelingen bepaalt artikel 57, § 4, eerste lid, eerste zin, van de stedenbouwwet, ingevoegd bij artikel 14 van de wet van 22 december 1970, dat de verkavelingsvergunning vervalt indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan « de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht of een opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd ». Voor grote verkavelingen vervalt, luidens artikel 57bis, § 4, van de stedenbouwwet, ingevoegd bij artikel 15 van de wet van 22 december 1970, de vergunning « indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft ». Die vervalregeling is in werking getreden op 15 februari 1971, zijnde tien dagen na de bekendmaking van de wet van 22 december 1970 in het *Belgisch Staatsblad*.

Volgens de Vlaamse Regering vervielen, op het ogenblik dat de wet van 22 december 1970 in werking trad - 15 februari 1971 - alle tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1966 verleende verkavelingsvergunningen, zijnde alle vergunningen ouder dan vijf jaar, indien op die datum de verkoop van ten minste een derde van de kavels nog niet was geregistreerd. Enkel met betrekking tot verkavelingen verleend na 15 februari 1966 kon de

verkavelaar nog overgaan tot verkoop en registratie, en dit tot de vijfde verjaardag van de vergunning. Op het ogenblik van de bekrachtiging en afkondiging van de wet van 22 december 1970 werd, volgens de Vlaamse Regering, dan ook niemand een termijn van vijf jaar verleend om een derde van de kavels te verkopen, aangezien de in artikel 74, § 3, 2°, van de stedenbouwwet bedoelde termijn van vijf jaar aanvangt op de datum van de verkavelingsvergunning, die per hypothese ten vroegste op 15 februari 1966 en ten laatste in 1970 moest zijn afgegeven.

De Vlaamse Regering merkt op dat het voor de verzoekende partijen voor de verwijzende rechter onmogelijk was om, op het ogenblik dat de wet van 22 december 1970 werd bekrachtigd of bekendgemaakt of in werking trad, zich te schikken naar de op hen toepasselijke overgangsregeling voor verkavelingen die ouder zijn dan de stedenbouwwet : artikel 74, § 1, vierde lid, van de stedenbouwwet vereist immers dat de verkoop van een derde van de percelen vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd.

Hetzelfde gold voor verkavelaars die tussen 1962 en 31 december 1965 een verkavelingsvergunning hadden verkregen en die niet vóór 1 oktober 1970 de verkoop van minstens één kavel hadden geregistreerd : ook zij konden, op het ogenblik van de bekrachtiging of de bekendmaking of de inwerkingtreding van de wet, niet alsnog de verkoop van één kavel registreren.

Bijgevolg behoeft, volgens de Vlaamse Regering, de prejudiciële vraag geen antwoord.

A.3. In ondergeschikte orde voert de Vlaamse Regering aan dat de in het geding zijnde bepaling redelijk is verantwoord.

Allereerst zijn, volgens de Vlaamse Regering, verkavelingen die respectievelijk dateren van vóór en van na de stedenbouwwet niet vergelijkbaar omdat de eerste niet werkelijk vergund waren, in tegenstelling tot de tweede categorie. Vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet bestond er immers geen werkelijke stedenbouwkundige verkavelingsvergunning, die ontheffing verleent van het verbod gronden als bouwgrond te verkopen. Het enige wat bestond waren technische adviezen, verkavelingsakkoorden genaamd, die enkel ertoe strekten de koper van een kavel te waarborgen dat wanneer hij een bouwaanvraag indiende, die niet zou worden verworpen wegens de te geringe afmetingen van het perceel.

Ten tweede maakt de betwiste bepaling de bij de wet van 22 december 1970 ingevoerde vervalregeling voor verkavelingsvergunningen onmiddellijk toepasselijk op alle voorheen verleende vergunningen, zij het op een gedifferentieerde wijze. Het criterium van onderscheid is daarbij het tijdstip waarop de verkavelingsvergunning werd toegekend of het verkavelingsakkoord werd verleend. Hoe verder in het verleden, hoe strenger de door de bestreden bepaling gestelde voorwaarde om de door de verkavelaar gesloten verkopen te beschouwen als een effectieve aanvang van de verwezenlijking van de verkaveling.

Voor verkavelingsakkoorden wordt geëist dat de verkoop van een derde van de kavels geregistreerd moest zijn vóór 1 oktober 1970, dit is een aan de inwerkingtreding van de nieuwe regeling voorafgaand tijdstip. Aldus beschikten eigenaars van gronden waarvoor een akkoord bestond over minstens acht jaar en vijf maanden om de verkaveling aan te vangen.

Met betrekking tot vergunningen verleend tussen 22 april 1962 en 31 december 1965 wordt als voorwaarde gesteld de registratie van de verkoop van één kavel vóór 1 oktober 1970. In vergelijking met de eigenaars die vóór de stedenbouwwet een verkavelingsakkoord hadden verkregen, beschikten die verkavelaars over een minder lange termijn om de verwezenlijking van de verkaveling aan te vangen. Een minder strenge voorwaarde was dan ook gerechtvaardigd.

Voor de vergunningen verleend met ingang van 1 januari 1966 wordt de registratie geëist van de verkoop van een derde van de kavels binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de verkaveling. Daaruit volgt dat verkavelingen verleend tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1966 die niet aan die voorwaarde voldeden, van rechtswege vervallen waren op het ogenblik dat de wet van 22 december 1970 in werking trad, dit is op 15 februari 1971. Voor de andere verkavelingen werd - afgezien van beperkte uitzonderingen - de definitieve vervalregeling overgenomen.

Bijgevolg hebben, volgens de Vlaamse Regering, de promotoren van verkavelingsakkoorden de meeste tijd gekregen om een derde van de kavels te verkopen.

A.4. De verzoekende partijen voor de verwijzende rechter stemmen ermee in dat de termijn van vijf jaar waarover de grondeigenaars die een verkavelingsvergunning verkregen tussen 1966 en 1970 beschikten om een derde van de kavels te verkopen, een aanvang nam vanaf de afgeleverde vergunning en niet vanaf de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970. In zijn prejudiciële vraag heeft de Raad van State nergens iets anders gesteld. In voorkomend geval kan de prejudiciële vraag worden geherformuleerd om te preciseren dat de termijn van vijf jaar moet worden berekend vanaf de afgifte van de vergunning.

Het resultaat is in ieder geval dat grondeigenaars die een verkavelingsvergunning verkregen tussen 1966 en 1970 over een minimumtermijn beschikten om de verkoop van een derde van hun kavels te registreren, terwijl grondeigenaars die een verkavelingsakkoord kregen dat, per definitie, dateert van vóór de stedenbouwwet, geen termijn werd verleend.

A.5. Volgens de verzoekende partijen gaat de Vlaamse Regering ook voorbij aan het feit dat de stedenbouwwet oorspronkelijk bepaalde dat een verkavelingsakkoord dat dateerde van vóór de wet, zonder voorwaarden en zonder dat een vergunning vereist was, verder mocht worden uitgevoerd. Het is pas in 1970 dat de wetgever een voor de verzoekers onherstelbare situatie heeft gecreëerd door te stellen dat een derde van de kavels verkocht moest zijn.

- B -

*Wat het onderwerp van de prejudiciële vraag betreft*

B.1. De prejudiciële vraag betreft artikel 74 van de wet van 29 maart 1962 « houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw » (hierna : de stedenbouwwet), zoals gewijzigd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962. Die bepaling luidt als volgt :

« § 1. De verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren, mogen zonder vergunning worden voortgezet indien de verkavelaars van een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw doen blijken.

Het akkoord vervalt evenwel, behoudens overmacht, indien op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat die in bedoeld akkoord zijn voorzien in verband met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.

Wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moesten worden uitgevoerd, vervalt het akkoord eveneens indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd.

§ 2. Komen te vervallen, behoudens overmacht :

1. de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, indien

op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972;

2. de met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen waarvan de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970. Deze termijn wordt eventueel verlengd tot de vijfde verjaardag van de afgifte der vergunning.

De vergunninghouder kan de uitvoering in fasen aanvragen indien daartoe in verband met de omvang van de verkaveling aanleiding bestaat. Van de weigeringsbeslissingen kan beroep worden aangetekend zoals bepaald in artikel 55.

§ 3. Komen eveneens te vervallen :

1. de vóór 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen;

2. de met ingang van 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen.

In beide gevallen dient het bewijs van de verkoop of van de verhuring te worden geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 57, § 4. »

*Wat de draagwijdte van de prejudiciële vraag betreft*

B.2. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag blijkt dat de verwijzende rechter aan het Hof een dubbel verschil in behandeling voorlegt.

In de eerste plaats noopt de vraag tot een vergelijking tussen, enerzijds, de verkavelingsakkoorden die dateren van vóór 22 april 1962 en die vervallen zijn indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 was geregistreerd, en, anderzijds, de tussen 22 april 1962 en 31 december 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen, die slechts vervallen zijn wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 werd geregistreerd.

In de tweede plaats wordt aan het Hof het verschil in behandeling voorgelegd tussen, enerzijds, de voormelde verkavelingsakkoorden en, anderzijds, de verkavelingsvergunningen verleend tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971, die vervallen zijn wanneer de verkoop van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de vergunning, werd geregistreerd.

B.3. Volgens de Vlaamse Regering gaat de prejudiciële vraag uit van een verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepaling doordat de verwijzende rechter ten onrechte zou aannemen dat de grondeigenaars die tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971 een verkavelingsvergunning verkregen, bij de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 een termijn van vijf jaar kregen om een derde van hun kavels te verkopen, terwijl enkel met betrekking tot verkavelingen verleend na 15 februari 1966 de verkavelaar nog kon overgaan tot verkoop en registratie, en dit tot de vijfde verjaardag van de vergunning. Bijgevolg zou, volgens de Vlaamse Regering, de prejudiciële vraag geen antwoord behoeven.

B.4. Het Hof stelt vast dat de prejudiciële vraag het in algemene bewoordingen heeft over « grondeigenaars die tussen 1966 en 1970 een verkavelingsvergunning bekwamen » en die « een termijn van 5 jaar kregen om 1/3 te verkopen », zonder nader te preciseren hoe die bepaling moet worden geïnterpreteerd.

Zelfs in de veronderstelling dat artikel 74 van de stedenbouwwet moet worden gelezen zoals door de Vlaamse Regering wordt voorgesteld, is er ook in die lezing een verschil in behandeling, doordat bij de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 de verkavelingsakkoorden van rechtswege waren vervallen indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 was geregistreerd, terwijl houders van verkavelingsvergunningen verleend na 15 februari 1966 nog over een beperkte termijn beschikten om de verkoop van een derde van de percelen te registreren, termijn waarvan de duur varieerde volgens de datum waarop de vergunning werd verleend.

In tegenstelling tot wat de Vlaamse Regering beweert, dient de prejudiciële vraag derhalve te worden beantwoord. Er is bovendien geen aanleiding om in te gaan op de vraag van de verzoekende partij bij de Raad van State, om ze te herformuleren.

*Ten gronde*

B.5. Artikel 74 van de wet van 29 maart 1962, zoals gewijzigd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970, voorziet in een overgangsregeling met betrekking tot het verval van de verkavelingsakkoorden en de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 (zie *Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, p. 15).

Die overgangsregeling houdt verband met het feit dat de wet van 22 december 1970 de geldigheidsduur van verkavelingsvergunningen beperkte, en aldus een einde maakte aan zogenaamde « eeuwigdurende » verkavelingen. Met betrekking tot de verkavelingen die niet gepaard gaan met de aanleg van nieuwe verkeerswegen of een tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen - de zogenaamde « kleine » verkaveling - bepaalt artikel 57, § 4, eerste lid, eerste zin, van de stedenbouwwet, zoals gewijzigd bij artikel 14 van de wet van 22 december 1970, het volgende :

« Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. »

B.6. Wat de zogenaamde « kleine » verkavelingen betreft, maakt artikel 74 van de stedenbouwwet een onderscheid tussen, allereerst, verkavelingsakkoorden die dateren van vóór 22 april 1962 - datum van de inwerkingtreding van de stedenbouwwet - die vervallen zijn « indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd » (artikel 74, § 1, vierde lid), vervolgens, verkavelingsvergunningen afgegeven tussen 22 april 1962 en 31 december 1965, die vervallen zijn « wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen » (artikel 74, § 3, eerste lid, 1°), en, ten slotte, verkavelingsvergunningen afgegeven tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971 - datum van de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 - die vervallen zijn « wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen » (artikel 74, § 3, eerste lid, 2°).



Wat de eerste twee categorieën betreft, is het verval van rechtswege ingegaan, wanneer op 1 oktober 1970 niet aan de bij de wet voorgeschreven vereiste was voldaan (*Parl. St.*, Senaat, 1969-1970, nr. 525, p. 80, en *Parl. St.*, Kamer, 1970-1971, nr. 773/2, p. 44).

Wat de derde categorie betreft, past artikel 74, § 3, eerste lid, 2<sup>o</sup>, van de stedenbouwwet de in artikel 57, § 4, eerste lid, eerste zin, van die wet neergelegde regel toe op verkavelingsvergunningen verleend tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971. Hierdoor vervielen bij de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 de vergunningen die dateerden van 1 januari 1966 tot 15 februari 1966, voor zover op dat ogenblik niet de verkoop of verhuring voor ten minste negen jaar van een derde van de percelen was geregistreerd, aangezien wat die vergunningen betreft de termijn van vijf jaar volledig was verstreken. Wat de andere verkavelingsvergunningen van die categorie betreft, beschikte de houder van de vergunning over het restant van de termijn van vijf jaar om tot verkoop en registratie over te gaan, te rekenen vanaf het ogenblik waarop de verkaveling vergund was.

B.7. Met de wet van 22 december 1970 wilde de wetgever een einde maken aan verkavelingsvergunningen met een onbepaalde duur om te vermijden dat die vergunningen louter om speculatieve motieven zouden worden aangevraagd (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, p. 14). Artikel 74 beoogt dan weer een gelijke behandeling te bewerkstelligen tussen, enerzijds, verkavelingsvergunningen die dateren van na de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 en, anderzijds, verkavelingsakkoorden en –vergunningen die dateren van vóór die wet. Volgens de wetgever is het « niet denkbaar dat er twee soorten vergunningen zouden bestaan : de ene die na vijf jaar vervallen, de andere met een bestendige geldigheid » (*ibid.*, p. 15).

Dit neemt niet weg dat er een verschil in behandeling bestaat tussen verkavelingsakkoorden en, enerzijds, verkavelingsvergunningen die werden verleend tussen 22 april 1962 en 31 december 1965 en, anderzijds, verkavelingsvergunningen die werden verleend tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971. Het Hof dient na te gaan of dat verschil in behandeling redelijk is verantwoord.

B.8. Allereerst wordt aan het Hof het verschil in behandeling voorgelegd tussen verkavelingsakkoorden die dateren van vóór 22 april 1962 en die vervallen zijn indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 was geregistreerd,

en de tussen 22 april 1962 en 31 december 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen, die slechts vervallen zijn wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 werd geregistreerd.

B.9. In het oorspronkelijke wetsontwerp dat tot de wet van 22 december 1970 heeft geleid, was ten aanzien van die beide categorieën bepaald dat het akkoord of de vergunning verviel indien vóór 1 januari 1970 niet de verkoop van een derde van de percelen was geregistreerd (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, pp. 78-79). Met betrekking tot de verkavelingsvergunningen die werden verleend tussen 22 april 1962 en 31 december 1965 werd die vereiste teruggebracht tot één perceel om « kleine » verkavelingen langs bestaande openbare wegen te begunstigen (*Parl. St.*, Senaat, 1969-1970, nr. 525, p. 82).

De omstandigheid dat verkavelingsakkoorden niet genoten van die versoepeling ten opzichte van het oorspronkelijke wetsontwerp werd als volgt verantwoord : « De minister antwoordt dat een onderscheid geboden was omdat de verkavelingsvergunning vóór die datum [22 april 1962] niet bestond en het bestuur alleen gewone principiële vergunningen toekende » (*Parl. St.*, Kamer, 1970-1971, nr. 773/2, p. 44).

B.10. Uit artikel 74, § 1, eerste lid, van de stedenbouwwet blijkt dat het vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 verleende verkavelingsakkoord van het bestuur van de stedenbouw niet mag worden gelijkgesteld met een behoorlijk vergunde verkaveling. Het verkavelingsakkoord heeft enkel de waarde van een technisch advies om te vermijden dat elke bouwvergunning betreffende de percelen van een voorgenomen verkaveling zou worden geweigerd. Het onderzoek dat met het verlenen van een dergelijk akkoord gepaard ging, verschilt van de procedure om een verkavelingsvergunning te verkrijgen.

Het verval van het verkavelingsakkoord of van de verkavelingsvergunning sluit niet elke verdere verkavelingsmogelijkheid uit, maar stelt de overheid in de gelegenheid om een nieuw onderzoek te voeren in het licht van mogelijkerwijs gewijzigde stedenbouwkundige aspecten. « Door het verval van tal van niet uitgevoerde verkavelingen van vóór de wet van 1962, alsmede van sedert 1962 verleende verkavelingsvergunningen waarvan de gegrondheid niet genoegzaam was gerechtvaardigd en die uitsluitend voor speculatiedoeleinden waren aangevraagd », wou de wetgever bewerkstelligen dat « het bestuur zijn volle vrijheid van

beoordeling [zou] herkrijgen en de ingediende nieuwe aanvragen, zelfs als ze de vernieuwing van vervallen vergunningen beogen, kunnen behandelen rekening houdend met de bij de voorbereiding van de ontwerp-gewestplannen verzamelde gegevens » (*Parl. St.*, Senaat, 1969-1970, nr. 525, pp. 80-81).

Gelet op het beperkte onderzoek waartoe verkavelingsakkoorden, in vergelijking met verkavelingsvergunningen, aanleiding hebben gegeven, vermocht de wetgever, zonder het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie te schenden, dergelijke akkoorden aan een strengere vereiste te onderwerpen dan de verkavelingsvergunningen verleend tussen 22 april 1962 en 31 december 1965.

B.11. Het Hof wordt tevens ondervraagd over het verschil in behandeling tussen de voormelde verkavelingsakkoorden en de verkavelingsvergunningen afgegeven tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971, die vervallen wanneer de verkoop van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de vergunning, werd geregistreerd.

B.12. In tegenstelling tot houders van verkavelingsvergunningen afgegeven tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971, die over een termijn van vijf jaar beschikten om aan de wettelijke vereiste te voldoen, te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning, waardoor ze, voor zover de vergunning dateerde van na 15 februari 1966, gedurende een beperkte periode na de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 nog tot de verkoop van percelen konden overgaan, kon, wat verkavelingsakkoorden betreft, na de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 niet langer aan de wettelijke vereiste van de registratie van de verkoop van een derde van de percelen worden voldaan, aangezien de datum waarop aan die vereiste moest zijn voldaan, 1 oktober 1970, vóór de inwerkingtreding van de wet was gesitueerd.

Aldus wenste de wetgever te vermijden dat een nieuwe termijn zou worden opengesteld om titularissen van verkavelingsakkoorden alsnog de mogelijkheid te geven om een derde van de percelen te verkopen. De wetgever was van mening dat « wanneer nog steeds geen begin van uitvoering is gegeven aan verkavelingsvergunningen [lees : verkavelingsakkoorden] die werden afgeleverd in 1962 en die dus reeds acht jaar oud zijn, er wettelijk kan worden vastgesteld dat het in die gevallen blijkbaar nooit de bedoeling is geweest bouwrijpe percelen

op de markt te brengen en dat de verkaveling doodeenvoudig met speculatieve bedoelingen is aangevraagd » (*Hand.*, Senaat, 14 oktober 1970, p. 39).

B.13. Het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de aard en de datum waarop respectievelijk het verkavelingsakkoord en de verkavelingsvergunning werden afgegeven, criterium dat pertinent is ten aanzien van het doel van de wetgever, die wou vermijden dat zogenaamde « slapende » verkavelingen zouden heropleven.

Gelet op de in B.10 vermelde redenen, en gelet op het feit dat de houders van een verkavelingsakkoord over een termijn van minstens acht jaar beschikten om de verkoop van een derde van de percelen te registreren, is het verschil in behandeling niet zonder redelijke verantwoording.

B.14. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 74 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 30 juni 2004.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts