

|                                       |
|---------------------------------------|
| Rolnummers 5158 en 5159               |
| Arrest nr. 64/2012<br>van 10 mei 2012 |

## A R R E S T

---

*In zake* : de beroepen tot vernietiging van het Vlaamse decreet van 10 december 2010 « houdende aanstelling van erkende landmeters door provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s voor het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s », ingesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars en anderen en door David Martens.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en R. Henneuse, en de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey en F. Daoût, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. Onderwerp van de beroepen en rechtspleging

a. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 20 juni 2011 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 21 juni 2011, is beroep tot vernietiging ingesteld van het Vlaamse decreet van 10 december 2010 «houdende aanstelling van erkende landmeters door provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s voor het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s» (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 21 december 2010, derde editie), door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, met zetel te 1000 Brussel, Luxemburgstraat 16B, de vzw «Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen», met zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1005, de Orde van architecten, met zetel te 1000 Brussel, Livornostraat 160, Philippe Adam, wonende te 9990 Maldegem, Mevrouw Courtmanslaan 85, Filip Dermul, wonende te 8400 Oostende, Albert I-promenade 48, Cindy Utterwulghe, wonende te 8301 Knokke-Heist, Heldenplein 25, Johan Tackoen, wonende te 3500 Hasselt, Thonissenlaan 80, Dirk Coelus, wonende te 8670 Koksijde, Louise Hegerplein 13, Frank Van Wijk, wonende te 8420 De Haan, Batterijstraat 15, Peter Bonhomme, wonende te 8670 Oostduinkerke, Zuidwesterstraat 24, Franky Van Hamme, wonende te 8310 Assebroek, Rapaertstraat 29, en Nicole Saintpo, wonende te 8400 Oostende, Limburgstraat 4.

b. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 20 juni 2011 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 21 juni 2011, is beroep tot vernietiging ingesteld van hetzelfde decreet door David Martens, wonende te 9220 Hamme, Petrus Van der Jeugdlaan 21.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 5158 en 5159 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories en memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering;

- Roger Taelman, wonende te 9772 Kruishoutem, Oudenaardsesteenweg 47, Axel Annaert, wonende te 2100 Deurne, de Sevillastraat 100 en de vzw «Belgische Orde van Landmeters-Experten», met zetel te 1000 Brussel, Noordstraat 76;

- de vzw «N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie», met zetel te 1000 Brussel, Spastraat 8.

De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 hebben een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 18 april 2012 :

- zijn verschenen :

. Mr. F. Judo, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 en voor de vzw «N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie»;

- . David Martens, verzoekende partij in de zaak nr. 5159, in eigen persoon;
  - . Mr. P. Vande Castele, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor Roger Taelman en anderen;
  - . Mr. S. Mens *loco* Mr. B. Staelens, advocaten bij de balie te Brugge, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers T. Merckx-Van Goey en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;
  - zijn de voornoemde partijen gehoord;
  - zijn de zaken in beraad genomen.

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

## II. *In rechte*

- A -

### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

A.1.1. De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 zijn het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, de vzw « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », de Orde van architecten, en een aantal natuurlijke personen in hun hoedanigheid van architect (vierde verzoeker) of erkende vastgoedmakelaar (vijfde tot en met twaalfde verzoekende partij).

Zij klagen aan dat het bestreden decreet van 10 december 2010 het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voorbehoudt aan erkende landmeters-experten.

A.1.2. De Vlaamse Regering voert aan dat de verzoekende partijen niet de finaliteit van het decreet van 10 december 2010 betwisten. Zij beogen eigenlijk niet de volledige vernietiging ervan, maar zijn van mening dat de uitbreiding van de categorie van personen die schattingen mogen doen naast de comités van aankoop en de ontvangers van registratie, niet mag worden beperkt tot de landmeters-experten.

Een volledige vernietiging van het bestreden decreet zou volgens de Vlaamse Regering hoe dan ook de belangen van de verzoekende partijen niet kunnen dienen. Zij dienen het voorwerp van hun beroep te specificeren, elk binnen de perken van het eigen belang.

Met name het belang van de vzw « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen » wordt volgens de Vlaamse Regering niet uiteengezet.

A.1.3. De verzoekende partijen antwoorden dat een gedeeltelijke vernietiging van het decreet niet volstaat, nu in elk van de bepalingen ervan de landmeters-experten worden aangewezen als diegenen die de schattingsverslagen mogen opmaken.

De verzoekende partijen doen ook opmerken dat de Vlaamse Regering het belang van de leden van de Confederatie van Immobiliënberoepen niet betwist en dat derhalve ook het belang van die Confederatie vaststaat. Ook de Confederatie wordt door het bestreden decreet ongunstig geraakt.

A.1.4. In haar memorie van wederantwoord stelt de Vlaamse Regering dat ook landmeters-experten onderdak vinden bij de Confederatie. Die verzoekende partij keert zich dus tegen een deel van haar eigen leden.

Aangezien de Confederatie niet optreedt in het belang van al haar leden, heeft zij volgens de Vlaamse Regering niet het vereiste belang. De Vlaamse Regering vraagt zich af of het behartigen van de belangen van een zo ruime groep als « vastgoedmakelaars en andere vastgoedberoepen » niet neerkomt op een *actio popularis*.

A.2.1. De verzoeker in de zaak nr. 5159 beroept zich op zijn hoedanigheden van gegradueerde in de topografie, stedenbouwkundige en vastgoedexpert alsook van landmeter-expert die de eed heeft afgelegd, maar die in afwachting van een beslissing van de Raad van State nog niet is ingeschreven op het tableau van de landmeter-experten. Hij verklaart ook te beschikken over een getuigschrift « inleiding tot het recht voor gerechtelijke experts » en te zijn ingeschreven op de officieuze lijst van deskundigen bij het parket.

Hij beroept zich voorts op zijn hoedanigheid van voorzitter van de vzw « Kamer van Vastgoed-Experten » en, tenslotte, van « geaccrediteerd KAVEX - RegisterExpert als vastgoedtaxateur ».

A.2.2. De Vlaamse Regering voert aan dat de verzoeker in de zaak nr. 5159 het beroep van landmeter-expert niet mag uitoefenen in afwachting van de beslechting van zijn beroep bij de Raad van State. Die betwisting heeft niets uit te staan met de thans bestreden norm.

Volgens de Vlaamse Regering is het uitgangspunt van de verzoeker in de zaak nr. 5159 tegenstrijdig met dat van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158. De laatstgenoemden stellen dat hun kwalificaties gelijkwaardig zijn aan die van de landmeters-experten, terwijl de eerstgenoemde aanvoert dat het discriminerend is om rekening te houden met het bestaan van een wettelijke beroepsreglementering.

A.2.3. De verzoeker in de zaak nr. 5159 heeft geen memorie van antwoord ingediend.

A.2.4. In haar memorie van wederantwoord benadrukt de Vlaamse Regering dat het individuele conflict van die verzoeker met de beroepsgroep van landmeters-experten geen voorwerp kan zijn van het beroep bij het Hof.

Indien David Martens alsnog zou worden ingeschreven op het tableau, zou hij de mogelijkheid waarin het bestreden decreet voorziet kunnen genieten, maar de discussie of hij moet worden ingeschreven, is niet aan de orde in de zaak voor het Hof.

A.3.1. In hun memorie van tussenkomst beroepen Roger Taelman en Axel Annaert zich op hun hoedanigheid van landmeter-experten die zijn ingeschreven op het tableau. Zij stellen dat hun belang voor de hand ligt, nu de beroepen zijn gericht tegen het decreet van 10 december 2010.

De memorie van tussenkomst gaat mede uit van de vzw « Belgische Orde van Landmeters-Experten », die krachtens artikel 3 van haar statuten onder meer de belangen behartigt van het beroep van landmeter-expert en van de leden van de vereniging.

A.3.2.1. Die tussenkomende partijen voeren aan dat de Orde van architecten te dezen een belang behartigt dat buiten de prerogatieven van de Orde ligt, nu het opmaken van schattingsverslagen zoals geregeld in het bestreden decreet niet de uitoefening van het beroep van architect, noch de werking van de Orde betreft.

Bovendien vragen de tussenkomende partijen zich af of de beslissing om in rechte te treden rechtsgeldig is genomen, na de feitelijke afsplitsing van de Nederlandstalige vleugel van de Orde.

A.3.2.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 antwoorden dat de architecten, en dus ook de vierde verzoeker met die hoedanigheid, alsook de Orde van architecten, er alle belang bij hebben om het decreet te bestrijden dat hen uitsluit van de mogelijkheid om in het kader van dat decreet schattingsverslagen op te stellen.

A.3.3.1. Roger Taelman en anderen betogen in hun memorie van tussenkomst dat ook het beroep vanwege het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars niet ontvankelijk is, nu het opmaken van schattingsverslagen zoals geregeld in het bestreden decreet niet de werking van het Beroepsinstituut, noch de uitoefening van het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar betreft.

A.3.3.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 antwoorden dat het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wel degelijk een belang heeft bij het beroep, aangezien het bestreden decreet tot gevolg heeft dat de verzoekende partijen, alsmede de leden van het Beroepsinstituut, worden uitgesloten van de mogelijkheid om in het kader van dat decreet schattingsverslagen op te stellen.

A.3.4. Ten overstaan van de vzw « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen » voeren Roger Taelman en anderen aan dat de gereguleerde beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar niet het schatten van goederen omvat.

Zij vermelden ook dat artikel 18 van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert niet de vastgoedmakelaars maar de landmeters-experten aanwijst voor het « identificeren, afbakenen, opmeten en schatten » van onroerende goederen.

A.3.5. Ten opzichte van de natuurlijke personen die verzoekende partijen zijn in de zaak nr. 5158, voeren Roger Taelman en anderen aan dat de ontvankelijkheid van het beroep moet worden beoordeeld rekening houdende met het feit dat zij aanklagen dat andere gereguleerde beroepen die aan een tuchtstelsel zijn onderworpen, zijn uitgesloten.

Volgens die tussenkomende partijen zijn die beroepen niet ontvankelijk, nu het opmaken van schattingsverslagen zoals geregeld in het bestreden decreet niet de uitoefening van het gereguleerde beroep van vastgoedmakelaar betreft.

A.3.6. Ten aanzien van de verzoeker in de zaak nr. 5159 voeren Roger Taelman en anderen aan dat hij niet op het tableau van de landmeters-experten is opgenomen. Zij wijzen erop dat het Hof bij zijn arrest nr. 143/2007 van 22 november 2007 heeft geoordeeld dat het diploma van gegradueerde in de topografie niet gelijkwaardig is aan dat van landmeter en dat het Hof bij zijn arrest nr. 99/2011 van 31 mei 2011 heeft geoordeeld dat de weigering om personen op het tableau in te schrijven die wel de eed hebben afgelegd maar die niet beantwoorden aan alle voorwaarden, niet ongrondwettig is.

A.4.1. De vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » heeft een memorie van tussenkomst ingediend, ter ondersteuning van de beroepen tot vernietiging en ter behartiging van de beroepsbelangen van de architecten.

A.4.2. In haar memorie van wederantwoord betoogt die vereniging dat haar belang alsook dat van de Orde van architecten en dat van de vierde verzoeker in de zaak nr. 5158 vaststaat. Het bestreden decreet sluit de architecten immers ten onrechte uit van de mogelijkheid om in het kader van dat decreet schattingsverslagen op te stellen.

A.5. In hun memorie van wederantwoord voeren Roger Taelman en anderen aan dat de tussenkomst van de vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » niet ontvankelijk is.

Volgens hen is die tussenkomst enkel bedoeld om de onontvankelijkheid van het verzoekschrift namens de Orde van architecten en de vierde verzoeker op te vangen. Het verzoek tot tussenkomst is *mutatis mutandis* niet ontvankelijk, vermits die tussenkomende partij niet aantoont dat het bestreden decreet de bevoegdheden van de architect ter discussie stelt.

### *Ten gronde*

A.6.1. De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 voeren in een enig middel de schending aan van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie gewaarborgd bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het decreet van 10 december 2010 zonder verantwoording uitsluitend betrekking heeft op de landmeters-experten die zijn ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot

bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, terwijl een verschil in behandeling tussen de vergelijkbare categorieën van personen slechts kan worden toegelaten als daarvoor gegronde redenen bestaan.

Volgens die verzoekende partijen is de zorg voor onpartijdige en objectieve schattingsverslagen een wettig doel, maar als het criterium van onderscheid berust op het bestaan van een deontologische code, geldt zulks evenzeer voor de vastgoedmakelaars en de architecten.

De decreetgever mocht perfect van oordeel zijn dat de landmeters-experten onpartijdig en objectief dienen op te treden in het kader van hun schattingsactiviteiten, maar hij mocht niet ervan uitgaan dat zij de enigen in die situatie waren.

Door het beroep op landmeters-experten wel een rechtsgrond te bieden maar zulks niet te doen voor de beoefenaars van andere gereguleerde beroepen, schendt het decreet derhalve het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel.

Dat is des te meer het geval nu het schatten van onroerende goederen niet eens behoort tot de kerntaken van de landmeters-experten.

Bovendien was de federale wetgever van oordeel dat zowel vastgoedmakelaars, architecten als landmeters-experten bevoegd zijn om in het kader van een mede-eigendom het aandeel te bepalen van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat deel is verbonden (artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek).

A.6.2. De verzoeker in de zaak nr. 5159 voert in een enig middel de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden decreet geen rekening houdt met de beroepsbelangen van de professionele schatters van vastgoed, die bij ontstentenis van een wettelijke beroepsreglementering worden gediscrimineerd ten aanzien van de landmeters-experten die op het tableau zijn ingeschreven.

Vele schatters van vastgoed beschikken over een doorgedreven opleiding, oefenen hun beroep reeds jarenlang uit en doen reeds schattingen voor allerhande overheidsinstanties.

De opleiding tot vastgoedexpert van het Vlaams Agentschap voor Ondernemersvorming « SYNTRA » omvat 68 opleidingsuren, wat meer is dan in de opleidingen van bachelor en master landmeter-expert. De verzoeker in de zaak nr. 5159 doet opmerken dat ook de door de vzw « Kamer van Vastgoed-Experten » beëdigde experts zijn onderworpen aan een strenge deontologie, terwijl iedere net afgestudeerde landmeter-expert zonder ervaring in aanmerking komt voor de eedaflegging en voor de inschrijving op het tableau.

De verzoeker in de zaak nr. 5159 vreest dat hij, indien geen gevolg wordt gegeven aan zijn beroep, een groot omzetverlies zal lijden en mogelijkerwijze zijn beroepsactiviteiten zal moeten staken. Volgens hem is het aangeklaagde verschil in behandeling niet te verantwoorden en heeft het betrekking op de essentie van zijn beroep als schatter.

A.7. In haar memorie van tussenkomst sluit de vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » zich aan bij de stelling van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158.

A.8.1. De tussenkomst van Roger Taelman en anderen strekt daarentegen tot de verdediging van het bestreden decreet.

De verantwoording voor de aanwijzing van de landmeters-experten om schattingsverslagen op te maken, is volgens hen vervat in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en in het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert, inzonderheid in artikel 18 daarvan, dat de landmeter-expert expliciet aanwijst als deskundige voor het schatten van onroerende goederen.

Volgens Roger Taelman en anderen is het verantwoord dat de Vlaamse overheid zich afstemt op de federale regelgeving in verband met de toegang tot bepaalde beroepen en aldus ten volle uitvoering geeft aan de federale loyaliteit.

Dat men de architecten niet in aanmerking heeft genomen, is volgens die tussenkomende partijen niet kennelijk onredelijk.

Dat geldt naar hun oordeel evenzeer ten aanzien van de vastgoedmakelaars. In het tweede verzoekschrift tot reglementering van het beroep van vastgoedconsulent zag de Confederatie van Immobiliënberoepen van België zelf af van het voorbehouden van de activiteit van het schatten. Voor het tableau van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt een zeer brede lijst van diploma's in aanmerking genomen.

Vanwege de bijzondere aard van de beoogde activiteiten - schattingsverslagen voor openbare besturen met betrekking tot hun grond- en pandenbeleid - was het verantwoord dat de decreetgever zich hield aan de lijst van diploma's in de voormelde federale wet van 11 mei 2003. De decreetgever vermocht redelijkerwijze ervan uit te gaan dat personen met een van die diploma's het best geschikt waren om de schattingsverslagen bedoeld voor de openbare besturen op te maken in de omstandigheden bepaald in het bestreden decreet.

Ten slotte is het volgens die tussenkomende partijen niet onredelijk dat de inschrijving op het tableau wordt vereist. Het inschrijvingsrecht bedraagt 25 euro in 2011.

A.8.2. Roger Taelman en anderen bevestigen hun argumentatie tegen het verzoekschrift in de zaak nr. 5158 ten aanzien van de verzoeker in de zaak nr. 5159.

Zij refereren opnieuw aan de voormelde arresten nrs. 143/2007 en 99/2011. *Mutatis mutandis* treft de decreetgever geen verwijt door noch het diploma van graduaat in de topografie, noch de eedaflegging in aanmerking te nemen.

Ten slotte zijn noch het lidmaatschap van de verzoeker in de zaak nr. 5159 bij bepaalde verenigingen, noch zijn inschrijving op een lijst van deskundigen bij een rechtbank van die aard dat zij de decreetgever zouden verplichten daarmee rekening te houden.

A.9.1. In haar memorie refereert de Vlaamse Regering aan de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet, waarin is gewezen op het belang van een bestaande lijst van beëdigde landmeters-experten en op de deontologie waaraan zij zijn onderworpen.

Er moest zeer dringend een onaanvaardbare achterstand worden weggewerkt. Een objectieve en onmiddellijk te gebruiken lijst was van groot belang.

De Vlaamse Regering erkent dat het niet volstaat dat er een lijst bestaat: ook architecten en vastgoedmakelaars staan immers op een lijst. Maar zij voldoen niet aan nog een ander objectief en pertinent criterium: het tableau van de landmeters-experten die de eed hebben afgelegd. Die eed waarborgt de onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de landmeters-experten.

De Vlaamse Regering stelt dat noch het bij koninklijk besluit van 18 april 1985 goedgekeurde reglement van 16 december 1983 van de Nationale Raad van de Orde der architecten houdende de beroepsplichten van de architecten, noch het bij koninklijk besluit van 27 september 2006 goedgekeurde reglement houdende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, garanties voor de onafhankelijkheid en onpartijdigheid bevatten die analoog zijn aan die van artikel 8 van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert.

Volgens de Vlaamse Regering blijkt uit artikel 18 van het voormelde koninklijk besluit van 15 december 2005 dat het schatten van onroerende goederen behoort tot de werkelijke beroepsactiviteiten van de landmeter-expert, wat niet kan worden beweerd van de architect.

De Vlaamse Regering merkt nog op dat de vastgoedmakelaar optreedt als tussenpersoon tussen de koper en de verkoper van onroerend goed. Precies omdat dit zijn kerntaak is, bestaat er een groter gevaar voor de onafhankelijkheid van zijn schattingen.

Op het argument dat zowel vastgoedmakelaars, architecten als landmeters-experten bevoegd zijn om in het kader van een mede-eigendom het aandeel te bepalen van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat deel is verbonden (artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek), antwoordt de Vlaamse Regering dat de decreetgever niet gebonden is door de inzichten van een andere regelgever.

A.9.2. De Vlaamse Regering is van oordeel dat de stelling van de verzoeker in de zaak nr. 5159 erop neerkomt dat telkens individueel zou moeten worden nagegaan of een bepaalde kandidaat zou beantwoorden aan de criteria om onpartijdige en degelijke schattingen uit te voeren.

Het was evenwel precies de bedoeling om te kunnen terugvallen op een tableau of een duidelijke lijst, zodat de regelgever niet moest voorzien in een afzonderlijke erkenning met al de bijkomende kosten en het tijdverlies.

A.10.1. In hun memorie van antwoord betogen de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 dat de dringende nood aan personen die een schattingsverslag kunnen opstellen, geen argument is om bepaalde beroepscategorieën uit te sluiten. Een maatregel die meer beroepsgroepen in aanmerking neemt, is meer geschikt om het beoogde doel zo snel mogelijk te bereiken.

Dat men wilde kunnen teruggrijpen naar een objectieve en duidelijke lijst, bevestigt enkel dat ook architecten en vastgoedmakelaars in aanmerking komen, aangezien voor die beroepscategorieën eveneens een tableau bestaat.

Volgens de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 is de eedaflegging geen pertinent criterium. De eed is slechts een formele en plechtige veruitwendiging van de gebondenheid aan de deontologie en geeft geen bijkomende waarde voor de onafhankelijkheid en onpartijdigheid. Eenmaal erkend, moet ook de vastgoedmakelaar zijn beroep uitoefenen overeenkomstig de plichtenleer, onder het toezicht van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Ook de architect is onderworpen aan de deontologie, onder toezicht van de Orde van architecten.

De vraag of er kleine verschillen bestaan tussen de deontologische codes is niet relevant. De vraag is of de onafhankelijkheid en objectiviteit voldoende is gewaarborgd, wat ook het geval is bij de architecten en de vastgoedmakelaars. De formulering in de deontologische codes verschilt soms, maar inhoudelijk bieden de verschillende bepalingen dezelfde garanties.

De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 citeren in dit verband de artikelen 4, 9 en 14 van het reglement van 16 december 1983 van de Nationale Raad van de Orde der architecten houdende de beroepsplichten van de architecten en artikel 6 van de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect ». Zij doen opmerken dat het beroep van architect de openbare orde aanbelangt en dat niet enkel in tuchtsancties, maar ook in strafsancties is voorzien. Die deontologie gaat dus verder dan die van de landmeters-experten.

Wat de vastgoedmakelaars betreft, citeren de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 de artikelen 1, 10, 11, 38, 45 en 46 van het reglement houdende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Zij besluiten dat de bepalingen die in de verschillende codes zijn opgenomen, wezenlijk op hetzelfde neerkomen.

Volgens hen is de bewering als zouden de landmeters-experten de enigen zijn die disciplinaire verantwoording verschuldigd zijn, niet correct. Ook de architecten en de vastgoedmakelaars zijn disciplinaire verantwoording verschuldigd.

De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 doen opmerken dat schattingsopdrachten niet zijn vermeld in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, dat de beroepswerkzaamheden van de landmeter-expert opsomt. Een auteur die zelf landmeter-expert is, stelt zelfs dat de thans afgestudeerde landmeters nauwelijks enige opleiding als schatter van onroerende goederen hebben gekregen.

Weliswaar maakt artikel 18 van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert summier melding van het « opmeten en schatten », maar ook de wetten en reglementen op de beroepen van vastgoedmakelaar en architect bevatten dergelijke bepalingen : de artikelen 45 en 46 van het reglement houdende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars hebben het eveneens over « de schattingen en ramingen » en in artikel 9 van het reglement van 16 december 1983 van de Nationale Raad van de Orde der architecten houdende de beroepsplichten van de architecten wordt melding gemaakt van « de architect die als deskundige optreedt ». Ook de vastgoedmakelaars en de architecten kunnen dus wel degelijk schattingen verrichten.



De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 zijn het niet eens met de bewering dat er een groter gevaar zou zijn voor de onafhankelijkheid van schattingen door vastgoedmakelaars. Landmeters-experten mogen eveneens vastgoedmakelaarsactiviteiten ontplooiën en kunnen worden opgenomen op het tableau van de vastgoedmakelaars. Het argument dat er een groter gevaar is voor de onafhankelijkheid vermits de kerntaak van de vastgoedmakelaar erin bestaat onroerende goederen te verkopen, raakt dus kant noch wal. Dat niets de vastgoedmakelaars belet om zich tevens op het tableau van de landmeters-experten in te schrijven, bevestigt zulks alleen maar.

A.10.2. In antwoord op de memorie van tussenkomst van Roger Taelman en anderen verwijzen de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 naar wat hierboven is uiteengezet.

Zij voegen eraan toe dat het onjuist is te beweren dat de sector van de vastgoedmakelaars bij het tweede verzoekschrift tot reglementering van het beroep van vastgoedconsulent in 1991 niet meer aanstuurde op de activiteit van het schatten. De situatie van toen is niet meer te vergelijken met de huidige. Overigens maken de artikelen 45 en 46 van het reglement houdende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wel uitdrukkelijk melding van het schatten.

Voorts is het criterium opleiding of diploma niet pertinent om een onafhankelijk en objectief verslag te waarborgen. Het criterium van het diploma is niet relevant, en zelfs indien het relevant zou zijn, valt op dat de diplomaverensten voor landmeters en vastgoedmakelaars grotendeels overeenstemmen.

De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 stellen overigens niet dat de keuze om de activiteit aan de landmeters toe te kennen onredelijk is, zij stellen enkel dat het onredelijk is om de vastgoedmakelaars en architecten uit te sluiten.

A.11. In haar memorie van wederantwoord neemt de vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » de argumentatie over van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 met betrekking tot de architecten.

A.12. In hun memorie van wederantwoord stellen Roger Taelman en anderen dat de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 niet aannemelijk maken dat het « tucht criterium » het enige relevante criterium is, begrepen als het disciplinaire toezicht van de instanties waartoe de verzoekende partijen verklaren te behoren. Volgens de redenering van de verzoekende partijen zou ook een advocaat aanspraak kunnen maken op de prerogatieven van het bestreden decreet, omdat ook hij onderworpen is aan het disciplinaire toezicht van een orde.

Die tussenkommende partijen zijn van mening dat de verwijzingen van de verzoekende partijen naar bepalingen uit de plichtenleer van de Orde van architecten of van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars niet opgaan. Artikel 45 van het reglement houdende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars handelt wel degelijk over de « vastgoedmakelaar-bemiddelaar ». Het kan best zijn dat de vastgoedmakelaar « onafhankelijk » zal zijn, maar hij werkt wel voor een opdrachtgever. De onafhankelijkheid van de vastgoedmakelaar vertoont dus niet de structurele onafhankelijkheid die de decreetgever voor ogen had toen hij de landmeters-experten in aanmerking nam. De vastgoedmakelaar treedt op om voor een bepaalde partij de hoogst mogelijke prijs te verkrijgen.

De provinciale en gemeentelijke overheden moeten bijstand krijgen van een persoon die blijk moet geven van een aantal professionele vaardigheden, waarbij men met zekerheid weet dat zijn optreden als schatter is onderworpen aan een tuchtoverheid. Aangezien de schattingsactiviteit enkel voor de landmeter-expert expliciet in de disciplinaire code is opgenomen, is de keuze van de decreetgever verantwoord. Hij heeft evenzeer kunnen oordelen dat de ruime lijst van diploma's van de vastgoedmakelaars niet voldoende waarborgen bood.

Roger Taelman en anderen betogen nog dat voor het opmeten van eigendommen en het objectief schatten van de waarde van onroerende goederen een bijzondere beroepsbekwaamheid is vereist. Om die reden heeft de decreetgever de landmeters-experten in aanmerking genomen.

De lijst van diploma's die het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars in aanmerking neemt, is veel ruimer. Zelfs een licentiaat in de rechten kan zich bij dat beroepsinstituut laten inschrijven. De wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert is selectiever, net omdat zowel het meten als het schatten daarin een prominente plaats hebben. Daarom is de lijst van de landmeters-experten beperkt. Die lijst beperkt precies het risico op ondeskundigheid.

Volgens deze tussenkommende partijen is het onjuist te beweren dat de jonge generatie landmeters-experten onbekwaam zou zijn. Uit een bevraging bij de verantwoordelijke van de opleiding voor bachelor vastgoed-landmeten van de Hogeschool Gent blijkt hoezeer het schatten in die opleiding aan bod komt. De tussenkommende partij Axel Annaert heeft zijn eindwerk besteed aan het opmaken van schattingsverslagen.

De decreetgever heeft redelijkerwijze kunnen oordelen dat het opmaken van schattingsverslagen zou worden voorbehouden aan diegenen die zijn ingeschreven op het tableau van de landmeters-experten en op wier schattingsactiviteiten een specifiek voor de landmeters-experten bevoegde tuchtinstantie toezicht houdt.

Ten slotte doen Roger Taelman en anderen opmerken dat het schatten van onroerend goed onlosmakelijk is verbonden met het opmeten ervan. De wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert (artikel 3, 2<sup>o</sup>) wijst als enig bevoegde persoon daartoe de landmeter-expert aan. Precies daarom is de keuze van de decreetgever verantwoord.

A.13.1. De Vlaamse Regering stelt in haar memorie van wederantwoord dat de decreetgever meer dan één criterium in acht heeft genomen om voor de landmeters-experten te kiezen.

Het was vanwege de dringende noodzaak belangrijk een beroep te kunnen doen op een lijst met deskundigen die onmiddellijk konden worden ingezet, zonder dat de Vlaamse overheid een stelsel van erkenningen diende te organiseren.

Voorts is een beroep gedaan op het tableau van de landmeters-experten omdat die voldoen aan een strikt na te leven deontologie die de objectiviteit en onpartijdigheid bij het opmaken van schattingsverslagen waarborgt.

Bovendien dienen de landmeters-experten - in tegenstelling tot de architecten en vastgoedmakelaars - de eed af te leggen die hun objectiviteit, onafhankelijkheid en onpartijdigheid benadrukt.

Dat de landmeters-experten hun eed enkel zouden afleggen als landmeter en niet als schatter van onroerende goederen, zoals gesteld in sommige rechtsleer die de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 aanhalen, is volgens de Vlaamse Regering onjuist. Die eed behelst alle opdrachten van de landmeter-expert, inclusief het opstellen van schattingsverslagen. De landmeter-expert zal bij elke opdracht opnieuw de eed moeten afleggen of zijn rapport onder eed opstellen.

De Vlaamse Regering repliceert nog dat de deontologische plichten voor vastgoedmakelaars en architecten niet dezelfde waarborgen bieden. De Federale Raad van landmeters-experten en de Federale Raad van Beroep zijn samengesteld uit door de Koning benoemde magistraten en door de minister benoemde assessoren en griffiers. Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars en de Orde van architecten, die toezicht houden op de naleving van de plichtenleer door hun leden, bestaan uit verkozen leden uit die beroeps categorie zelf.

Voorts benadrukt de Vlaamse Regering dat het schatten van onroerende goederen behoort tot de werkelijke beroepsactiviteit van de landmeters-experten (artikel 18 van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert). Geen enkele bepaling voorziet in een dergelijke bevoegdheid voor de architecten en vastgoedmakelaars, en omdat dit niet tot hun opdracht behoort, is niet in een plichtenleer dienaangaande voorzien.

Ook de onafhankelijkheid van de landmeter-expert is van een andere orde dan die van de architecten of vastgoedmakelaars.

De Vlaamse Regering merkt op dat de landmeters-experten per definitie in staat kunnen worden geacht schattingsverslagen op te stellen. Daarentegen kunnen ook juristen, boekhoudkundigen, accountants, enz., toegang krijgen tot het beroep van vastgoedmakelaar, mits één jaar stage en zonder dat is gewaarborgd dat in die periode ook het schatten van onroerend goed aan bod komt.

Volgens de Vlaamse Regering zijn de schattingen waarvan sprake in de artikelen 45 en 46 van het reglement houdende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars van een heel andere orde dan die bedoeld in artikel 18 van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert. De eerstvermelde schattingen geschieden in een heel andere context en relatie, waar de vastgoedmakelaar zelf baat bij heeft.

De Vlaamse Regering merkt nog op dat de landmeters-experten de opvolgers zijn van de afgeschafte beroepsgroep van « meetkundige schatter van onroerende goederen ».

Volgens de Vlaamse Regering beschikken de architecten en de vastgoedmakelaars wel over een lijst, maar de personen die daarop voorkomen, hebben niet dezelfde hoedanigheid, bekwaamheid en deontologische plichten. Zij zijn niet beëdigd en kunnen het opmaken van schattingsverslagen niet tot hun werkelijke beroepsactiviteiten rekenen.

Er is dus op basis van objectieve en pertinente criteria gekozen voor de specifieke beroepscategorie van de landmeters-experten, waarmee objectieve, onpartijdige en onafhankelijke schattingsverslagen zijn gewaarborgd.

A.13.2. Ten aanzien van het beroep in de zaak nr. 5159 verwijst de Vlaamse Regering naar haar eerste memorie, nu de verzoeker in die zaak geen memorie geeft ingediend.

Zoals de tussenkommende partijen Roger Taelman en anderen, verwijst ook de Vlaamse Regering nog naar de arresten van het Hof nrs. 143/2007 en 99/2011.

A.13.3. Ten aanzien van de tussenkommende vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » verwijst de Vlaamse Regering naar de bovenstaande argumentatie in de memorie van wederantwoord en volhardt zij in haar eerste memorie, nu die tussenkommende partij geen ander standpunt verkondigt dan de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158.

- B -

### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

B.1.1. De Vlaamse Regering voert aan dat een vernietiging van het Vlaamse decreet van 10 december 2010 « houdende aanstelling van erkende landmeters door provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s voor het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s » (hierna : decreet van 10 december 2010) de belangen van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 niet kan dienen en dat zij het voorwerp van hun beroep dienen te specificeren, elk binnen de perken van het eigen belang.

Wat de verzoeker in de zaak nr. 5159 betreft, voert de Vlaamse Regering aan dat zijn dispuut met de overheid over de vraag of hij op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten kan worden ingeschreven, geen voorwerp kan zijn van een beroep bij het Hof en dat zijn uitgangspunt tegenstrijdig is met dat van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158.

B.1.2. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

B.1.3. Onder de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 zijn er een aantal natuurlijke personen die zich beroepen op hun hoedanigheid van architect of van vastgoedmakelaar en die aanklagen dat het bestreden decreet hen uitsluit van de mogelijkheid tot aanstelling voor het opmaken van de schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gedaan door de provincies, gemeenten en OCMW's.

Die personen doen aldus blijken van een voldoende belang bij de vernietiging van het decreet, dat de mogelijkheid tot aanstelling voor het opmaken van die schattingsverslagen voorbehoudt aan de enkele beroepscategorie van de landmeters-experten, nu bij een vernietiging de kans bestaat dat die regeling wordt uitgebreid tot de beroepscategorieën waartoe zij behoren.

Aangezien het belang van minstens één van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 vaststaat, is het niet nodig het belang en de procesbekwaamheid te onderzoeken van de overige partijen die het verzoekschrift in die zaak mede hebben ingediend.

B.1.4. De verzoeker in de zaak nr. 5159 beroept zich onder meer op zijn hoedanigheid van gegraduateerde in de topografie.

Indien hij rechtsgeldig zou worden ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten, zou hij geen belang hebben bij de vernietiging van het bestreden decreet, maar voor zover zulks niet het geval is, heeft ook hij er belang bij het decreet aan te vechten, in de hoop dat na een vernietiging een regeling zou worden aangenomen waarbij ook hij betrokken zou worden.

Het gegeven dat zijn grieven niet dezelfde zijn als die van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158, ontnemt hem niet dat belang bij zijn beroep.

B.1.5. De excepties van de Vlaamse Regering worden verworpen.

B.2. De vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » heeft een memorie van tussenkomst ingediend, ter ondersteuning van de beroepen tot vernietiging en ter behartiging van de belangen van de architecten.

B.3.1. Roger Taelman, Axel Annaert en de vzw « Belgische Orde van Landmeters-Experten » hebben een memorie van tussenkomst ingediend waarin zij de verdediging van het bestreden decreet opnemen.

B.3.2. De excepties van niet-ontvankelijkheid die zij daarin opwerpen, dienen niet te worden onderzocht, nu reeds is vastgesteld dat minstens één van de verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 doet blijken van een belang bij het beroep en er derhalve geen aanleiding is om het belang of de procesbekwaamheid van de andere verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 te onderzoeken, terwijl ook het belang van de verzoeker in de zaak nr. 5159 reeds is aangenomen.

B.3.3. Ook de exceptie van niet-ontvankelijkheid die Roger Taelman en anderen aanvoeren met betrekking tot het belang van de vzw « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » kan niet worden aangenomen, nu die vereniging doet blijken van een voldoende collectief belang om op te komen, overeenkomstig haar statutaire doel, voor de beroepsbelangen van de architecten, die aanklagen dat zij niet in aanmerking worden genomen voor het opmaken van schattingsverslagen overeenkomstig het bestreden decreet.

#### *Ten gronde*

B.4.1. De verzoekende partijen in de zaak nr. 5158 voeren in een enig middel de schending aan van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie gewaarborgd bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het decreet van 10 december 2010 uitsluitend betrekking heeft op de landmeters-experten die zijn ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert.

B.4.2. De verzoeker in de zaak nr. 5159 voert in een enig middel de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden decreet geen rekening houdt met de beroepsbelangen van de professionele schatters van vastgoed, die bij ontstentenis van een wettelijke beroepsreglementering worden gediscrimineerd ten aanzien van de landmeters-experten die op het tableau zijn ingeschreven.

B.4.3. De middelen worden samen onderzocht.

B.5. Het decreet van 10 december 2010 wijzigt het Vlaamse Gemeentedecreet van 15 juli 2005, het Vlaamse Provinciedecreet van 9 december 2005 en het Vlaamse decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, om de provinciale en lokale overheden de mogelijkheid te bieden om voor het opstellen van schattingsverslagen in het kader van hun onroerende verrichtingen naast de dienstverlening door de comités van aankoop en door de ontvangers van registratie een beroep te doen op landmeters-experten die op het tableau zijn ingeschreven.

In de toelichting bij het voorstel van decreet is onder meer gesteld :

« We stellen vast dat er zowel bij het aankoopcomité als bij de ontvangers van registratie een ernstige achterstand is van de te behandelen dossiers.

Als gevolg daarvan blijven de noodzakelijke schattingsverslagen, die de openbare besturen nodig hebben voor hun onroerende verrichtingen uit, wat een enorme vertraging oplevert in de belangrijke sociaaleconomische dossiers.

[...]

Dit voorstel van decreet zorgt ervoor dat de schattingen, niet alleen door het aankoopcomité en de ontvanger van registratie, maar ook door landmeters-experten zouden kunnen gebeuren die ingeschreven zijn op het tableau, beheerd door de Federale Raad van landmeters-experten conform de wet van 11 mei 2003. Door dit nieuwe systeem in het leven te roepen, kunnen de problemen van achterstand en onderbemanning snel en blijvend worden opgevangen.

Ook de rechtbanken maken van de bovengenoemde lijst gebruik om in hun vonnissen indien nodig een deskundige aan te stellen.

Dat de schattingen van deze landmeters-experten onpartijdig en objectief zijn, staat buiten kijf aangezien zij de bepalingen volgen van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert.

Aangezien zowel provincies, gemeenten als OCMW's te kampen hebben met het geschetste probleem, houdt dit voorstel van decreet een aanvulling en/of wijziging in van de van toepassing zijnde decreten » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2009-2010, nr. 219/1, pp. 2-3).

B.6. Geconfronteerd met de problemen van onderbemanning en achterstand bij de comités van aankoop en de ontvangers van registratie, heeft de decreetgever geoordeeld dat het nodig was een categorie van personen aan te wijzen die eveneens door de provinciale en lokale overheden kunnen worden belast met het opmaken van de voor hun verrichtingen met onroerende goederen vereiste schattingsverslagen. De verzoekende partijen voeren aan dat zij behoren tot beroepscategorieën ten aanzien waarvan de decreetgever volgens hen evengoed als ten aanzien van de landmeters-experten had kunnen oordelen dat zij daartoe in aanmerking kwamen.

Het komt het Hof niet toe de beleidskeuzes van de decreetgever te beoordelen. Het dient wel in het kader van de toetsing aan het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie te oordelen of het verschil in behandeling dat uit de bestreden maatregel voortvloeit, niet zonder redelijke verantwoording is en of uit die maatregel geen onevenredige gevolgen voortspruiten.

B.7.1. Krachtens de artikelen 3, 7 en 11 van het decreet van 10 december 2010, waarbij respectievelijk wijzigingen worden aangebracht in het Vlaamse Gemeentedecreet van 15 juli 2005, het Vlaamse Provinciedecreet van 9 december 2005 en het Vlaamse OCMW-decreet van 19 december 2008, kunnen de provincies, gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn alsook de verzelfstandigde agentschappen die van die overheden afhangen, voor het opmaken van de schattingsverslagen voor hun onroerende verrichtingen een beroep doen op een landmeter-expert, die in de respectieve artikelen 5, 9 en 13 van het bestreden decreet wordt omschreven als zijnde « de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is ».

Dat het opmaken van schattingsverslagen voor onroerende verrichtingen mede aan die aldus objectief omschreven beroepscategorie wordt toevertrouwd, kan redelijkerwijze worden verantwoord, enerzijds, door de wil om snel over een objectieve lijst van beroepsbeoefenaars te beschikken om het hoofd te bieden aan een achterstand bij de comités van aankoop en de ontvangers van registratie die *normaliter* met die opmaak van schattingsverslagen belast zijn en, anderzijds, door de wil om die mogelijkheid te beperken tot een beroepscategorie van personen waarvan de provinciale en lokale overheden kunnen aannemen dat zij voldoende bekwaam zijn om objectieve en kwaliteitsvolle schattingsverslagen op te stellen, omdat zij op het tableau van de landmeters-experten zijn ingeschreven en daartoe de eed hebben afgelegd.

B.7.2. De decreetgever is vanwege de dringende nood afgestapt van een systeem van erkenning van landmeters-experten door het Vlaamse Gewest, en heeft de opname van die personen op het tableau van de landmeters-experten als objectief criterium vooropgesteld, wat impliceert dat die personen de titel van landmeter-expert mogen dragen en dat erkende beroep mogen uitoefenen op basis van de vereiste kwalificaties en daarbij zijn onderworpen aan de plichtenleer van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert, onder toezicht van de Federale Raad van landmeters-experten en de Federale Raad van Beroep van landmeters-experten, opgericht bij de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-experten.

Het is juist dat ook andere beroepscategorieën, onder wie een aantal van de verzoekende partijen in zaak nr. 5158, deel uitmaken van beschermde beroepen waarvoor men kan worden ingeschreven op een tableau van de beoefenaars van dat beroep en waarbij men is onderworpen aan een plichtenleer, te weten de architecten en de vastgoedmakelaars.

De decreetgever kon evenwel redelijkerwijze van oordeel zijn dat de vastgoedmakelaars niet moesten worden opgenomen, in eerste instantie omdat hij kon verhoppen dat met de opname van de landmeters-experten reeds een voldoende aantal personen kon worden aangewezen. Voorts zijn de diploma's die toegang bieden tot dat beschermde beroep zeer verscheiden, derwijze dat die de beroepen omvat van bijvoorbeeld boekhouders en juristen voor wie de techniek van het opmaken van schattingsverslagen geen deel uitmaakt van de opleiding. Bovendien bieden de omstandigheden waarin vastgoedmakelaars als bemiddelaar



schattingverslagen opmaken, niet dezelfde garanties van onpartijdigheid en onafhankelijkheid als die waarin de landmeters-experten hun opdracht dienen te vervullen.

Ook wat de architecten betreft, was het niet onredelijk dat de decreetgever van oordeel was dat die categorie niet moest worden opgenomen, omdat hij kon verhoppen dat met de opname van de landmeters-experten reeds een voldoende aantal personen konden worden aangewezen. Voorts heeft hij zich kunnen beperken tot de beroepsgroep van de landmeters-experten omdat hij kon uitgaan van hun bekwaamheid om schattingsverslagen op te maken vanwege hun meer specifieke opleiding daartoe en omdat bij de landmeters-experten het schatten van onroerend goed uitdrukkelijk is opgenomen in de omschrijving van hun beroepsbezigheden, meer bepaald in artikel 18 van het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert. Ten slotte zijn de Federale Raad van landmeters-experten en de Federale Raad van Beroep van landmeters-experten, die toezien op de naleving van de plichtenleer, anders dan bij de Orde van architecten, niet samengesteld uit personen uit de eigen beroepsorganisatie, maar uit door de Koning benoemde magistraten en advocaten, de plaatsvervangende assessoren-landmeters-experten buiten beschouwing gelaten.

B.7.3. Ook in vergelijking tot de kwalificaties die de verzoeker in zaak nr. 5159 aanvoert, vermocht de decreetgever om de voormelde redenen redelijkerwijze enkel de landmeters-experten in overweging te nemen. Bovendien bieden de plichtenleer en de controle daarop zoals georganiseerd in het kader van de vzw «Kamer van Vastgoed-Experten» niet dezelfde waarborgen als die welke voortspuiten uit de plichtenleer en de controle daarop bij de landmeters-experten die op het tableau van de beoefenaars van dat beroep zijn ingeschreven.

B.8. Ten slotte is de maatregel beperkt tot de mogelijkheid voor de provinciale en lokale overheden om een beroep te doen op landmeters-experten voor het opmaken van schattingsverslagen voor hun onroerende verrichtingen.

Het bestreden decreet van 10 december 2010 regelt niet de wijze waarop de beroepscategorieën waartoe de verzoekende partijen behoren, of de leden die zij vertegenwoordigen, hun beroepsactiviteiten kunnen ontplooiën. Er zijn derhalve wat dat betreft geen onevenredige gevolgen voor die personen.

B.9. De middelen zijn niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de beroepen.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 10 mei 2012.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt