

Rolnummers 2293, 2313 en 2314
Arrest nr. 187/2002 van 19 december 2002

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen over artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de rechters M. Bossuyt en L. François, waarnemend voorzitters, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen en J.-P. Snappe, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van rechter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vragen*

a. Bij vonnis van 9 november 2001 in zake A. Debacker tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 23 november 2001, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« Schendt artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 april 1995 [lees : 23 juli 1992] de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat voormeld artikel de eigenaars van gezonde panden en de eigenaars van ongezonde panden op dezelfde wijze behandelt terwijl er geen objectieve redenen zijn om deze beide soorten eigenaars op dezelfde wijze te behandelen ?

Schendt artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 april 1995 [lees : 23 juli 1992] de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat voormeld artikel aan de eigenaars van ongezonde panden onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verleent van de te betalen onroerende voorheffing terwijl er geen mogelijkheid wordt geboden aan de eigenaars van gezonde panden om vrijstelling van de onroerende voorheffing te bekomen ?

Schendt artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 april 1995 [lees : 23 juli 1992] de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat voormeld artikel een onderscheid maakt tussen panden bestemd voor bewoning en panden die bestemd zijn voor andere doeleinden (b.v. winkelruimten, burelen, opslagplaatsen, e.d.m.) ? »

Die zaak is ingeschreven onder nummer 2293 van de rol van het Hof.

b. Bij twee vonnissen van 21 december 2001 in zake J. Van Hoorick tegen de Belgische Staat, waarvan de expedities ter griffie van het Arbitragehof zijn ingekomen op 14 januari 2002, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« Schendt artikel 2*bis* van de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, zoals dat artikel is ingevoerd, met uitwerking vanaf 1 januari 1995, bij artikel 3 van de ordonnantie van 13 april 1995, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet voor zover het ertoe leidt dat de eigenaars van ongezonde panden die hun goed verwaarlozen, enerzijds, en de eigenaars van goed onderhouden panden die geen huurder hebben kunnen vinden om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil, anderzijds, identiek worden behandeld in die zin dat beiden van het voordeel van kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing zijn uitgesloten ?

Schendt artikel 2bis van de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, zoals dat artikel is ingevoerd, met uitwerking vanaf 1 januari 1995, bij artikel 3 van de ordonnantie van 13 april 1995, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het de eigenaars van onroerende goederen verschillend behandelt naargelang het gaat om ongezone onroerende goederen die weer in goede staat worden gebracht onder de voorwaarden waarin de ordonnantie voorziet, of om goed onderhouden panden die tijdelijk onbewoond en onproductief zijn om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar ?

Roept artikel 2bis van de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, zoals dat artikel is ingevoerd, met uitwerking vanaf 1 januari 1995, bij artikel 3 van de ordonnantie van 13 april 1995, een discriminatie in het leven die verboden is bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat de voorwaarden die erin zijn opgesomd tot gevolg hebben dat de panden die niet voor bewoning bestemd zijn in de zin van de ordonnantie [lees : het besluit] van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen ambtshalve zijn uitgesloten van het voordeel van kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing, zonder rekening te houden met de staat van onderhoud ervan, noch met de oorzaken van de leegstand en van het gebrek aan productiviteit ? »

Die zaken zijn ingeschreven onder de nummers 2313 en 2314 van de rol van het Hof.

II. De feiten en de rechtspleging in de bodemgeschillen

Zaak met rolnummer 2293

A. De Backer en deelgenoten zijn eigenaars van een pand te Schaarbeek. Met bezwaarschriften van 3 januari 1997 en 7 januari 1998 verzochten zij om (gedeeltelijke) ontheffing van de onroerende voorheffing, voor de aanslagjaren 1996 en 1997, wegens improductiviteit van het pand als gevolg van het faillissement van de huurder van het handelsgelijkvloers.

Op 16 oktober 2000 heeft de gewestelijke directeur de bezwaarschriften afgewezen op grond van artikel 2bis van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing. A. De Backer en deelgenoten hebben daarop een verzoekschrift neergelegd bij de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel. Die heeft, alvorens ten gronde uitspraak te doen, de hierboven aangehaalde prejudiciële vragen gesteld.

Zaken met rolnummers 2313 en 2314

J. Van Hoorick is eigenaar van een aantal woningen te Brussel. Met diverse bezwaarschriften verzocht hij om (gedeeltelijke) ontheffing van de onroerende voorheffing, voor de aanslagjaren 1995 tot 1999, wegens improductiviteit om redenen die onafhankelijk waren van zijn wil.

Op 10 en 18 juli en 1 augustus 2000 heeft de gewestelijke directeur de bezwaarschriften afgewezen op grond van artikel 2bis van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing. J. Van Hoorick heeft daarop verzoekschriften neergelegd bij de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel. Die heeft, alvorens definitief uitspraak te doen, de hierboven aangehaalde prejudiciële vragen gesteld.

III. De rechtspleging voor het Hof

Bij beschikkingen van 23 november 2001 en 14 januari 2002 heeft de voorzitter in functie de rechters van de respectieve zetels aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om in die zaken artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Bij beschikking van 23 januari 2002 heeft het Hof de zaken samengevoegd.

Van de verwijzingsbeslissingen is kennisgegeven overeenkomstig artikel 77 van de organieke wet bij op 4 maart 2002 ter post aangetekende brieven; bij dezelfde brieven is kennisgegeven van de beschikking tot samenvoeging.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 27 maart 2002.

Memories zijn ingediend door :

- J. Van Hoorick, wonende te 1190 Brussel, Massenetlaan 15, bij op 9 april 2002 ter post aangetekende brief;
- A. Debacker, wonende te 8900 Ieper, Fierstraat 8, bij op 15 april 2002 ter post aangetekende brief;
- de Ministerraad, Wetstraat 16, 1000 Brussel, bij op 19 april 2002 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 21 juni 2002 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- A. Debacker, bij op 16 juli 2002 ter post aangetekende brief;
- J. Van Hoorick, bij op 18 juli 2002 ter post aangetekende brief.

Bij beschikkingen van 30 april 2002 en 31 oktober 2002 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 23 november 2002 en 23 mei 2003.

Bij beschikking van 22 oktober 2002 heeft het Hof de zaken in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 13 november 2002.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 25 oktober 2002 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 13 november 2002 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. G. Van Kerckvoorde *loco* Mr. J. Van Mallegheem, advocaten bij de balie te Gent, voor A. Debacker;
 - . Mr. J. Switters, advocaat bij de balie te Brussel, voor J. Van Hoorick;
 - . Mr. E. Van Acker, advocaat bij de balie te Gent, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers L. Lavrysen en P. Martens verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- zijn de zaken in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

IV. *In rechte*

- A -

A.1. Volgens A. De Backer en deelgenoten moet een onderscheid worden gemaakt tussen drie categorieën van eigenaars. Ten eerste zijn er de eigenaars van gezonde gebouwde onroerende goederen die leegstaan om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar. Ten tweede zijn er de eigenaars van ongezonde gebouwde onroerende goederen die niet verbeterbaar zijn. Ten derde zijn er de eigenaars van ongezonde gebouwde onroerende goederen die wel verbeterbaar zijn. Enkel de laatste categorie komt in aanmerking voor de vrijstelling van onroerende voorheffing.

A.2. A. De Backer en deelgenoten zijn in de eerste plaats van mening dat de twee eerstgenoemde categorieën van eigenaars zich in verschillende rechtsposities bevinden ten aanzien van het doel van de in het geding zijnde maatregel. De eerste categorie van eigenaars neemt immers maatregelen om het pand goed te onderhouden en verkrotting tegen te gaan, de tweede categorie van eigenaars doet dat niet. Beide categorieën van eigenaars wordt echter door de ordonnantiegever de mogelijkheid ontzegd een vrijstelling of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen.

Een verschil in behandeling zou slechts de toets van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doorstaan voor zover daarmee het doel van de maatregel kan worden bereikt. Volgens A. De Backer en deelgenoten kan het doel *in casu* niet worden bereikt door de vrijstelling of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te ontzeggen aan de eigenaars van goed onderhouden panden.

A.3. A. De Backer en deelgenoten merken in de tweede plaats op dat de eerste en de derde categorie van eigenaars verschillend worden behandeld hoewel zij zich ten aanzien van het doel van de in het geding zijnde maatregel in dezelfde rechtspositie bevinden. Beide categorieën beschikken over een niet verkrot onroerend goed, waarvan de leegstand niet aan het slechte onderhoud te wijten is. Niettemin geniet alleen de derde categorie een vrijstelling of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing. Aangezien zij deel uitmaken van de eerste categorie van eigenaars, achten A. De Backer en deelgenoten zich gediscrimineerd.

A.4. Een derde discriminatie zien A. De Backer en deelgenoten in het verschil in behandeling op grond van de bestemming van het gebouwde onroerend goed, namelijk bewoning dan wel een ander gebruik dan bewoning. De vrijstelling van onroerende voorheffing geldt slechts voor de gebouwde onroerende goederen bestemd voor bewoning.

A. De Backer en deelgenoten voeren aan dat de eigenaars van gebouwde onroerende goederen zich ten aanzien van de aard, het doel en de gevolgen van de in het geding zijnde norm in een gelijkwaardige rechtspositie bevinden, ongeacht de bestemming van het goed. Zij dragen dezelfde verantwoordelijkheid wat het tegengaan van verkrotting betreft.

A.5. In het algemeen betogen A. De Backer en deelgenoten dat slechts de onderhoudsstaat een pertinent criterium kan zijn in de strijd tegen de verkrotting van het onroerend patrimonium. De leegstand van de gezonde gebouwde onroerende goederen houdt geen verband met het doel van de in het geding zijnde maatregel. De onevenredigheid tussen middel en doel zou blijken uit de vaststelling dat het doel kan worden bereikt door de maatregel te beperken tot de categorie van eigenaars van een ongezond gebouwde onroerend goed. Minstens zou van onevenredigheid sprake zijn ten aanzien van de categorie van eigenaars van een goed onderhouden onroerend goed dat leegstaat om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar.

A.6. J. Van Hoorick stelt voor dat het Hof zich zou toespitsen op de vraag of de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt doordat de eerste voorwaarde van die bepaling tot gevolg heeft dat de gebouwen waarvan één of meer kadastrale gedeelten niet in gebruik zijn genomen worden

uitgesloten van kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing, zonder de onderhoudstoestand of de oorzaak van leegstand in aanmerking te nemen.

A.7. J. Van Hoorick verwijt de in het geding zijnde bepaling dat zij op een verkeerde grondslag berust en minstens onevenredig is ten opzichte van het nagestreefde doel, in zoverre de middelen die zijn gekozen om verkrotting en speculatie in onroerende goederen te bestrijden de eigenaars van leegstaande of onproductieve gebouwen bestraffen die te goeder trouw zijn, die niet hebben gespeculeerd en van wie de onroerende goederen tijdelijk geen inkomsten opbrengen om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil.

A.8. Voor het overige verschillen de argumenten van J. Van Hoorick niet wezenlijk van die van A. De Backer en deelgenoten, zoals uiteengezet in A.2 tot A.4. Hij verwijst daarbij naar de arresten nrs. 67/2000 en 22/2001 van het Hof.

A.9. De Ministerraad meent in hoofdorde dat de prejudiciële vraag geen antwoord behoeft omdat de eigenaars van gezonde panden en de eigenaars van ongezonde panden niet met elkaar kunnen worden vergeleken bij gebrek aan een voldoende mate van analogie. Uit de eerste twee delen van de prejudiciële vraag blijkt volgens de Ministerraad dat zowel een ongelijke behandeling als een gelijke behandeling van dezelfde categorieën van personen wordt aangevoerd, waardoor de grieven elkaar zouden opheffen. De in het geding zijnde bepaling is zonder onderscheid van toepassing op elke belastingplichtige inzake onroerende voorheffing die aan de voorwaarden voldoet.

A.10. In ondergeschikte orde meent de Ministerraad dat het gelijkheidsbeginsel niet is geschonden. Hij wijst in dat verband op de beoordelingsvrijheid van de belastingheffende overheid. Het komt het Hof niet toe te oordelen over de opportuniteit van een differentiërende maatregel, noch na te gaan of het nagestreefde doel ook door andere maatregelen zou kunnen worden bereikt.

A.11. De Ministerraad schetst de bestaansredenen van de in het geding zijnde bepaling. Om aan de verhoging van de huurprijzen, de verkrotting van de woningen en de daaruit voortvloeiende stadsvlucht een halt toe te roepen, werd de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing gewijzigd. Factoren die de geschetste achteruitgang in de hand werkten, waaronder de fiscale voordelen toegekend aan de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder en vruchtgebruiker van bestaande, niet-gemeubelde, onbewoonde en onbenutte gebouwen gedurende minstens 90 dagen per jaar, moesten worden beperkt. Die fiscale voordelen werkten als een premie ten gunste van de hoge huurprijzen en het verlaten van de gebouwde onroerende goederen. De nieuwe fiscale voordelen waren bedoeld als premie voor de verhuring en renovatie van gebouwen bestemd voor huisvesting.

A.12. Volgens de Ministerraad is de in het geding zijnde regeling gebaseerd op een objectief onderscheidingscriterium : de eigendom of het bezit van een ongezond maar verbeterbaar verklaard pand. Dat criterium heeft bovendien een legitiem karakter en maakt het mogelijk het door de ordonnantiegever nagestreefde doel te bereiken. Ten slotte zou er geen sprake zijn van een onevenredigheid tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

A.13. In zijn memorie van antwoord vraagt J. Van Hoorick dat de memorie van de Ministerraad uit de debatten zou worden geweerd omdat de zaken nrs. 2313 en 2314 daarin niet met dezelfde ernst zouden zijn behandeld als de zaak nr. 2293. Hij verwijt de Ministerraad dat hij de inventaris van de bijlagen bij de memorie in de zaken nrs. 2313 en 2314 niet volledig heeft weergegeven, zoals hij dat wel gedaan heeft met de inventaris van de bijlagen bij de memorie in de zaak nr. 2293, dat hij de prejudiciële vragen in de zaken nrs. 2313 en 2314, die enigszins anders zijn geformuleerd dan die in de zaak nr. 2293, niet heeft weergegeven en dat hij niet heeft geantwoord op de argumenten van J. Van Hoorick. Hij vraagt zich bovendien af hoe de Ministerraad in zijn memorie, die op 9 april 2002 is gedateerd, rekening heeft kunnen houden met de memorie van J. Van Hoorick, die op dezelfde datum is gedateerd en pas op 10 april 2002 op het Hof is toegekomen.

A.14. Ten aanzien van de in A.9 vermelde exceptie van niet-vergelijkbaarheid werpen A. De Backer en deelgenoten in hun memorie van antwoord op dat geen abstractie mag worden gemaakt van het doel van de in het geding zijnde norm. Met verwijzing naar de uiteenzetting in hun memorie betogen zij dat de prejudiciële vragen de discriminatoire behandeling van vergelijkbare categorieën personen betreffen. Ook J. Van Hoorick betwist de gegrondheid van de exceptie van niet-vergelijkbaarheid.

A.15. Ten aanzien van het in A.10 verwoorde verweer van de Ministerraad, merken A. De Backer en deelgenoten op dat de wetgevende autonomie en de bevoegdheid tot opportuniteitsbeoordeling de gewestelijke wetgever niet boven de artikelen 10 en 11 van de Grondwet plaatsen en *a fortiori* niet boven de door het Arbitragehof op de eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel uit te oefenen controle.

A.16. Ten aanzien van het doel van de maatregel, aangehaald door de Ministerraad, zoals is uiteengezet in A.11, meent J. Van Hoorick ten slotte dat de maatregel niet geschikt is om hoge huurprijzen tegen te gaan. Voor het overige bevatten de memories van antwoord van A. De Backer en deelgenoten en J. Van Hoorick geen nieuwe argumenten.

- B -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de memorie van de Ministerraad

B.1. J. Van Hoorick levert kritiek op de inhoud van de memorie van de Ministerraad en vraagt dat die uit de debatten zou worden geweerd.

Het staat de Ministerraad vrij naar eigen inzicht verweer te voeren.

De exceptie van niet-ontvankelijkheid wordt verworpen.

Ten aanzien van de prejudiciële vragen

B.2. Artikel 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bepaalt :

« Op aanvraag van de belanghebbende wordt verleend :

[...]

4° kwijschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15 kan worden verminderd. »

Artikel 15, § 1, van hetzelfde Wetboek bepaalt :

« Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproduktiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan :

1° wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht;

2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven;

3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield. »

B.3. Artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, zoals ingevoegd bij artikel 3 van de ordonnantie van 13 april 1995, bepaalt :

« In afwijking van artikel 257, 4° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 wordt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest slechts een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend onder de volgende voorwaarden :

1° dat het een gebouwd onroerend goed betreft dat niet gemeubileerd is en dat in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;

2° dat het onder 1° bedoelde gebouw hetzij ongezond maar verbeterbaar is verklaard, in de zin van artikel 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen, hetzij door de gemeenteraad, krachtens artikel 119 van de nieuwe gemeentewet, of door de burgemeester, krachtens de artikelen 133 en 135 van dezelfde wet, ongezond maar verbeterbaar is verklaard;

3° dat het gebouw na de werkzaamheden voldoet aan de minimale bewoonbaarheidsnormen, omschreven in artikel 6 van hetzelfde besluit;

4° dat de belastingplichtige, bedoeld in artikel 251 van hetzelfde wetboek een bewoning van het gebouw bewijst gedurende een ononderbroken periode van negen jaar. De onderbrekingen van maximaal negentig dagen worden beschouwd als ononderbroken bewoning;

5° dat de belastingplichtige aan de gewestelijke directeur van de administratie van de directe belastingen, bevoegd voor de plaats waar het ongezond verklaard maar verbeterbaar gebouw is gelegen, een attest bezorgt dat al naargelang het geval door de administratie voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het gemeentebestuur is uitgereikt. »

B.4. De prejudiciële vragen strekken ertoe van het Hof te vernemen of voormeld artikel 2*bis* de artikelen 10 en 11 van de Grondwet al dan niet schendt doordat het de eigenaars van gezonde panden en de eigenaars van ongezonde panden die hun pand niet renoveren op dezelfde wijze behandelt, doordat het de eigenaars van gezonde panden en de eigenaars van ongezonde panden die hun woning wel renoveren verschillend behandelt en doordat het de eigenaars van panden bestemd voor bewoning en de eigenaars van panden bestemd voor andere doeleinden verschillend behandelt.

B.5. J. Van Hoorick stelt voor dat het Hof zich zou toespitsen op de vraag of de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt doordat de eerste voorwaarde van die bepaling tot gevolg heeft dat de gebouwen waarvan één of meer gedeelten niet in gebruik zijn genomen worden uitgesloten van kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing, ongeacht de onderhoudstoestand of de oorzaak van de leegstand.

Voor het Hof vermogen de partijen niet de inhoud van een prejudiciële vraag te wijzigen of te laten wijzigen.

B.6. De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie sluiten niet uit dat een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dezelfde regels verzetten er zich overigens tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de aangevochten maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.7. Gebruik makend van zijn bevoegdheid om de vrijstellingen van de onroerende voorheffing te wijzigen, heeft de gewestelijke wetgever de kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor een gebouwd onroerend goed dat niet gemeubileerd is aan bijkomende voorwaarden onderworpen.

Die kwijtschelding of proportionele vermindering voor panden die in de loop van het jaar gedurende minstens 90 dagen niet werden gebruikt, werd door de gewestelijke wetgever beschouwd als één van de factoren die de vastgoedspeculatie op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in de hand heeft gewerkt « met nefaste gevolgen voor de inwoners zoals onder andere de verhoging van de huurprijzen, de verkrotting en leegstand van de woningen » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1993-1994, A-319/1, p. 1).

Om die toestand te verhelpen, heeft de ordonnantiegever de kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing beperkt tot de panden die ongezond maar verbeterbaar zijn verklaard en die na de werkzaamheden aan de minimale bewoonbaarheidsnormen zullen voldoen.

Die beperking beoogt niet alleen de verkrotting tegen te gaan, zij wil ook « een groot aantal eigenaars ertoe aanzetten om hun gebouwen en appartementen sneller te huur te zetten ». In die zin moet de in het geding zijnde bepaling worden beschouwd « als een middel dat wordt uitgewerkt om een doelstelling te bereiken die bij de laatste grondwetsherziening werd ingevoerd, met name het recht op een gepaste woning » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1993-1994, A-319/1, p. 2, en A-319/2, p. 3).

B.8. Door de voormelde bijkomende voorwaarden worden bepaalde categorieën van eigenaars die voorheen in aanmerking kwamen voor de kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing omdat hun pand in de loop van het jaar gedurende minstens 90 dagen niet werd gebruikt, daarvan uitgesloten. Het betreft de eigenaars van gezonde woningen, de eigenaars van ongezonde woningen die hun woning niet renoveren en de eigenaars van panden die niet voor bewoning maar voor andere doeleinden zijn bestemd.

De uitsluiting van de eigenaars van gezonde leegstaande woningen is in overeenstemming met de doelstelling die erin bestaat de leegstand van woningen te bestrijden.

De uitsluiting van de eigenaars van ongezonde leegstaande woningen die hun woning niet renoveren, is in overeenstemming met de betrachting om de verkrotting van woningen tegen te gaan.

De uitsluiting van de eigenaars van panden die niet voor bewoning maar voor andere doeleinden zijn bestemd, is in overeenstemming met de bekommernis van de gewestelijke wetgever om in de eerste plaats de huisvesting in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te verbeteren.

B.9. Rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de wetgevers, meer bepaald voor de gewestelijke wetgevers, geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, staat de beperking van de mogelijkheid tot kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing in verband met de doelstellingen van de in het geding zijnde maatregel.

De daaruit voortvloeiende gelijke behandeling van de eigenaars van gezonde panden en de eigenaars van ongezonde panden die hun pand niet renoveren, alsook de daaruit voortvloeiende verschillen in behandeling van de eigenaars van gezonde panden en de eigenaars van ongezonde panden die hun woning wel renoveren, enerzijds, en van de eigenaars van panden bestemd voor bewoning en de eigenaars van panden bestemd voor andere doeleinden, anderzijds, kan in beginsel als redelijk verantwoord worden beschouwd.

B.10. De in het geding zijnde bepaling heeft echter onevenredige gevolgen ten aanzien van de categorie van eigenaars van goed onderhouden woningen van wie de woning leegstaat wegens uitzonderlijke omstandigheden onafhankelijk van hun wil. In die mate schendt de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre die bepaling ertoe leidt dat de kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing niet wordt toegekend aan eigenaars van goed onderhouden woningen van wie de woning leegstaat wegens uitzonderlijke omstandigheden onafhankelijk van hun wil.

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 19 december 2002.

De griffier,

De wnd. voorzitter,

L. Potoms

M. Bossuyt