

Rolnummer 5899
Arrest nr. 51/2015 van 30 april 2015

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 2, 1°, derde zin, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gesteld door het Hof van Beroep te Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Alen en J. Spreutels, en de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Moerman, F. Daoût en T. Giet, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter A. Alen,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij arrest van 9 april 2014 in zake het Vlaamse Gewest tegen de nv « Braco Immobiliën », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 8 mei 2014, heeft het Hof van Beroep te Brussel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 2, 1^o, tweede zin, van het decreet van de Vlaamse Raad van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in de mate dat bedrijfsruimten eigendom van rechtspersonen niet kunnen genieten van de uitsluiting van het decreet op grond van de aanwezigheid in de bedrijfsruimte van de niet-afsplitsbare woning van de eigenaar, die nog effectief als verblijfplaats wordt benut ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de nv « Braco Immobiliën », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. W. De Cuyper en Mr. T. Huygens, advocaten bij de balie te Dendermonde;
- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Deweydt, advocaat bij de balie te Kortrijk.

De nv « Braco Immobiliën » heeft ook een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 13 januari 2015 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers E. De Groot en J.-P. Moerman te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 4 februari 2015 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 4 februari 2015 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. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Op 12 juli 2006 ontvangt de nv « Braco Immobiliën » een aanslagbiljet in het kader van de leegstandsheffing bedoeld in het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 april 1995 « houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten » (hierna : decreet van 19 april 1995). Op 26 december 2006 dient zij een verzoekschrift in bij de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel ter betwisting van die aanslag. Bij vonnis van 14 oktober 2011 wordt haar vordering gegrond verklaard.

Tegen het voormelde vonnis tekent het Vlaamse Gewest beroep aan bij het Hof van Beroep te Brussel. Voor het Hof van Beroep voert de nv « Braco Immobiliën » aan dat de eerste verdieping van het desbetreffende pand aan de straatzijde uit vijf appartementen bestaat, waarvan er één werd bewoond door een persoon die door de vennootschap werd aangesteld als conciërge voor het gebouw. Zij meent dat artikel 2, 1^o, derde zin, van het decreet van 19 april 1995, naar luid waarvan de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet-

afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw, wordt uitgesloten van het toepassingsgebied van de leegstandsheffing, te dezen van toepassing is.

Het Hof van Beroep acht het aangewezen om, alvorens ten gronde uitspraak te doen, bovenvermelde prejudiciële vraag te stellen aan het Hof.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De Vlaamse Regering zet uiteen dat de in het geding zijnde bepaling inhoudt dat de bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel van de bedrijfsruimte uitmaakt dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats, wordt uitgesloten van het toepassingsgebied van de leegstandsheffing bedoeld in het decreet van 19 april 1995. Zij wijst erop dat een woning, op grond van artikel 3, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 « tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten », als afsplitsbaar wordt beschouwd indien zij na sloping van de bedrijfsruimte als een afzonderlijke volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten. De Vlaamse Regering beklemtoont nog dat de uitsluiting van het toepassingsgebied van de leegstandsheffing niet geldt wanneer het woongedeelte van de bedrijfsruimte wordt verhuurd.

A.1.2. De Vlaamse Regering meent dat voor de betekenis van het in de in het geding zijnde bepaling vervatte begrip « woning » kan worden verwezen naar de definitie opgenomen in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : Vlaamse Wooncode), volgens welke een woning elk onroerend goed of een deel ervan is dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Zij wijst erop dat elke woning, volgens de Vlaamse Wooncode, moet voldoen aan veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, en dat de toepassing van die vereisten afhankelijk is van het werkelijke gebruik van het pand voor huisvestingsdoeleinden, en dus niet van een contractuele bestemming die aan het pand zou zijn gegeven. Zij leidt daaruit af dat er niet kan worden gesproken van een woning wanneer een pand wordt gebruikt voor de vestiging van de maatschappelijke zetel van een rechtspersoon.

A.2.1. De Vlaamse Regering is van oordeel dat het in het geding zijnde verschil in behandeling redelijk is verantwoord, omdat een natuurlijke persoon, in tegenstelling tot een rechtspersoon, nood heeft aan een woning in de zin van de Vlaamse Wooncode. Zij wijst daarbij erop dat een rechtspersoon voor de vestiging van een maatschappelijke zetel of voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit geen woning nodig heeft en daarvoor eveneens een bedrijfsruimte, die in de hypothese van de toepassing van de leegstandsheffing per definitie leegstaat, kan gebruiken. In dit kader doet zij gelden dat het recht op behoorlijke huisvesting een grondrecht is dat wordt gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet, en dat dit recht geldt voor natuurlijke personen en niet zozeer voor rechtspersonen.

A.2.2. De Vlaamse Regering meent dat de decreetgever een afweging heeft gemaakt tussen, enerzijds, het door artikel 23 van de Grondwet gewaarborgde recht op wonen en, anderzijds, de doelstelling die met de leegstandsheffing wordt nagestreefd en die meer bepaald erin bestaat de eigenaars van leegstaande bedrijfsruimten aan te zetten de desbetreffende gebouwen opnieuw in gebruik te nemen dan wel op de markt te brengen. Zij is van oordeel dat het recht op wonen van de eigenaar van een bedrijfsruimte waarin deze zijn woning heeft, zou worden beperkt indien hij aan de leegstandsheffing zou worden onderworpen, omdat hij aldus zou worden geconfronteerd met een bijkomende heffing om zijn recht op wonen te kunnen uitoefenen. Zij wijst erop dat artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, voor de oorspronkelijke beoefenaar van een economische activiteit voorziet in een regeling die gelijkaardig is aan die welke is vervat in de in het geding zijnde bepaling.

A.3. De Vlaamse Regering zet uiteen dat uit de feiten van de zaak die hangende is voor het verwijzende rechtscollège blijkt dat de betrokken woning bij de bedrijfsruimte wordt gebruikt door de conciërge van het gebouw. Zij meent dat een conciërge maar nuttig is als de bedrijfsruimten effectief worden gebruikt, en leidt daaruit af dat het laten wonen van de conciërge in die bedrijfsruimte is ingegeven door de bedoeling de leegstandsheffing te ontlopen. Zij wijst daarbij erop dat wanneer de woning bij een bedrijfsruimte wordt

verhuurd, de leegstandsheffing van toepassing is, ongeacht of de verhuurder een natuurlijke persoon, dan wel een rechtspersoon is.

A.4. In ondergeschikte orde, meent de Vlaamse Regering dat, indien de in het geding zijnde bepaling zou worden geïnterpreteerd in die zin dat de niet-afsplitsbare woning niet noodzakelijk dient te worden bewoond door de eigenaar, er evenmin sprake zou kunnen zijn van een schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. In die interpretatie kunnen immers zowel de natuurlijke personen als de rechtspersonen de niet-afsplitsbare woning laten benutten door een derde natuurlijke persoon.

A.5.1. De nv « Braco Immobiliën », geïntimeerde voor het verwijzende rechtscollege, is in hoofdorde van oordeel dat de prejudiciële vraag is gebaseerd op een foute en niet-grondwetsconforme interpretatie van de in het geding zijnde bepaling. Zij zet uiteen dat in die vraag ervan wordt uitgegaan dat de uitsluiting van de leegstandsheffing enkel geldt wanneer de woning wordt benut als verblijfplaats door de eigenaar van de bedrijfsruimte zelf, en dus niet wanneer die woning wordt bewoond door een derde. Zij meent dat die interpretatie niet in overeenstemming is met de tekst van de in het geding zijnde bepaling en wijst erop dat de bevoegde administratie van het Vlaamse Gewest er eveneens een andere interpretatie op nahoudt, interpretatie die inhoudt dat het niet is vereist dat de woning wordt bewoond door de eigenaar van de bedrijfsruimte. Zij meent dat ook uit de ontstaansgeschiedenis van de in het geding zijnde bepaling blijkt dat de prejudiciële vraag uitgaat van een verkeerde interpretatie. Zij zet uiteen dat die bepaling aanvankelijk voorzag in een uitsluiting van de leegstandsheffing voor de « bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar(s) een niet-opsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het gebouw en door deze laatste(n) zelf nog effectief benut wordt als hoofdverblijfplaats ». Zij wijst erop dat de woorden « door deze laatste(n) zelf » bij artikel 77 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 werden geschrapt. Zij meent dat uit die schrapping duidelijk blijkt dat de decreetgever de bedoeling heeft gehad om de uitsluiting van de leegstandsheffing uit te breiden tot elke niet-afsplitsbare woning van dezelfde eigenaar die effectief wordt benut als verblijfplaats, ongeacht door wie deze wordt benut. Zij is ook van oordeel dat de interpretatie die in de prejudiciële vraag aan de in het geding zijnde bepaling wordt gegeven, de draagwijdte van die bepaling in ruime mate zou beperken, omdat veel bedrijfsruimten eigendom zijn van een rechtspersoon en een rechtspersoon uiteraard geen woning als verblijfplaats kan benutten.

A.5.2. De nv « Braco Immobiliën » meent dat de bepalingen van de Vlaamse Wooncode te dezen niet dienstig zijn en wijst erop dat die Wooncode dateert van na het decreet van 19 april 1995. Zij meent dan ook dat de bedoeling van de decreetgever te dezen enkel kan worden afgeleid uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 april 1995. Uit die voorbereiding leidt zij af dat de decreetgever met de in het geding zijnde bepaling de bedoeling heeft gehad te voorkomen dat de eigenaars uit hun woning zouden worden verdreven. Zij wijst daarbij erop dat in die parlementaire voorbereiding ervan wordt uitgegaan dat de uitsluiting van de leegstandsheffing enkel geldt indien de eigenaars zelf de woning betrekken, en dus niet wanneer die woning wordt verhuurd aan een derde. Zij meent evenwel dat het verschil in behandeling tussen, enerzijds, de eigenaar die de woning betreft, en anderzijds, een derde persoon die de woning huurt, niet redelijk is verantwoord. Zij ziet immers niet in waarom enkel de eigenaar en dus niet de huurder zou moeten worden beschermd tegen de uitdrijving uit zijn woning. De discriminatie is volgens haar des te duidelijker wanneer de woning wordt verhuurd aan de zaakvoerder of een aandeelhouder, vermits hun belang in het gebouw niet verschilt van dat van de eigenaar. Zij doet daarbij nog gelden dat de decreetgever zelf klaarblijkelijk heeft ingezien dat de oorspronkelijke versie van de in het geding zijnde bepaling ongewenste effecten had, reden waarom hij volgens haar die bepaling in 1996 heeft gewijzigd.

A.6.1. In ondergeschikte orde en indien het Hof van oordeel zou zijn dat de interpretatie van de in het geding zijnde bepaling vervat in de prejudiciële vraag niet verkeerd is, meent de nv « Braco Immobiliën » dat die bepaling niet bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, doordat de uitsluiting van de leegstandsheffing enkel geldt voor bedrijfsruimten die eigendom zijn van natuurlijke personen en dus niet voor bedrijfsruimten die eigendom zijn van rechtspersonen. Zij is van oordeel dat voor dit verschil in behandeling geen enkele redelijke verantwoording bestaat. Zij verwijst daarbij naar de rechtspraak van het Hof waarin werd besloten tot een schending van de Grondwet wegens ongelijke behandeling van natuurlijke personen en rechtspersonen.

A.6.2. De nv « Braco Immobiliën » is het niet eens met de stelling van de Vlaamse Regering dat een conciërge maar nuttig is als de bedrijfsruimten effectief worden gebruikt. Zij is van oordeel dat een conciërge eveneens nuttig kan zijn om verwaarlozing van het gebouw en vandalisme te voorkomen.

- B -

B.1. Artikel 2, 1°, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (hierna : decreet van 19 april 1995), in de versie zoals van toepassing vóór de wijziging ervan bij artikel 2 van het decreet van 5 juli 2013, bepaalt :

« In dit decreet wordt verstaan onder :

1° Bedrijfsruimte : 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 5 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. De Vlaamse regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd ».

B.2. Het Hof wordt gevraagd of de derde zin van die bepaling - in de prejudiciële vraag per vergissing aangeduid als de tweede zin - bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in zoverre bedrijfsruimten die eigendom zijn van rechtspersonen niet zijn uitgesloten van de leegstandsheffing op grond van de aanwezigheid in de bedrijfsruimten van een niet-afsplitsbare woning, die nog effectief als verblijfplaats wordt benut.

B.3. De in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 vervatte definitie van « bedrijfsruimte » is in het kader van de regelgeving betreffende de bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen van belang doordat een leegstandsheffing wordt geheven op de bedrijfsruimten die opgenomen zijn in de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Die inventaris wordt, krachtens de artikelen 3 en 4 van het decreet van 19 april 1995, opgemaakt door de Vlaamse administratie, op basis van de door de gemeenten opgestelde lijsten van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, gelegen op hun grondgebied.

B.4. Met het decreet van 19 april 1995 heeft de decreetgever in hoofdorde « de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ertoe [willen] aanzetten om deze gebouwen te recupereren of ze opnieuw op de markt te brengen met eerbied voor de

ruimtelijke ordening van het grondgebied » (*Parl. St.*, Vlaamse Raad, 1993-1994, nr. 591-1, p. 2).

De doelstellingen die de decreetgever in dit kader met de invoering van de leegstandsheffing heeft nagestreefd, werden in de parlementaire voorbereiding omschreven als volgt :

« De heffing dient niet beschouwd te worden als een nieuwe algemene fiscale druk doch als een sanctie, in eerste instantie gericht tegen diegenen die hun panden niet behoeden voor verdere verkrotting. Daarnaast is de heffing ook gericht tegen speculatie en het in stand houden van overcapaciteit, hetgeen nadelig is voor een goede ruimtelijke ordening. Bovendien dient zij het op de markt brengen van bedoelde panden te stimuleren, waardoor het marktprijzemechanisme opnieuw op een normale wijze kan gaan functioneren, hetgeen thans om speculatieve redenen geremd wordt door de kunstmatig gecreëerde schaarste. Tevens dient deze heffing uitdrukkelijk gekoppeld te worden aan de vernieuwing » (*ibid.*, p. 4).

B.5. Krachtens de in het geding zijnde bepaling is de leegstandsheffing niet van toepassing op de « bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats ».

Krachtens de laatste zin van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 staat het aan de Vlaamse Regering om de voorwaarden te bepalen waaronder een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd. Volgens artikel 3, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 « tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten », wordt een woning als afsplitsbaar beschouwd ten opzichte van de bedrijfsruimte indien zij na sloping van de bedrijfsruimte als een afzonderlijke volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

B.6. Uit de verwijzingsbeslissing blijkt dat het verwijzende rechtscollege de in het geding zijnde bepaling in die zin interpreteert dat de erin vervatte uitsluiting van de leegstandsheffing enkel geldt wanneer de van de bedrijfsruimte niet-afsplitsbare woning effectief als verblijfplaats wordt benut door de eigenaar van de bedrijfsruimte en niet wanneer die woning als verblijfplaats wordt benut door een derde. Die interpretatie brengt met zich

mee dat rechtspersonen de uitsluiting van de leegstandsheffing bedoeld in de in het geding zijnde bepaling niet kunnen genieten.

B.7.1. De geïntimeerde voor het verwijzende rechtscollege voert aan dat de voormelde interpretatie van de in het geding zijnde bepaling verkeerd is. Zij meent dat die bepaling dient te worden geïnterpreteerd in die zin dat de uitsluiting van de leegstandsheffing ook geldt wanneer de niet-afsplitsbare woning als verblijfplaats wordt benut door een derde.

Zij leidt dit af uit de wetshistoriek van de in het geding zijnde bepaling. Zij wijst meer bepaald erop dat er in de oorspronkelijke versie van die bepaling sprake was van « bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar(s) een niet-opsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het gebouw en door deze laatste(n) zelf nog effectief benut wordt als hoofdverblijfplaats » en dat artikel 77 van het decreet van 20 december 1996 « houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 » die bepaling heeft vervangen door een bepaling waarin de woorden « door deze laatste(n) zelf » niet meer voorkomen.

B.7.2. Het staat in de regel aan de verwijzende rechter om de bepalingen die hij toepast te interpreteren, onder voorbehoud van een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepaling.

B.7.3. Gelet op de in de in het geding zijnde bepaling vervatte woorden « woning van de eigenaar », en gelet op het feit dat het woord « eigenaar » volgens artikel 2, 9°, van het decreet van 19 april 1995, in de versie ervan zoals van toepassing op de feiten van de zaak die hangende is voor het verwijzende rechtscollege, dient te worden begrepen als « diegene die een [...] eigendomsrecht kan laten gelden op het betrokken onroerend goed », blijkt de prejudiciële vraag niet uit te gaan van een kennelijk verkeerde lezing van die bepaling.

B.7.4. De wijziging die bij artikel 77 van het voormelde decreet van 20 december 1996 in de oorspronkelijke tekst van de in het geding zijnde bepaling werd aangebracht, leidt niet tot een andere conclusie. Bij dat artikel 77 werden alle in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 vervatte definities vervangen.

De parlementaire voorbereiding vermeldt dienaangaande :

« De definities worden herwerkt teneinde duidelijker te zijn en aldus het decreet te verduidelijken en de werkbaarheid te verhogen. Niet alle definities werden gewijzigd, de definitie van Inventaris, Eigenaar en Kadastraal Inkomen is niet gewijzigd, maar teneinde de leesbaarheid te verhogen werd het volledig artikel aangepast.

De definitie van bedrijfsruimte wordt aangepast. In tegenstelling tot de vorige bepaling wordt nu enkel rekening gehouden met de goederen die effectief deel uitmaken van de bedrijfsruimte. Onroerende goederen die tot dezelfde eigenaar behoren, doch essentieel geen deel uitmaken van het eigenlijke bedrijf komen niet meer in aanmerking voor opname in de Inventaris.

Het is immers onrechtvaardig om een onroerend goed, zoals bijvoorbeeld een stuk landbouwgrond dat nooit effectief heeft deel uitgemaakt van een bedrijf, bij een leegstaand of verwaarloosd bedrijf op te nemen en over te gaan tot opname in de Inventaris. Het kan enkel maar de bedoeling zijn om verwaarloosde en/of verlaten bedrijfsruimten die men kan beschouwen als één geheel en waar de economische activiteit heeft plaatsgevonden of nog plaatsvinden op te nemen in de Inventaris » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 428-1, p. 27).

Daaruit blijkt dat de decreetgever de definitie van bedrijfsruimte heeft aangepast om, enerzijds, aan te geven dat enkel rekening wordt gehouden met de goederen die effectief deel uitmaken van « het eigenlijke bedrijf » en, anderzijds, de leesbaarheid van de betrokken bepaling te verhogen. Uit de vervanging van de in het geding zijnde bepaling bij artikel 77 van het voormelde decreet van 20 december 1996 kan niet eenduidig worden afgeleid dat de decreetgever de draagwijdte van de in het geding zijnde bepaling heeft willen wijzigen in die zin dat niet langer is vereist dat de woning door de eigenaar van de bedrijfsruimte wordt benut als verblijfplaats.

B.8. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet waarborgen het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Artikel 172, eerste lid, van de Grondwet vormt, in fiscale aangelegenheden, een bijzondere toepassing van dat beginsel.

B.9.1. In de interpretatie van het verwijzende rechtscollege roept de in het geding zijnde bepaling een verschil in behandeling in het leven tussen eigenaars van bedrijfsruimten, naargelang zij natuurlijke personen dan wel rechtspersonen zijn. Vermits een rechtspersoon niet kan « wonen » in een van de bedrijfsruimte deel uitmakende « woning », kan de in die bepaling vervatte uitsluiting van de leegstandsheffing enkel toepassing vinden wanneer de eigenaar een natuurlijke persoon is.

B.9.2. Dat verschil in behandeling is gebaseerd op een objectief criterium, meer bepaald de juridische aard - natuurlijke persoon, dan wel rechtspersoon - van de eigenaar van de bedrijfsruimte.

B.10.1. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 april 1995 vermeldt :

« De bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar(s) een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en door deze laatste(n) zelf nog effectief wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats, vallen buiten de toepassing van de door dit ontwerp-decreet ingestelde heffingen. Deze beperking is ingegeven vanuit sociale overwegingen. Dit ontwerp-decreet beoogt niet de uitdrijving van de zittende eigenaars. Indien het woongedeelte van de bedrijfsruimte of een deel ervan verhuurd is, of de woning die nog door de eigenaar(s) gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats, losstaat van de andere gebouwen van de bedrijfsruimte, geldt deze sociale beperking niet » (*Parl. St.*, Vlaamse Raad, 1993-1994, nr. 591-1, p. 7).

« Op vraag van zowel de SERV als de Raad van State werd in het ontwerp van decreet in de definities omschreven wat dient verstaan te worden onder een economische activiteit, geheel of gedeeltelijke leegstand en geheel of gedeeltelijke verwaarlozing (in het voorontwerp werd dit omwille van een soepele bijsturing overgelaten aan de uitvoeringsbesluiten). Dientengevolge diende ook een sociale correctie ingeschreven te worden : vrijstelling voor eigenaars die zelf een technisch niet afsplitsbaar deel van de bedrijfsruimte bewonen » (*Parl. St.*, Vlaamse Raad, 1993-1994, nr. 591-3, p. 5).

B.10.2. Daaruit blijkt dat de decreetgever de in het geding zijnde bepaling heeft opgevat als een sociale correctie op de leegstandsheffing en dat hij met die bepaling heeft willen voorkomen dat het recht op wonen van de eigenaars van wie de woning een niet-afsplitsbaar onderdeel van de bedrijfsruimte vormt, zou worden onderworpen aan een bijkomende heffing. Die doelstelling is legitiem.

B.11. Rekening houdend met de - in B.4 aangehaalde - algemene doelstellingen die met de regelgeving betreffende de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden nagestreefd, is het niet zonder redelijke verantwoording dat de in de in het geding zijnde bepaling vervatte uitsluiting van de leegstandsheffing is onderworpen aan strikte voorwaarden. Vermits de decreetgever met die uitsluiting het recht op wonen van de eigenaars van wie de woning een niet-afsplitsbaar onderdeel van de bedrijfsruimte vormt, heeft willen vrijwaren, is het redelijk verantwoord dat die uitsluiting niet geldt voor rechtspersonen. Bovendien vermocht de decreetgever van oordeel te zijn dat de nagestreefde doelstelling om speculatie met leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten tegen te gaan, in

het gedrang zou kunnen komen, indien de uitsluiting van de leegstandsheffing zou worden uitgebreid tot situaties waarin een van een bedrijfsruimte deel uitmakende woning wordt verhuurd aan een derde. Vermits de leegstandsheffing slechts verschuldigd is wanneer de bedrijfsruimte leegstaat of is verwaarloosd in de zin zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995, heeft het in het geding zijnde verschil in behandeling evenmin onevenredige gevolgen.

B.12. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 2, 1^o, derde zin, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, in de versie zoals van toepassing vóór de wijziging ervan bij artikel 2 van het decreet van 5 juli 2013, schendt de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 30 april 2015.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

A. Alen