

Rolnummer 3838
Arrest nr. 146/2006 van 28 september 2006

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 42, § 2, 2°, van het Vlaamse decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals vervangen bij het decreet van 8 juli 1997, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, A. Alen en J.-P. Moerman, 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 vonnis van 16 december 2005 in zake de v.z.w. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar tegen het Vlaamse Gewest, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 28 december 2005, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt het artikel 42, § 2, 2°, van het [Vlaamse] decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd door artikel 7 van het decreet van 8 juli 1997, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het enkel voorziet in een vrijstelling van heffing voor de volle eigenaars, vruchtgebruikers, erfpachters en opstalhouders van gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd zijn als monument en waarvoor hetzij bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend (in welke geval de vrijstelling is beperkt tot de termijn van de behandeling) of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het beschermde gebouw en/of woning in de bestaande toestand bewaard mag blijven, terwijl overeenkomstig artikel 4, laatste lid, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, de verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten niet in de inventaris worden opgenomen niet enkel wanneer deze in het kader van het decreet van 3 maart 1976 beschermd zijn als monument, maar ook wanneer deze zijn beschermd als stads- en dorpsgezicht, zonder toevoeging van bijkomende voorwaarden, hetgeen in hoofde van de volle eigenaars, vruchtgebruikers, erfpachters en opstalhouders van deze bedrijfsruimten gelijkstaat met een niet in tijd beperkte vrijstelling van heffing ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de v.z.w. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar, met maatschappelijk zetel te 2290 Vorselaar, Markt 19;

- de Vlaamse Regering.

Op de openbare terechtzitting van 28 juni 2006 :

- zijn verschenen :

. Mr. S. De Raedt *loco* Mr. A. Doolaeye, advocaten bij de balie te Gent, voor de v.z.w. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar;

. Mr. I. Vanden Bon *loco* Mr. B. Staelens, advocaten bij de balie te Brugge, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers E. De Groot en J.-P. Moerman 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 bodemgeschied

De eiseres voor de verwijzende rechter, de v.z.w. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar, was tot 27 december 2000 eigenaar van een schoolgebouw dat werd verlaten ten gevolge van de oprichting van nieuwe leslokalen.

Op 4 juni 1999 werd het schoolgebouw opgenomen in de inventaris op de lijst van de leegstaande gebouwen en/of woningen. De eiseres erkende de leegstand van het gebouw maar weet dit aan de grote moeilijkheden die zij kende om aan het gebouw een nieuwe bestemming te geven. Die hadden te maken met het feit dat het schoolgebouw, dat zelf niet is beschermd als monument, is gelegen in de stadskern van de gemeente Zoutleeuw, die is beschermd als stadsgezicht. Verschillende voorstellen en aanvragen tot verbouwing, verkaveling of afbraak van het schoolgebouw werden dan ook steeds afgewezen.

Op 22 oktober 1999 werd het schoolgebouw een tweede maal opgenomen in de inventaris op de lijst van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Op 10 juni 2002 werd aan de eiseres het op 21 december 2001 uitvoerbaar verklaarde kohier in de leegstandsheffing verzonden met betrekking tot het heffingsjaar 2000, waarbij de leegstand werd berekend rekening houdende met het feit dat het gebouw was opgenomen in de lijst van de leegstand en in de lijst van de verwaarlozing.

De vordering voor de verwijzende rechter strekt ertoe het besluit van de gemachtigde ambtenaar te horen tenietdoen en de heffing voor het heffingsjaar 2000 te horen vernietigen, minstens hiervan ontheffing te horen verlenen. Tevens vordert de eiseres te horen zeggen voor recht dat het gebouw ten onrechte werd opgenomen in de inventaris en te horen bevelen dat het gebouw uit de inventaris zou worden geschrapt. In subsidiaire orde verzoekt de eiseres een prejudiciële vraag te stellen betreffende het discriminerende verschil in behandeling tussen de houders van zakelijke rechten op leegstaande of verwaarloosde gebouwen en/of woningen, enerzijds, en de houders van dezelfde zakelijke rechten op leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, anderzijds. De eerste categorie wordt op basis van artikel 42, § 2, 2^o, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd bij het decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997, slechts van heffing vrijgesteld indien de gebouwen en/of woningen zijn beschermd als monument en bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend. Bedrijfsruimten daarentegen worden krachtens artikel 4, *in fine*, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, niet in de inventaris opgenomen wanneer zij zijn beschermd als monument of als stads- en dorpgezicht. Zij kunnen derhalve geen aanleiding geven tot een heffing ten laste van de houders van zakelijke rechten, die bijgevolg zijn vrijgesteld.

De verwijzende rechter stelt vast dat beide decreten opvallende overeenkomsten vertonen nu beide betrekking hebben op leegstaande en/of verwaarloosde onroerende goederen, en dat de doelstellingen van beide decreten vrij gelijklopend zijn. Hij stelt daarop de bovenvermelde prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De eiseres voor de verwijzende rechter ontleedt het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (hierna : het decreet van 19 april 1995) alsook het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna : het decreet van 22 december 1995) en meent dat beide decreten complementair zijn. Zij wijst erop dat het laatstgenoemde decreet aanvankelijk, tot aan de wijziging ervan bij het decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997 (hierna : decreet van 8 juli 1997), voorzag in een vrijstelling voor gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna : het decreet van 3 maart 1976) zijn beschermd als monument of als stads- en dorpsgezicht gedurende de termijn van behandeling door de bevoegde overheid van het restauratiedossier. De mogelijkheid om vrijstelling van de heffing te verkrijgen voor beschermde stads- en dorpsgezichten is in 1997 komen te vervallen omdat de wetgever van oordeel was dat er geen reden was om die panden nog langer vrij te stellen.

A.1.2. De eiseres voor de verwijzende rechter is van mening dat de volle eigenaars, vruchtgebruikers, opstalhouders en erfpachters van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten die in het kader van het decreet van 3 maart 1976 zijn beschermd als stads- of dorpsgezicht of die bij ministerieel besluit zijn opgenomen in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van dat decreet, zich in dezelfde objectieve omstandigheden bevinden als de volle eigenaars, vruchtgebruikers, opstalhouders en erfpachters van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen die eveneens in het kader van het decreet van 3 maart 1976 zijn beschermd als stads- of dorpsgezicht of die bij ministerieel besluit zijn opgenomen in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van dat decreet. Allen zijn houder van een zakelijk recht op een gebouw onroerend goed dat leegstaand en/of verwaarloosd is en dat is beschermd als stads- of dorpsgezicht.

Zij wijst erop dat beide categorieën van personen verschillend worden behandeld. Terwijl de houders van zakelijke rechten op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten die zijn beschermd als stads- of dorpsgezicht wel een niet in de tijd beperkte vrijstelling van de heffing genieten omdat die bedrijfsruimten niet in de inventaris worden opgenomen, is dit niet het geval voor de houders van zakelijke rechten op leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en woningen die eveneens zijn beschermd als stads- of dorpsgezicht. De in het geding zijnde bepaling voorziet wel in een vrijstelling van heffing voor de houders van zakelijke rechten van gebouwen en/of woningen die zijn beschermd als monument maar niet wanneer die zijn beschermd als stads- of dorpsgezicht.

Zij meent dat in het licht van de aard en vooral de doelstelling van beide decreten, namelijk de bestrijding van leegstand en verkrotting van, enerzijds, gebouwen en/of woningen en, anderzijds, bedrijfsruimten, er geen enkele redelijke verantwoording is voor die onderscheiden behandeling. Beide decreten hebben eenzelfde doel, dat met eenzelfde middel wordt nagestreefd, namelijk een heffing op de onroerende goederen die zijn opgenomen in een inventaris van leegstaande en verwaarloosde onroerende goederen. Zij benadrukt dat het gelijkheidsbeginsel kan worden geschonden door het samenspel van meer dan één wet of één decreet.

A.2.1. De Vlaamse Regering maakt allereerst een analyse van de decreten van 19 april 1995, 22 december 1995 en 3 maart 1976 en benadrukt dat het eerstgenoemde decreet betrekking heeft op bedrijfsruimten van grotere omvang, die niet mede tot bewoning zijn bestemd. Kleinere beschermingswaardige bedrijfsgebouwen, die men veeleer zal terugvinden in de bebouwde omgeving van een stad of dorp, vallen doorgaans niet onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995.

A.2.2. De Vlaamse Regering wijst erop dat een bescherming als dorpsgezicht als gevolg heeft dat men verplicht is tot instandhouding en onderhoud. Men dient het gebouw in goede staat te behouden en men mag het niet ontsieren, beschadigen of vernielen. Aldus wordt één van de doelstellingen van het decreet van 19 april 1995 bereikt door het decreet van 3 maart 1976 : de verplichting tot instandhouding en onderhoud door de bescherming als stads- of dorpsgezicht zal de leegstaande bedrijfsgebouwen kunnen behoeden voor verkrotting.

De Vlaamse Regering is van mening dat de decreetgever ervan kon uitgaan dat het onderhouden, in stand houden en herbestemmen van het industrieel erfgoed een lange looptijd kan hebben, terwijl de eigenaars vaak geen hand hebben in de oorzaak van de leegstaand. De decreetgever heeft er oog voor gehad dat leegstaande oude bedrijfsruimten dikwijls niet meer zullen kunnen worden gebruikt als bedrijfsruimte vanwege hun omvang,

ligging of aard. Het ongedaan maken van de leegstand zal vaak veel geld en kapitaal vragen en zal niet kunnen worden bereikt door een heffing. Een heffing zal naar mening van de Vlaamse Regering geen efficiënt middel zijn om de eigenaars te stimuleren om het nodige te doen opdat de bedrijfsruimte weer effectief een bestemming krijgt, bijvoorbeeld als museum, cultureel centrum, multifunctionele ruimte etc.

Een dergelijke redenering is naar mening van de Vlaamse Regering niet toepasbaar op gebouwen of woningen in de zin van het decreet van 22 december 1995. De toestand van eigenaars van gebouwen en/of woningen gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht verschilt in principe niet van die van eigenaars van niet-beschermd gebouwen of woningen. De plicht voor de eerstgenoemden om hun gebouw of woning te onderhouden en in stand te houden belet niet dat een heffing hen kan stimuleren tot tijdige renovatie en hergebruik of herbesteding. Volgens de Vlaamse Regering belet niets dat men anticipeert op de komende leegstand door tijdig een geschikte kandidaat te zoeken die het gebouw aankoopt, renoveert of herbestedt of door het gebouw te renoveren. Dit stemt overeen met het ontradingsdoel van het decreet van 22 december 1995.

De Vlaamse Regering besluit dat de verschillende regeling in beide decreten met betrekking tot onroerende goederen gelegen in stads- en dorpsgezichten steunt op het onderscheiden toepassingsgebied ervan en overeenstemt met het respectieve doel van beide decreten.

A.3. In haar memorie van antwoord merkt de eisende partij voor de verwijzende rechter allereerst op dat de verantwoording voor de onderscheiden behandeling, geboden door de Vlaamse Regering, geenszins uit de parlementaire voorbereiding van de beide decreten blijkt. Ze is overigens van mening dat die verantwoording niet objectief en niet redelijk is gelet op het doel en de gevolgen van het decreet.

De verantwoording dat de heffing een efficiënter middel zou zijn bij de aanpak van de leegstand in geval van beschermde leegstaande woningen en gebouwen waaronder kleinere bedrijfsruimten dan bij beschermde leegstaande grotere bedrijfsruimten, is naar haar mening gebaseerd op de onjuiste en subjectieve veronderstelling dat de eerste categorie wel de oorzaak van de leegstand in de hand zou hebben terwijl dit voor de tweede categorie niet het geval zou zijn. Zij geeft een aantal voorbeelden van situaties waarbij de eigenaars van leegstaande woningen en gebouwen niet de hand hebben in de oorzaak van de leegstand en van situaties waarbij eigenaars van beschermde leegstaande grotere bedrijfsruimten de leegstand van die ruimten wel bewust hebben bewerkstelligd.

Bovendien is zij van mening dat de verantwoording geboden door de Vlaamse Regering niet alleen geldt voor beschermde grotere bedrijfsgebouwen en beschermde woningen en gebouwen maar ook voor niet-beschermd grotere bedrijfsgebouwen en niet-beschermd woningen en gebouwen. De eiseres voor de verwijzende rechter ziet niet in waarom alleen eigenaars van beschermde grotere bedrijfsruimten niet de hand zouden hebben in de oorzaak van de leegstand. Zij wijst erop dat de decreetgever de leegstand van niet-beschermd grotere bedrijfsruimten op dezelfde wijze heeft aangepakt als de leegstand van de woningen en gebouwen, namelijk aan de hand van een heffing die een ontradend effect moet hebben en moet stimuleren tot herbesteding.

Ten slotte meent ze dat de redenering van de Vlaamse Regering volgens welke de doelstelling van het decreet van 19 april 1995 wordt bereikt door het decreet van 3 maart 1976, evenzeer opgaat voor een woning en een gebouw die zijn beschermd door het decreet van 3 maart 1976.

A.4. In haar memorie van antwoord stelt de Vlaamse Regering dat de vraag in onderhavige zaak is of er een verantwoording is voor het niet opnemen van de bedrijfsruimten in de inventaris in zoverre die zijn gelegen in een stads- of dorpsgezicht. Volgens de Vlaamse Regering zijn dergelijke bedrijfsruimten veeleer de uitzondering dan de regel en zijn de pure en grote bedrijfsruimten veeleer gevestigd in de daartoe bestemde gebieden dan in de bebouwde omgeving van een stad of dorp. De Vlaamse Regering herhaalt dat de eigenaars van dergelijke bedrijfsruimten geconfronteerd worden met leegstand, met het feit dat de gebouwen behouden moeten blijven omdat zij gelegen zijn in een stads- of dorpsgezicht en met een gebrek aan kandidaat-overnemers of problemen inzake herbesteding. Zij hebben in veel gevallen de leegstand dus niet zelf in de hand.

De Vlaamse Regering wijst erop dat elk criterium waarnaar in rechte wordt verwezen, *ipso facto* een abstraherend karakter heeft en aanvaardt dat het goed mogelijk is om gebouwen te bedenken die geen bedrijfsruimten zijn maar toch een soortgelijke problematiek zullen meebrengen.

Dit houdt evenwel naar de mening van de Vlaamse Regering niet in dat het criterium « bedrijfsruimte » als impertinent moet worden afgewezen. Het is volgens haar immers niet betwistbaar dat het onderscheid gebaseerd is op een wel degelijk te verantwoorden problematiek van het ongedaan maken van de leegstand.

- B -

B.1. De prejudiciële vraag betreft artikel 42, § 2, 2°, van het Vlaamse decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna : decreet van 22 december 1995), zoals gewijzigd door artikel 7 van het decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997 (hierna : decreet van 8 juli 1997), dat luidt :

« De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, op een van de volgende gebouwen en/of woningen wordt vrijgesteld van de heffing :

1° [...]

2° de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor a) ofwel bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling; b) ofwel de bevoegde overheid attesteert dat het beschermde gebouw en/of woning in de bestaande toestand mag bewaard blijven. Dit attest vermeldt voor welke termijn en voor welke lijsten, waarop de gebouwen en/of woningen zijn geïnventariseerd, vrijstelling wordt verleend.

3° [...] ».

B.2.1. De verwijzende rechter wenst te vernemen of de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt doordat ze « enkel voorziet in een vrijstelling van heffing voor de volle eigenaars, vruchtgebruikers, erfpachters en opstalhouders van gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd zijn als monument en waarvoor hetzij bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend (in welke geval de vrijstelling is beperkt tot de termijn van de behandeling) of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het beschermde gebouw en/of woning in de bestaande toestand bewaard mag blijven, terwijl overeenkomstig artikel 4, laatste lid, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, de verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten niet in de inventaris worden opgenomen niet enkel wanneer deze in het kader van het decreet van 3 maart 1976

beschermd zijn als monument, maar ook wanneer deze zijn beschermd als stads- en dorpsgezicht, zonder toevoeging van bijkomende voorwaarden, hetgeen in hoofde van de volle eigenaars, vruchtgebruikers, erfpachters en opstalhouders van deze bedrijfsruimten gelijkstaat met een niet in tijd beperkte vrijstelling van heffing ».

B.2.2. Het geschil voor de verwijzende rechter betreft een schoolgebouw zodat het onderzoek van het Hof zich beperkt tot « gebouwen », zoals bepaald in artikel 24, 2°, van het decreet van 22 december 1995, en zich niet uitstrekt tot « woningen », zoals gedefinieerd in artikel 24, 6°, van hetzelfde decreet.

Vermits de vordering voor de verwijzende rechter betrekking heeft op het heffingsjaar 2000, dient het Hof het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 in aanmerking te nemen vooraleer het werd gewijzigd bij de decreten van 7 mei 2004, 24 december 2004, 24 juni 2005, 15 juli 2005 en 23 december 2005.

B.3.1. De decreten vermeld in de prejudiciële vraag, zijnde, enerzijds, het decreet van 22 december 1995 en, anderzijds, het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (hierna : het decreet bedrijfsruimten), passen in het kader van het beleid van de Vlaamse decreetgever tot verbetering van de kwaliteit van de leef- en woonomgeving.

Volgens de decreetgever zijn verwaarlozing, leegstand en de bedenkelijke woonkwaliteit van sommige woningen « symptoom en oorzaak [...], van de achteruitgang van het leefklimaat, van de sociale achterstelling van de bewoners en uiteindelijk van de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1995-1996, nr. 147/1, pp. 15-16).

Ook inzake leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten stelt de decreetgever dat « dergelijke panden [...] bovendien een negatieve invloed uit[oefenen] op de omgeving waardoor de aanpalende wijk(en) of buurt(en) eveneens in een verkrottingspiraal komen te zitten. Dergelijke leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten moeten dan ook worden beschouwd als probleemgebieden zowel vanuit een economisch oogpunt als vanuit het streven naar een kwaliteitsvolle leef- en woonomgeving » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1993-1994, nr. 591, nr. 1, p. 2).

B.3.2. Met de leegstandsheffingen streeft de decreetgever een drievoudige doelstelling na. De heffingen hebben allereerst een ontradend effect, ten tweede werken ze bestraffend ten aanzien van degenen die door leegstand en verwaarlozing bijdragen tot de verloedering van de leef- en omgevingskwaliteit en ten derde dienen ze als financieringsbron voor initiatieven die de leef- en omgevingskwaliteit verbeteren (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1995-1996, nr. 147/1, p. 16; *Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1993-1994, nr. 591/1, pp. 3-47).

B.3.3. Het decreet van 22 december 1995 belast leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen alsook de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen. Een gebouw is, luidens artikel 24, 2°, van het decreet van 22 december 1995, zoals van toepassing in het geschil voor de verwijzende rechter, « elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet [bedrijfsruimten] ».

Het decreet bedrijfsruimten belast de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Een bedrijfsruimte is, luidens artikel 2 van dat decreet, « de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van vijf aren. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats ».

Beide decreten kunnen als complementair worden beschouwd in die zin dat elk leegstaand en/of verwaarloosd onroerend goed in beginsel aan een leegstandsheffing wordt onderworpen (zie ook *Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1995-1996, nr. 147/1, p. 17).

B.4.1. De prejudiciële vraag noopt tot een vergelijking tussen, enerzijds, de houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 27 van het decreet van 22 december 1995, op een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw dat in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna : decreet van 3 maart 1976) in een beschermd stads- en dorpsgezicht is gelegen en, anderzijds, de eigenaar van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte die eveneens in een beschermd stads- en dorpsgezicht is gelegen.

Artikel 2.3 van het laatstgenoemde decreet definieert een stads- of dorpsgezicht als :

« - een groepering van één of meer monumenten en/of onroerende goederen met omgevende bestanddelen, zoals onder meer beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, die vanwege haar artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van algemeen belang is;

- de directe, er onmiddellijk mee verbonden visuele omgeving van een monument, bepaald in 2° van dit artikel, die door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen dan wel door haar fysische eigenschappen de instandhouding en het onderhoud van het monument kan waarborgen; ».

B.4.2. De vrijstellingsregeling voor de onroerende goederen beschermd in het kader van het decreet van 3 maart 1976 is in het decreet bedrijfsruimten anders geregeld dan in het decreet van 22 december 1995.

B.4.3. Overeenkomstig artikel 4, vijfde lid, 2°, van het decreet bedrijfsruimten worden de onroerende goederen die zijn beschermd als monument of als stads- en dorpsgezicht of die bij ministerieel besluit zijn opgenomen in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het decreet, niet geregistreerd in de inventaris van geheel of gedeeltelijk leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De eigenaars van bedrijfsruimten die zijn beschermd als stads- en dorpsgezicht worden bijgevolg niet onderworpen aan de leegstandsheffing.

B.4.4. Artikel 24, § 2, 2°, van het decreet van 22 december 1995 bepaalde aanvankelijk dat de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 zijn beschermd als monument of stads- en dorpsgezicht werden vrijgesteld van heffing gedurende de termijn van behandeling door de bevoegde overheid van het restauratiedossier.

Bij het decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997, werd die vrijstelling beperkt, om de volgende door de decreetgever aangevoerde redenen :

« De tweede paragraaf, 2° bevat 3 wijzigingen :

- beschermde stads- en dorpsgezichten komen niet meer in aanmerking : in wezen is er geen reden om voor dergelijke panden een bijzondere vrijstelling te geven;

- niet meer alle restauratiedossiers, maar alleen ontvankelijk verklaarde restauratiepremedossiers geven nog een grond voor de vrijstelling. Dit houdt in dat de houder van het zakelijk recht op een beschermd document [lees : monument] vrijgesteld wordt als de bevoegde overheid het bestek van zijn restauratiepremedossier goedkeurt en de werken principieel in aanmerking komen voor een restauratiepremie. De vrijstelling geldt zoals voorheen, vanaf de indiening van een volledig bevonden aanvraag tot de definitieve oplevering van de werken.

- Principieel wordt ook voor beschermde monumenten herstel en hergebruik nagestreefd, maar in sommige gevallen is dit vanuit het standpunt van patrimoniumzorg en –behoud niet wenselijk. Zo zou door herstel, voorzover dat nog mogelijk is, en ingebruikname van een historisch waardevolle ruïne, dit bebouwd goed zijn unieke waarde verliezen. Vandaar dat voor dergelijke panden, die in hun bestaande toestand bewaard mogen blijven, een vrijstelling wordt gegeven. De diensten die bevoegd zijn inzake monumenten, zijn het best geplaatst om daarover te oordelen, zodat van hen een attest wordt gevraagd » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 660/1, p. 4).

De in het geding zijnde bepaling voorziet sindsdien slechts in een vrijstelling van de leegstandsheffing voor de houders van zakelijke rechten op leegstaande gebouwen indien het gebouw is beschermd als monument en indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. De vrijstelling is tevens tijdelijk, namelijk hetzij gedurende de termijn voor de behandeling van het restauratiedossier, hetzij gedurende de termijn vermeld in het attest.

Houders van zakelijke rechten op leegstaande gebouwen beschermd als stads- en dorpsgezichten komen bijgevolg niet langer in aanmerking voor vrijstelling van de heffing.

B.5.1. Het behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever om, wanneer hij een belasting heft, de vrijstellingen en de modaliteiten daarvan te bepalen. Ook al hebben het decreet van 22 december 1995 en het decreet bedrijfsruimten dezelfde doelstelling en bedienen zij zich daartoe van hetzelfde instrument, namelijk een leegstandsheffing, toch verplicht dit de decreetgever niet om op alle punten een identieke regeling uit te werken. Hij vermag meer bepaald rekening te houden met bepaalde specifieke kenmerken van respectievelijk bedrijfsruimten, gebouwen en woningen.

B.5.2. De decreetgever kan evenwel, zonder de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie te schenden, geen vrijstellingen verlenen aan sommige belastingplichtigen en ze weigeren aan anderen die met hen vergelijkbaar zijn, indien dat verschil in behandeling niet objectief en redelijk verantwoord is.

B.6.1. Krachtens artikel 11 van het decreet van 3 maart 1976 rust op de eigenaars van een in een beschermd dorps- of stadsgezicht gelegen onroerend goed de plicht om, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het goed in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Een dergelijke verplichting waarborgt weliswaar dat die onroerende goederen niet worden verwaarloosd maar het behoedt ze niet tegen leegstand, zodat de onderwerping van de houders van zakelijke rechten op onroerende goederen gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht aan de leegstandsheffing zou kunnen worden verantwoord ten opzichte van de doelstelling van de decreetgever de leegstand te bestrijden en de leef- en omgevingskwaliteit te verbeteren.

B.6.2. Het Hof dient evenwel te onderzoeken wat zou kunnen verantwoord zijn dat de houders van zakelijke rechten op gebouwen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht op geen enkele wijze worden vrijgesteld van de leegstandsheffing terwijl de eigenaars van bedrijfsruimten gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht niet aan de leegstandsheffing zijn onderworpen.

De reden aangegeven door de Vlaamse Regering, namelijk dat het decreet bedrijfsruimten slechts van toepassing is op « grote en pure bedrijven », waarbij de eigenaar, in geval van bescherming van de bedrijfsruimte als stads- en dorpsgezicht, met de leegstand wordt « geconfronteerd » en vanwege de bescherming als stads- en dorpsgezicht geen herbestemming zal kunnen vinden, kan geen voldoende verantwoording bieden voor het verschil in behandeling. Uit het bepaalde in artikel 24, 2°, van het decreet van 22 december 1995 volgt immers dat elk onroerend goed dat geen bedrijfsgebouw is en niet hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting, als een « gebouw » dient te worden beschouwd, zodat grote onroerende goederen waarin geen economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt als « gebouw » in de zin van dat decreet zullen worden beschouwd. Ook de houders van zakelijke rechten op gebouwen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht kunnen dus,

vanwege de grootte en oppervlakte, de specifieke aard, de ligging en, in het bijzonder, de bescherming als dorps- en stadgezicht, dezelfde problemen ondervinden bij de herbestemming van onroerende goederen.

B.7. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de decreetgever de twee vermelde categorieën van belastingplichtigen zonder redelijke verantwoording verschillend heeft behandeld.

B.8. De prejudiciële vraag dient bevestigend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 42, § 2, 2°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd bij het decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre het op geen enkele wijze een vrijstelling van heffing mogelijk maakt voor de houders van zakelijke rechten, bedoeld in artikel 27 van hetzelfde decreet, op een gebouw dat krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is beschermd als stads- en dorpsgezicht.

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 28 september 2006.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts