

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Grondwettelijk Hof – rolnummer 8539 – prejudiciële vraag betreffende de artikelen 2.6.10 en 2.6.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gesteld door het Hof van Beroep te Brussel – planbatenheffing

Samenvatting

Door het Hof van Beroep te Brussel werd bij tussenarrest van 17 september 2025 een prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof over een mogelijke schending, door de artikelen 2.6.10 en 2.6.11 van de VCRO (planbatenheffing), van de artikelen 10, 11 en 172 van de gecoördineerde Grondwet (gelijkheidsbeginsel) evenals artikel 16 van de gecoördineerde Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1, eerste lid van het eerste protocol bij het EVRM (eigendomsrecht).

De prejudiciële vraag betreft een mogelijke ongelijke behandeling tussen een eigenaar van één groot (kadastraal) perceel en een eigenaar van meerdere kleinere (kadastrale) percelen met in totaal dezelfde oppervlakte, waarbij de planbatenheffing voor de eigenaar van een groot perceel hoger is dan die voor de eigenaar van meerdere kleinere percelen.

Mr. Bart Martel (kantoor Eubelius) werd inmiddels aangesteld om de belangen van de Vlaamse Regering in deze procedure te verdedigen.

De griffier van het Grondwettelijk Hof heeft bij brief van 7 oktober 2025 aan de Vlaamse Regering kennis gegeven van verwijzingsbeslissing inzake de bovenvermelde prejudiciële vraag, die luidt als volgt:

“Schenden de artikelen 2.6.10 VCRO en 2.6.11 VCRO samen de artikelen 10, 11 en 172 van de gecoördineerde Grondwet evenals artikel 16 van de gecoördineerde Grondwet in samenhang gelezen met artikel 1, eerste lid van het eerste protocol bij het EVRM, dit in zoverre deze artikelen beogen de vermoede meerwaarde die een eigenaar verkrijgt ten gevolge van een bestemmingswijziging van zijn eigendom te belasten in overeenstemming met het draagkrachtbeginsel, terwijl die artikelen de planbatenheffing berekenen door de vermoede meerwaarde van elk kadastraal perceel afzonderlijk aan een progressief tarief te onderwerpen, wat tot gevolg heeft dat er een ongelijke behandeling ontstaat tussen (i) een eigenaar wiens grond wordt gevormd door één groot kadastraal perceel en (ii) een eigenaar van een grond met een identieke totale oppervlakte, maar samengesteld uit verschillende kadastrale percelen, nu de eerst vermelde eigenaar substantieel zwaarder belast wordt dan de tweede eigenaar, terwijl de totale herbestemde, belaste oppervlakte en de vermoede (en de reële) meerwaarde voor beide personen identiek is.”

Artikel 2.6.10 VCRO bepaalt onder meer dat de planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de oppervlakte van de bestemmingswijziging op het perceel. De oppervlakte van het perceel is de bij het kadaster gekende oppervlakte.

Artikel 2.6.11 VCRO bepaalt onder meer dat voor de berekening van de planbatenheffing het bedrag van de vermoede meerwaarde van een perceel wordt verdeeld in schijven, die elk onderworpen worden aan een specifiek (progressief) heffingspercentage.

De huidige prejudiciële vraag (rolnummer 8539) vertoont gelijkenis met een eerder aan het Grondwettelijk Hof voorgelegde prejudiciële vraag (rolnummer 7530). In deze laatste zaak heeft het Grondwettelijk Hof bij arrest nr. 35/2022 van 10 maart 2022 de gestelde prejudiciële vragen ontkennend beantwoord (geen schending). Ook toen ging het over de beweerde ongelijke behandeling tussen een eigenaar van één groot (kadastraal) perceel en een eigenaar van meerdere kleinere (kadastrale) percelen met in totaal dezelfde oppervlakte, waarbij de heffing voor de eigenaar van een groot perceel hoger is dan die voor de eigenaar van meerdere kleinere percelen.

In de eerdere prejudiciële vraag, die geleid heeft tot het vermelde arrest nr. 35/2022, werd echter alleen verwezen naar de verenigbaarheid van artikel 2.6.10 VCRO (planbatenheffing op basis van vermoede meerwaarde van het perceel) met het gelijkheidsbeginsel, en werd niet uitdrukkelijk verwezen naar artikel 2.6.11 VCRO (progressief tarief). Niettemin oordeelde het Grondwettelijk Hof in het arrest nr. 35/2022 dat het Hof “bij zijn onderzoek evenwel rekening [kan] houden met het progressief karakter van het heffingstarief, dat een grondslag vindt in artikel 2.6.11 van de VCRO, en de gevolgen daarvan voor de berekening van het bedrag van de planbatenheffing naar gelang van de opdeling in kadastrale percelen.” Betreffende het progressief karakter van de planbatenheffing overwoog het Grondwettelijk Hof in het vermelde arrest verder onder meer als volgt: “Het blijkt niet dat de mate van progressiviteit van de planbatenheffing en de hoogte van de heffingspercentages, zoals vastgesteld in artikel 2.6.11 van de VCRO, van die aard zijn dat op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan de rechten van de eigenaar van wie het stuk grond als één perceel wordt belast. Overigens zullen zich binnen de categorie van eigenaars wier stuk grond is opgedeeld in meerdere kadastrale percelen ook verschillen in de planbatenheffing voordoen naar gelang van het aantal percelen.”

In de huidige procedure worden beide vermelde artikels van de VCRO wel uitdrukkelijk betrokken. Om die reden beslist het Hof van Beroep te Brussel om het Grondwettelijk Hof nu opnieuw prejudicieel te bevragen, ditmaal met verwijzing naar artikel 2.6.10 én artikel 2.6.11 VCRO.

Tussenkomst Vlaamse Regering

De verwijzingsbeslissing (tussenarrest van 17 september 2025 van het Hof van Beroep te Brussel) werd aan de Vlaamse Regering betekend op 9 oktober 2025.

De omzendbrief VR 2009/23 van 16 januari 2009 betreffende het Grondwettelijk Hof bepaalt dat, als een bepaling van een decreet van het Vlaams Parlement in het geding is, de Vlaamse Regering altijd een memorie indient. De Vlaamse Regering beschikt daarvoor over een termijn van 45 dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van de vermelde verwijzingsbeslissing.

Overeenkomstig de artikelen 82 en 85 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, komt de Vlaamse Regering bijgevolg tussen in voormelde procedures bij het Grondwettelijk Hof. De belangen van de Vlaamse Regering zullen in deze procedures verdedigd worden door Mr. Bart Martel (kantoor Eubelius).

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS