

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 183.366 van 26 mei 2008  
in de zaak A. 81.765/X-11.600.**

In zake : de v.z.w. ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat J. GHYSELS,  
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,  
Terhulpesteenweg 187

tegen :

het Vlaamse gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat H. LANGE,  
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,  
Schermerstraat 30.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat de v.z.w. ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT op 29 december 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 6 oktober 1998 van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 30 oktober 1998;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de beschikking van 14 januari 2003 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 18 september 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 oktober 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. PEETERS, die loco advocaat J. GHYSELS verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat I. TRAEST, die loco advocaat H. LANGE verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van eerste auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

## **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

### **1. De rechtspleging**

1.1. In de memorie van wederantwoord betwist de verzoekende partij de ontvankelijkheid van de memorie van antwoord van de verwerende partij omdat zij uitgaat van “het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering in de persoon van de Minister van Leefmilieu en Tewerkstelling” en niet van het lid van de Vlaamse regering tot wiens uitsluitende bevoegdheid de aangelegenheid behoort, in casu, de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting.

1.2. Uit de stukken gevoegd bij de laatste memorie van de verwerende partij blijkt dat de verwijzing, in de memorie van antwoord, naar de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling steunt op een materiële vergissing en dat het verweer overeenkomstig het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 11 december 1985 werd gevoerd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting. De exceptie is bijgevolg ongegrond.

### **2. De juridische context**

2.1. Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : “de Vlaamse Wooncode”) bevat, naast een codificatie, verschillende regelingen waaronder de in titel III (artikelen 5 tot 20) opgenomen bepalingen betreffende “de kwaliteitsbewaking” die in essentie hierop neerkomen:

- dat aan de Vlaamse regering machtiging wordt verleend om de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vast te stellen voor alle woningen (artikel 5)
- dat woningen die niet aan de normen bedoeld in artikel 5, §1, eerste en tweede lid voldoen ongeschikt zijn, dat woningen die gebreken vertonen die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden onbewoonbaar zijn en dat woningen met een woningbezetting die groter is dan toegelaten in de normen bedoeld in artikel 5, § 1 derde lid overbewoond zijn wanneer het aantal bewoners zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt en dat dergelijke woningen overeenkomstig de in het decreet bepaalde procedure ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kunnen worden verklaard (artikelen 6, 15, 16 en 17)
- dat, wat de woningen betreft die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd met uitzondering van deze die een door de regering vast te stellen leeftijd van minstens 20 jaar nog niet hebben bereikt, de conformiteit met de in artikel 5 gestelde normen wordt vastgesteld in een door de (onder)verhuurder aan te vragen en door de gemeente af te geven conformiteitsattest aan de hand waarvan de naleving van de normen kan worden aangetoond (artikelen 7 tot 14)
- dat voor woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard of waarvoor een conformiteitsattest werd geweigerd, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden worden opgelegd welke kunnen worden gesubsidieerd (artikel 18 juncto artikel 83) en dat de herbestemming of sloping wordt bevolen van dergelijke woningen die blijkens het conformiteitsonderzoek, niet in aanmerking komen voor renovatie, verbetering of aanpassing (artikel 19)
- dat het verhuren van woningen die niet aan de normen bedoeld in artikel 5 voldoen en waarvoor geen geldig conformiteitsattest kan worden voorgelegd strafbaar worden gesteld (artikel 20, §1).

Ook titel VI, inzake de instrumenten van het woonbeleid, bevat een aantal nieuwe elementen zoals de van het Burgerlijk Wetboek afwijkende regeling inzake het recht van wederinkoop dat wordt verleend aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaamse Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn met betrekking tot de sociale woningen die ze hebben verkocht aan gerechtigden, die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet

nakomen (artikel 84), het toekennen en regelen van een recht van voorkoop ten bate van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de OCMW's op bepaalde woningen (artikelen 85 e.v.) en het instellen van een systeem van "sociaal beheer" van woningen, waarbij de gemeenten, de OCMW's, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestings-maatschappijen, het Vlaamse Woningfonds en de sociale verhuurkantoren van rechtswege, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden, het beheersrecht verkrijgen, gedurende (in principe) negen jaar, van leegstaande of ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd en waaraan niet de voorgeschreven renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd. Het beheersrecht houdt de bevoegdheid in de woning te verhuren als sociale woning en daartoe de nodige werkzaamheden uit te voeren. De eigenaar krijgt een vergoeding (artikel 90).

2.2. Het bestreden besluit van 6 oktober 1998 geeft uitvoering aan een aantal bepalingen van de Vlaamse Wooncode, met name titel III alsmede hoofdstuk VI van titel VI, inzake het recht van voorkoop en het sociaal beheer van woningen.

Na een aantal aanvullende definities in titel I bevat titel II van dit besluit bepalingen i.v.m. de kwaliteitsbewaking. Hoofdstuk I, dat van toepassing is op alle woningen, regelt door wie, onder welke voorwaarden en volgens welke procedure een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard kan worden. Dit hoofdstuk bevat verder begeleidende maatregelen bij de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoonverklaring. Hoofdstuk II, dat bijkomende bepalingen bevat voor woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, handelt voornamelijk over de "conformiteit" van een dergelijke woning en over de afgifte van het conformiteitsattest. Deze bepalingen zijn genomen ter uitvoering van titel II van de Vlaamse Wooncode.

Titel III van het bestreden besluit bevat nadere uitvoeringsmodaliteiten van een aantal bijzondere instrumenten van het woonbeleid, met name het recht van voorkoop van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (hoofdstuk I) en het sociaal beheersrecht van de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de sociale woonorganisaties

(hoofdstuk II). De bepalingen van deze titel zijn genomen ter uitvoering van titel VI, hoofdstuk VI van de Vlaamse Wooncode.

Titel IV van het bestreden besluit bevat een aantal slotbepalingen.

### **3. De ontvankelijkheid**

3.1. In de memorie van antwoord betwist de verwerende partij het belang van de verzoekende partij aangezien het maatschappelijk doel, de verdediging van het onroerend en roerend private eigendomsrecht, de bevordering en de verdediging van het spaarwezen, de ondernemingsgeest en de individuele vrijheid, niet past in het specialiteitsbeginsel dat vereist dat statutaire bepalingen voldoende precies moeten zijn om aan te tonen dat het voorwerp van het beroep direct en specifiek erin past en de verdediging van het onroerende private eigendomsrecht evenmin toelaat de vernietiging van het bestreden besluit te vorderen aangezien de bepalingen van dat besluit niet haaks staan op het onroerende private eigendomsrecht. Daarnaast zou het zagezegd nagestreefde collectief belang zich identificeren met het strikt individueel belang van de leden die als eigenaar woningen verhuren en zou de verzoekende partij ook geen representatieve vereniging zijn aangezien er tal van eigenaars-verenigingen zijn en de verzoekende partij ook niet beweert, laat staan aantoon, dat uit haar ledenlijst blijkt dat zij voldoende representatief is voor deze groep, d.w.z. dat deze in een belangrijk aantal lid zijn van de vereniging.

3.2. De verzoekende partij heeft volgens artikel 4 van haar statuten onder meer tot doel de verdediging van het onroerende en roerende private eigendomsrecht, de bevordering en de verdediging van het spaarwezen, de ondernemingsgeest en de individuele vrijheid. Dit doel is zowel te onderscheiden van het algemeen belang als van de individuele belangen van haar leden. Het doel dat de verzoekende partij zich tot taak gesteld heeft te verdedigen, voornamelijk dit met betrekking tot het onroerend private eigendomsrecht, wordt rechtstreeks en ongunstig geraakt door de in het bestreden besluit aan de eigenaars opgelegde kwaliteits- en veiligheidsnormen.

De verzoekende partij blijkt reeds sinds 1979 actief. Er verschijnen periodieke publicaties en tijdschriften van haar hand en zij zetelt in adviescommissies zoals de Commissie voor evaluatie van de gevolgen van de wet

van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. Aldus toont zij aan haar maatschappelijk doel daadwerkelijk na te streven.

De exceptie is ongegrond.

#### **4. Ten gronde**

##### **4.1. Eerste middel**

###### **4.1.1. Standpunt van de partijen**

4.1.1.1. In haar verzoekschrift zet de verzoekende partij het eerste middel als volgt uiteen:

“Eerste middel, genomen uit de schending van de artikelen 5, 6 en 15 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de redelijkheidsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en het verbod van willekeur;

Doordat artikel 6 van het bestreden besluit bepaalt:

‘Het veiligheids- en gezondheidsrisico, bedoelt in artikel 6 derde lid van de Vlaamse wooncode, wordt geval per geval beoordeeld. Van het onderzoek wordt een omstandig verslag gemaakt.’, en derhalve geen omschrijving wordt gegeven van wat een veiligheids- of gezondheidsrisico dan wel zou inhouden;

Terwijl artikel 5 van het Decreet houdende de Vlaamse wooncode bepaalt dat de Vlaamse regering ‘de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten’ nader bepaalt en de artikelen 6 en 15 van het Decreet houdende de Vlaamse wooncode aan het niet voldaan zijn van die elementaire vereisten de mogelijke onbewoonverklaring verbindt;

En terwijl niet alleen het Decreet houdende de Vlaamse wooncode, maar ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vereisen dat een zo zware sanctie als de onbewoonbaarverklaring met een voldoende graad van voorspelbaarheid wordt opgelegd, waarbij elke willekeur is uitgesloten;

Zodat het bestreden besluit, door geen nadere bepaling te geven van het begrip ‘veiligheids- en gezondheidsrisico’ de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt”.

4.1.1.2. De verwerende partij repliceert hierop het volgende:

“3.1. Eerste middel: beweerde schending van de art. 5, 6 en 15 van het Decreet van 15 juli 1997 en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekende partij beklaagt er zich over dat art. 6 van het bestreden Besluit geen nauwkeurige omschrijving geeft van wat het veiligheids- en gezondheidsrisico, bedoeld in art. 6, 3<sup>de</sup> lid van de Vlaamse Wooncode, zou zijn.

Het is correct dat inderdaad geen concrete criteria werden uitgewerkt: de pogingen daartoe werden stopgezet, omdat er in realiteit een te grote

verscheidenheid van mogelijke veiligheids- en gezondheidsrisico's is, om een systeem van limitatief opgesomde criteria te hanteren.

Het is bv. perfect mogelijk dat een woning volgens de criteria van ongeschiktheid conform is, maar dat er toch, bv. door overlast van ratten of ander ongedierte (wat op zich geen criterium van ongeschiktheid is), een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico aanwezig is.

Er dient opgemerkt dat bij reeds bestaande onbewoonbaarverklaringen op grond van art. 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet, evenmin criteria zijn uitgewerkt: steeds wordt geval per geval, op basis van een deskundig verslag, geoordeeld of een onbewoonbaarverklaring aangewezen is.

Criteria die in principe een onbewoonbaarverklaring kunnen rechtvaardigen, worden dan gepuurd uit o.m. de rechtspraak van uw Raad.

Het 'omstandig verslag' voorzien in art. 6 van het bestreden besluit, biedt voldoende garanties: de beginselen van redelijkheid en de zorgvuldigheid zouden eerder geschonden worden als wel gedetailleerde criteria waren uitgewerkt, omdat deze onvermijdelijk onvoldoende genuanceerd en onvolledig zouden blijken te zijn.

Het middel is ongegrond".

4.1.1.3. In haar memorie van wederantwoord antwoordt de verzoekende partij wat volgt:

" In haar memorie van antwoord geeft verwerende partij toe dat artikel 6 van het bestreden besluit inderdaad geen concrete criteria uitwerkt voor wat men moet verstaan onder het veiligheids- en gezondheidsrisico.

Artikel 20 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bepaalt: 'De Regering maakt de verordeningen en neemt de besluiten die voor de uitvoering van de decreten nodig zijn, zonder ooit de decreten zelf te mogen schorsen of vrijstelling van hun uitvoering te mogen verlenen'. Deze bepaling stemt overeen met artikel 108 van de Grondwet, waardoor de beginselen betreffende dit artikel mutatis mutandis gelden onder de toepassing van het artikel 20 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980.

Op grond van artikel 20 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 krijgt de Vlaamse Regering de algemene bevoegdheid om besluiten te nemen die nodig zijn voor de uitvoering van decreten. De bevoegdheid om de wetten uit te voeren houdt tevens een verplichting in om dit te doen (...). Via besluiten dient de Vlaamse Regering de toepassing te vergemakkelijken van de door het Vlaamse Parlement goedgekeurde decreten (...). Hoe nauwkeuriger de reglementaire overheid de decreetteksten uitvoert, hoe groter de rechtszekerheid wordt bevorderd (...).

De wijze waarop de Vlaamse Regering zijn uitvoeringsbevoegdheid uitoefent, is in zijn geheel onderworpen aan het toezicht van de rechtbanken (...). Dit houdt niet alleen in dat de Vlaamse Regering moet instaan voor de uitvoering van de decreten, maar dat zij dit zorgvuldig moet doen, nl. op zulkdanige manier dat de rechtszekerheid hierdoor wordt gewaarborgd.

In huidig geval bepaalt het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden, onbewoonbaar zijn. Noch in het decreet noch in de bestreden beslissing wordt echter gespecificeerd wat men moet verstaan onder 'een veiligheids- en gezondheidsrisico'. In artikel 6 van het bestreden besluit wordt enkel gestipuleerd dat het veiligheids- en gezondheidsrisico geval per geval wordt beoordeeld. Gezien de sanctie (onbewoonbaarheid) die verbonden is aan het feit dat er een veiligheids- en gezondheidsrisico is, is het nochtans

noodzakelijk dat de rechtsonderhorige zekerheid krijgt over de inhoud van deze begrippen. In casu wordt deze zekerheid in het geheel niet geboden.

De Vlaamse Regering is aldus tekort geschoten in zijn elementaire plicht om op een zorgvuldige wijze uitvoering te geven aan het Decreet houdende de Wooncode. Verwerende partij toont in haar memorie van antwoord niet aan dat geen concrete criteria zouden kunnen uitgewerkt worden om te bepalen wanneer er een veiligheids- en gezondheidsrisico is. Verwerende partij verwijst zelf naar het feit dat inzake de onbewoonbaarverklaring uit de rechtspraak van de Raad van State reeds een aantal criteria kunnen gepuurd worden. De vraag stelt zich waarom de Vlaamse Regering deze criteria niet mutatis mutandis heeft gehanteerd inzake het begrip ‘veiligheids- en gezondheidsrisico’. De Vlaamse Regering had de plicht om, rekening houdend met deze rechtspraak criteria uit te werken betreffende het begrip ‘veiligheids- en gezondheidsrisico’.

Het middel is gegrond”.

4.1.1.4. In haar laatste memorie voegt de verzoekende partij hier het volgende aan toe:

“(…)

Overwegende echter dat verzoekende partij duidelijk aangaf dat er een schending was van de artikelen 5, 6 en 15 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode; Dat deze schending zich voordoet doordat het artikel 6 van het bestreden besluit stelt dat het ‘veiligheids- en gezondheidsrisico, bedoeld in artikel 6, derde lid van de Vlaamse Wooncode, wordt geval per geval beoordeeld’; Dat de regering hiermee niet aan haar verplichting voldeed om de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten ‘nader te bepalen’ zoals dit in artikel 5 van het Decreet werd gestipuleerd;

(…)

Dat het zelfs een noodzaak is om zo’n minimumkader aan criteria vast te leggen; dat anders het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het verbod op willekeur zeker geschonden zijn; Dat er zogenaamd geen absolute nauwkeurigheid wordt geleverd van elke rechtsregel, zeker niet wanneer er voldoende controlemaatregelen en procedurele waarborgen zijn; Dat de heer auditeur oordeelt dat er in de bestreden procedure voldoende waarborgen zijn opgenomen, meer bepaald de hoorplicht en de rechtelijke controle a posteriori;

Dat dit echter niet wegneemt dat er bij het nemen van de beslissing willekeur kan zijn; Dat de hoorplicht en de rechtelijke controle achteraf geen waterdichte garanties zijn, daar er totaal geen criteria voorzien zijn; Dat de rechter derhalve geen toetsingscriteria heeft voor zijn beoordeling; Dat de rechtzoekende daardoor totaal geen rechtszekerheid geniet;

Dat de heer auditeur ook vindt dat het begrip ‘veiligheids- en gezondheidsrisico’ niet van die aard is dat ze volledig onvoorzienbaar is welke inhoud aan dit algemeen begrip gegeven zal worden; Dat de heer auditeur zijn stelling evenwel niet bewijst;

Dat de heer auditeur ook stelt dat hoven en rechtbanken eerder terughoudend zijn om de verplichting van een duidelijke regelgeving te sanctioneren; Dat het in dit geval niet alleen gaat om een onduidelijke rechtsregel; Dat hier sprake is van een ‘gebrekkige’ rechtsregel, daar de regering verzuimt heeft ‘enig’ criterium uit te werken; Dat de gewestelijke ambtenaar daardoor niet alleen de adviesbevoegdheid uitoefent, zoals die voorzien is in artikel 15 van het decreet, maar ook de discretionaire bevoegdheid van de uitvoerende macht; Dat dit een schending inhoudt van artikel 15 van het Decreet en tevens indruist tegen artikel 20 van de BWHI;

Dat dit middel gegrond is”.

#### **4.1.2. Beoordeling**

Artikel 6 van het bestreden besluit luidt als volgt :

“Art. 6. Het Veiligheids- en gezondheidsrisico, bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt geval per geval beoordeeld. Van het onderzoek wordt een omstandig verslag gemaakt.

De gewestelijk ambtenaar stelt in zijn advies, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de burgemeester voor de woning overbewoond te verklaren als het vastgestelde risico zo groot is dat een overbewoondverklaring aangewezen is”.

Artikel 6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt :

“Een woning met een woningbezetting die groter is dan toegelaten volgens de normen, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, is overbewoond wanneer het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt”.

Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bepaalt :

“TITEL III. - Kwaliteitsbewaking

HOOFDSTUK I. - De veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen

Art. 5. § 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:

- 1/ de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2/ de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3/ de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4/ de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5/ de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6/ de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
- 7/ de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8/ de toegankelijkheid;

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering wordt vastgesteld.

De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van de woning met deze vereisten en de mogelijkheid om de eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, vast te stellen.

§ 3. Bij de bepaling van de vereisten en normen vermeld in § 1, kan de Vlaamse regering rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen”.

De enige in het middel bekritiseerde bepaling van het bestreden besluit betreft dus uitsluitend het veiligheids- en gezondheidsrisico dat is verbonden aan overbezetting van de woning zoals bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode.

Het middel daarentegen is gesteund op het ontbreken van de nadere bepaling door de Vlaamse regering van de “elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten” opgelegd door artikel 5, § 1, eerste lid, van dezelfde Wooncode, voor het in datzelfde lid sub 1/ tot 8/ bepaalde.

Het middel gaat om die reden niet op in zoverre het op de schending van de artikelen 5, 6 en 15 van de Vlaamse Wooncode is gestoeld.

Anderzijds stelt het middel dat het kennelijk onredelijk, onzorgvuldig en willekeurig is om in geval van te grote woningbezetting op grond van de normen vastgesteld door de Vlaamse regering ter uitvoering van artikel 5, § 1, derde lid, van de Wooncode, de daartoe bevoegde overheden op te dragen geval per geval het veiligheids- en gezondheidsrisico te beoordelen.

Het enige daartoe aangedragen argument is de stelling dat “aan het niet voldaan zijn van die elementaire vereisten de mogelijke onbewoonverklaring” is verbonden. De daartoe ingeroepen artikelen 6 en 15 van de Vlaamse Wooncode verbinden evenwel die sanctie niet aan de overbewoning. Het is daarentegen artikel 17 van dezelfde Code dat aan de overbewoning de sanctie van de overbewoondverklaring verbindt, gepaard aan het nemen van “de nodige maatregelen om de overtallige bewoners te herhuisvesten”.

Het middel is niet gegrond.

## **4.2. Tweede middel**

### **4.2.1. Standpunt van de partijen**

4.2.1.1. In haar verzoekschrift voert de verzoekende partij als tweede middel het volgende aan:

“Tweede middel, genomen uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de redelijkheidsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en de fair play en de tegenstrijdigheid met de artikelen 9 en 10 van het bestreden besluit;

Doordat artikel 12, §1 van het bestreden besluit de termijn waarbinnen de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken moeten uitgevoerd worden krachtens artikel 18, §1, eerste lid van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vaststelt op 36 maanden (indien een bouwvergunning is vereist) of 12 maanden, en dit vanaf het besluit tot onbewoonbaarverklaring van de burgemeester, de beslissing in administratief beroep tot onbewoonbaarverklaring of het verstrijken van de termijn in administratief beroep waardoor het beroep wordt geacht te zijn ingewilligd;

En doordat artikel 13 van het bestreden besluit de termijn waarbinnen de bestemmingswijziging of de sloop moet uitgevoerd worden krachtens artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, vaststelt op 36 maanden (indien een bouwvergunning is vereist) of 12 maanden, en dit eveneens vanaf het besluit tot ongeschiktverklaring van de burgemeester, de beslissing in administratief beroep of het verstrijken van de termijn in administratief beroep waardoor het beroep wordt geacht te zijn ingewilligd;

En doordat de artikelen 8 en 9 van het bestreden besluit geen termijn voor de betekening van de beslissing tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring bepalen;

En doordat de termijnen zoals bepaald in artikel 12 en 13 van het bestreden besluit aldus aanvangen alvorens de betrokkene op de hoogte is van de beslissing tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring, de facto ingekort worden met de termijn die het bestuur neemt voor de betekening van de beslissing en derhalve niet gelijk zijn voor alle eigenaars/bewoners;

En doordat, in het geval van een stilzwijgende inwilliging van het beroep van de gewestelijke ambtenaar of de verzoeker waardoor de onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring een feit wordt, de termijnen aldus aanvangen zonder dat de eigenaar, de bewoner of de houder van het zakelijk recht op de hoogte wordt gebracht van het beroep en de daaropvolgende stilzwijgend tot stand gekomen beslissing;

Terwijl, op grond van het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de termijnen die opgelegd worden voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of voor de bestemmingswijziging of de sloop, voor iedere eigenaar gelijk moeten zijn en niet de facto door het stilzitten van het bestuur of het niet-verwittigen van de eigenaar ingekort mogen worden;

En terwijl, op grond van het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wanneer de termijnen die opgelegd worden voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of voor de bestemmingswijziging of de sloop, strikt bepaald worden, en wanneer het gevolg van de niet-naleving van de termijnen het van rechtswege ingaan van het sociaal beheersrecht is, minstens ook de termijn voor de betekening van de beslissing tot onbewoon- of ongeschiktverklaring bepaald dient te worden, zodat de uitvoeringstermijnen niet onredelijk ingekort kunnen worden,

En terwijl, nu de artikelen 9 en 10 van het bestreden besluit bepalen dat de beslissingen tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring dienen betekend te worden en dit met aanduiding van de begeleidende maatregelen van de beslissing, de termijn voor het uitvoeren van deze begeleidende maatregelen, op grond van het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, slechts kan ingaan bij de betekening van de beslissing;

Zodat de artikelen 9, 10, 12 en 13 van het bestreden besluit, door enerzijds geen termijn voor de betekening van de beslissing tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring te voorzien, en anderzijds de termijnen voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of voor de bestemmingswijziging of de sloop te laten ingaan voor de betekening van de desbetreffende beslissing, niettegenstaande het bestreden besluit in de artikelen 9 en 10 bepaalt dat de begeleidende maatregelen bij de beslissing tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring moeten worden aangeduid in de betekening, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt”.

4.2.1.2. De verwerende partij antwoordt hierop in haar memorie van antwoord het volgende:

“Er is door de overheid uitgegaan van de veronderstelling dat de betekening van de beslissing van de burgemeester voorzien in art. 9 van het Besluit van 6.10.1998 zou gebeuren de dag zelf.

In ieder geval is het de bedoeling de bepaling zo te interpreteren, dat, zowel in het geval van art. 12 als in het geval van art. 13 van het Besluit, de aanvangsdatum van de termijn zo moet gelezen worden dat deze begint vanaf de kennisgeving en in de praktijk zal zulks uiteraard ook zo toegepast worden.

Maar zelfs theoretisch is een verschil van hooguit enkele dagen op een termijn van 12 of 36 maanden, niet van dien aard dat het gelijkheidsbeginsel geschonden zou zijn.

In ieder geval en in ondergeschikte orde, kan de kleine onzorgvuldigheid die mogelijk begaan werd bij de omschrijving van de aanvang van de termijn, niet de nietigheid van het Besluit met zich brengen”.

4.2.1.3. De verzoekende partij repliceert wat volgt:

“Ook in het tweede middel klaagt verzoekende partij een onzorgvuldigheid aan betreffende de uitvoering door de Vlaamse Regering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode. In de eerste plaats verwijst verzoekende partij naar haar uiteenzetting bij het eerste middel over de plicht van de Vlaamse Regering om op een zorgvuldige wijze de decreten uit te voeren.

In huidig middel toont verzoekende partij aan dat de termijn, waarbinnen de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken moeten gebeuren, of de termijn, waarbinnen de bestemmingswijziging of de sloop moet gerealiseerd zijn, aanvangt zonder dat de burger hiervan noodzakelijkerwijze op de hoogte is. Impliciet geeft verwerende partij toe dat de bepalingen van het bestreden besluit inzake de aanvang van de litigieuze termijnen het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur schenden. Verwerende partij is er zich van bewust dat het bestreden besluit een onduidelijkheid creëert voor de burger wat betreft de aanvang van de hoger vermelde termijnen. In artikel 12 van het bestreden besluit vangt de termijn aan vanaf het nemen van een beslissing, zonder dat deze beslissing noodzakelijkerwijze reeds is betekend aan de betrokkene.

Verwerende partij werpt wel op dat het de bedoeling van de besluitnemer is dat deze termijnen zullen aanvangen ‘vanaf de kennisgeving’. Verzoekende partij neemt hier natuurlijk nota van, maar het is zo dat er niet in alle hypothesen een kennisgeving van een beslissing komt. Zo bepaalt artikel 12, §1, lid 2 van het bestreden besluit ondermeer dat de termijn voor de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken begint te lopen vanaf het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 15, §3, tweede lid van de Vlaamse Wooncode. In dit geval is er geen sprake van enige kennisgeving en blijft dus de vraag vanaf wanneer de termijn begint te lopen.

Een zorgvuldige overheid had er in het bestreden besluit voor gezorgd dat de burger absolute duidelijkheid krijgt wanneer de termijnen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of voor de bestemmingswijziging of de sloop aanvangen. In casu leiden de bepalingen van het bestreden besluit er ofwel toe dat de termijnen beginnen te lopen zonder dat de burger dit weet ofwel dat de burger totaal niet weet vanaf welk moment de termijnen beginnen te lopen”.

4.2.1.4. In haar laatste memorie voegt de verzoekende partij hieraan nog het volgende toe:

“Dat in het bestreden besluit de artikelen 9 en 10 de burgemeester verplicht zijn besluit te betekenen, maar hiervoor geen termijn is bepaald; Dat in datzelfde bestreden besluit in de artikelen 12 en 13 de termijnen vermeld staan waarbinnen de nodige renovatie-, aanpassings-, of verbeteringswerken dienen te gebeuren; Dat evenwel nergens staat wanneer deze termijnen beginnen te lopen; Dat er dus ook niet aangegeven is dat de termijnen pas beginnen te lopen vanaf de betekening van de beslissing van de burgemeester;

Dat wanneer de burgemeester treuzelt met het betekenen van zijn besluit, de termijn tot het uitvoeren van de werken loopt; Dat een termijn van 12 maanden voor de uitvoering van niet-vergunningplichtige werken of 36 maanden voor de uitvoering van vergunningplichtige werken niet overdreven lang is, gezien een volledig bouwproces dient te worden doorlopen; Dat het dan ook de redelijkheid schendt dat geen termijn wordt vastgelegd waarbinnen de burgemeester moet overgaan tot betekening;

Dat het niet volstaat om zoals in artikel 15 § 2 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode te stellen dat de burgemeester dient te beslissen binnen de drie maanden; Dat de betrokken eigenaar daarmee nog altijd in het ongewisse blijft omtrent de inhoud van de beslissing van de burgemeester; Dat dit de redelijkheid schendt;

Dat door geen verplichting tot betekening op te nemen, de burgemeester vrij spel heeft; Dat wanneer deze ter kwader trouw is, hij met de betekening heel lang kan wachten; Dat de termijn van drie maanden waarbinnen de burgemeester dient te beslissen geen soelaas brengt; Dat door deze termijn van drie maanden enkel de termijn om de werken te realiseren aanzienlijk ingekort wordt;

Dat indien de termijn voor de uitvoering van de werken niet wordt gehaald, overeenkomstig artikel 19 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, enkel nog de sloop of de herbestemming mogelijk is; Dat het daarom niet redelijk is dat er geen termijn bepaald is voor de betekening”.

#### **4.2.2. Beoordeling**

4.2.2.1. De termijnen waarbinnen de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 18, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode of waarbinnen de bestemmingswijziging of de sloop krachtens artikel 19 van de Vlaamse Wooncode dient te gebeuren, vangen luidens de artikelen 12 en 13 van het bestreden besluit aan vanaf de datum van het besluit van de burgemeester of vanaf de datum van de beslissing in beroep of het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 15, §3, tweede lid van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode bepaalt bovendien dat de burgemeester beslist binnen drie maanden na het verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, waarbij binnen één maand na de betekening van die beslissing of na het verstrijken van de termijn daartoe beroep bij de Vlaamse regering kan worden ingesteld die moet beslissen binnen drie maanden (art. 15).

4.2.2.2. De artikelen 8 en 9 van het bestreden besluit bepalen wel dat de voorafgaande beslissing tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring moet worden betekend maar zij leggen hiertoe geen termijnen op.

4.2.2.3. Krachtens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten de uitdrukkelijke beslissingen terzake in ieder geval binnen een redelijke termijn meegedeeld worden. In het licht van deze verplichting is de regelgever dan ook niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig opgetreden door in de artikelen 9 en 10 van het bestreden besluit geen termijn voor betekening te bepalen. De gevolgen op de ter beschikking staande termijn van de mogelijkheid dat de in de artikelen 12 en 13 van het bestreden besluit bedoelde termijnen reeds enkele dagen voordien kunnen aanvangen wanneer de kennisgeving niet op de dag van de beslissing zelf gebeurt, dienen sterk genuanceerd en gerelativeerd te worden aangezien de voorgeschreven kennisgeving binnen een redelijke termijn dient te gebeuren die mee wordt bepaald in het licht van de termijn voor de werken of de herbestemming (12 of 36 maanden al naargelang er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is). De uiterlijke beslissingsdatum kan via optelling van de hierboven vermelde termijnen concreet worden bepaald door de betrokkene. Bovendien kan in buitengewone omstandigheden een verlenging van deze termijn gevraagd worden. Krachtens artikel 12, §2 van het bestreden besluit geldt er bovendien geen termijn voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken voor de eigenaar of de houder van het zakelijk recht die de woning volledig en uitsluitend als hoofdverblijfplaats gebuikt en niet beschikt over een andere woning.

4.2.2.4. De verzoekende partij stelt in de laatste memorie dat nergens in de artikelen 12 en 13 van het bestreden besluit bepaald wordt wanneer de termijnen beginnen te lopen. Zij houdt hierbij geen rekening met de tekst van artikel 12 zelf.

De termijn bedoeld in artikel 13 dient naar analogie geacht te worden vanaf de zelfde data in te gaan.

4.2.2.5. De verzoekende partij stelt in de laatste memorie ook dat het niet volstaat te bepalen dat binnen een bepaalde termijn (drie maanden) beslist moet worden omdat dan nog steeds de inhoud niet duidelijk is voor de eigenaar.

De termijnen zoals bedoeld in de artikelen 12 en 13 van het bestreden besluit worden hierdoor evenwel niet beïnvloed aangezien zij pas beginnen te lopen vanaf de beslissing of het verstrijken van de termijn.

Het middel is niet gegrond.

#### **4.3. Derde middel en vierde middel**

##### **4.3.1. Standpunt van de partijen**

4.3.1.1. De verzoekende partij formuleert het derde en het vierde middel in haar verzoekschrift als volgt:

“Derde middel, genomen uit de schending van artikel 7 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de schending van het Grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de zorgvuldigheidsplicht en de redelijkheidsplicht, en uit machtsoverschrijding,

Doordat het bestreden besluit in artikel 26 de volgende woningen onderwerpt aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van het decreet en van het hoofdstuk II van titel II van het bestreden besluit in verband met het conformiteitsattest:

‘1/ elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen voor 1919;  
2/ elke woning, bedoeld in artikel 14 § 1, tweede lid van de Vlaamse wooncode.

Vanaf 1 november 2002 is bovendien elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen na 1918 en voor 1946 onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van de Vlaamse wooncode en van dit hoofdstuk.

Vanaf 1 november 2007 is bovendien elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen na 1945 en voor 1962 onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van de Vlaamse wooncode en van dit hoofdstuk.’

En doordat voor de resterende woningen, zijnde de woningen in gebouwen, in gebruik genomen na 1961 en voor 1 november 1998, geen datum voorzien werd voor het kunnen verkrijgen van een conformiteitsattest, dat minstens als voordeel heeft dat de verhuurder, die een conformiteitsattest kan voorleggen,

beschermd is tegen mogelijke strafrechtelijke vervolging overeenkomstig artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse wooncode,

Terwijl geen enkele bepaling in het Decreet houdende de Vlaamse wooncode de Vlaamse regering toelaat te voorzien in een gefaseerde invoering van de bepalingen in verband met het conformiteitsattest, en artikel 14 van het Decreet aan de Vlaamse regering slechts de mogelijkheid geeft om gebouwen, die een bepaalde ouderdom nog niet hebben bereikt, niet onderworpen zijn aan de bepalingen in verband met het conformiteitsattest,

Zodat het bestreden besluit, door de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest en door de uitsluiting van een categorie gebouwen, nl. de woningen in gebouwen, in gebruik genomen na 1961 en voor 1 november 1998, van de toepassing van de bepalingen in verband met de toekenning van een conformiteitsattest, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt

Vierde middel, genomen uit de schending van het Grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en de redelijkheidsplicht,

Doordat het bestreden besluit in artikel 26 de volgende woningen onderwerpt aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van het decreet en van het hoofdstuk II van titel II van het bestreden besluit in verband met het conformiteitsattest:

‘1/ elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen vóór 1919;  
2/ elke woning, bedoeld in artikel 14 §1, tweede lid van de Vlaamse wooncode.

Vanaf 1 november 2002 is bovendien elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen na 1918 en vóór 1946 onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel II van de Vlaamse Wooncode en van dit hoofdstuk.

Vanaf 1 november 2007 is bovendien elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen na 1945 en vóór 1962 onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van de Vlaamse wooncode en van dit hoofdstuk.’

En doordat het conformiteitsattest minstens de verhuurder, die een conformiteitsattest kan voorleggen, beschermt tegen mogelijke strafrechtelijke vervolging overeenkomstig artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse wooncode,

En doordat het bestreden besluit in werking treedt op 1 november 1998,

En doordat aldus op alle bestaande woningen vanaf de datum van 1 november 1998 de veiligheids- en kwaliteitsnormen van toepassing zijn, doch voor de gebouwen in gebruik genomen na 1918 en vóór 1 november 1998, geen conformiteitsattest kan aangevraagd, noch toegekend worden, zodat voor de verhuurders van deze laatste categorie van gebouwen geen bescherming tegen mogelijk strafrechtelijk optreden geldt,

Terwijl het Grondwettelijk gelijkheidsbeginsel vereist dat rechtsonderhorigen die zich in een gelijke situatie bevinden, op een gelijke manier behandeld worden,

Zodat het bestreden besluit, door voor een bepaalde categorie van verhuurders, nl. de verhuurders van gebouwen in gebruik genomen na 1918 en voor 1 september 1998, wel kwaliteits- en veiligheidsnormen op te leggen, doch tegelijkertijd de toekenning van een conformiteitsattest, dat beschermt tegen mogelijke strafrechtelijke vervolging, uit te sluiten, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Prejudiciële vraag

In de mate dat uw Raad van oordeel zou zijn dat de voornoemde ongelijke en ongrondwettelijke behandeling vervat zou zitten in het Decreet van 14 juli 1997

houdende de Vlaamse wooncode zelf, vraagt verzoekende partij uitdrukkelijk volgende prejudiciële vraag te stellen:

‘Schenden de artikelen 7, 14 en 20 van het Decreet van 14 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, de Grondwettelijke regels van de gelijkheid, door voor een bepaalde categorie van verhuurders, nl. de verhuurders van bestaande woningen in gebouwen in gebruik genomen na 1918 en vóór 1 november 1998, wel kwaliteits- en veiligheidsnormen op te leggen, doch de toekenning van een conformiteitsattest, dat beschermt tegen mogelijke strafrechtelijke vervolging, uit te sluiten, terwijl elke andere verhuurder van woningen dient te voldoen aan de opgelegde kwaliteits- en veiligheidsnormen doch voor de naleving van deze verplichting wel een conformiteitsattest kan aanvragen en toegekend krijgen?’ ”.

#### 4.3.1.2. De verweerder repliceert hierop wat volgt:

“3.3. Derde middel: Beweerde schending van art.7 van het Decreet van 15 juli 1997, van het gelijkheidsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

a).

Vooreerst dient gezegd dat bepaalde woningen niet vallen onder het systeem van conformiteitsattesten.

Art. 14 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode, bepaalt uitdrukkelijk dat woningen die een door de Vlaamse Regering vast te stellen ouderdom nog niet hebben bereikt, niet onderworpen zijn aan de bepalingen van het hoofdstuk over de conformiteitsattesten.

De door de Vlaamse Regering vast te stellen ouderdom, bedraagt minstens 20 jaar.

Dat voor een bepaalde categorie van woningen dus geen datum is vastgesteld, is derhalve decretaal vastgelegd.

b).

Verzoekende partij beklaagt er zich in het middel in wezen over, dat de bepalingen in verband met het conformiteitsattest, gefaseerd worden ingevoerd.

Dat een dergelijke gefaseerde invoering aangewezen is, bleek reeds uit de besprekingen van het ontwerp van Decreet (...)

‘Om geen bruuske markteffecten te veroorzaken en om tegelijkertijd het gehele systeem administratief beheerbaar te houden, zal de regering gebruik maken van de mogelijkheid om de leeftijd van de woningen nog hoger vast te stellen. Er zal worden begonnen met de oudste woningen, dit zijn de woningen van voor 1919...’

(...)

‘In art. 14 wordt de invoering van het conformiteitsattest gefaseerd volgens een door de Vlaamse Regering te bepalen criterium, nl. de ouderdom van de woning ... De gefaseerde invoering moet voorkomen dat de woningmarkt onder een plotselinge druk komt te staan.

Opgemerkt moet worden dat de voorgestelde fasering geen invloed heeft op de toepassing van de reglementering inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, die voor alle woningen, ongeacht hun ouderdom, van toepassing is.’

In plaats dus van enkel de gebouwen van voor 1919 aan te duiden en op een later tijdstip dat jaartal te wijzigen, bv. naar ‘1946’, heeft de Vlaamse Regering, omwille van de rechtszekerheid en zorgvuldigheid, nu reeds bepaald wanneer zij het aangewezen acht, dat recentere gebouwen onder het systeem van conformiteitsattesten zouden vallen.

Het is daarbij onjuist te stellen, dat een verhuurder die niet over een conformiteitsattest beschikt, zou beschermd zijn tegen mogelijke

strafrechtelijke vervolging: de strafbaarstelling volgt de fasering van de afgifte van conformiteitsattesten, m.a.w. de verhuurder van een niet-conforme woning die door de gefaseerde invoering nog geen attest kon bekomen, kan niet bestraft worden:(...)

3.4. Vierde middel: genomen uit de beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ten onrechte stelt verzoekende partij dat, omdat op alle bestaande woningen vanaf 1 november 1998 de veiligheids- en kwaliteitsnormen van toepassing zijn, doch voor de gebouwen in gebruik genomen na 1918 en voor november 1998 geen conformiteitsattest kan aangevraagd worden, voor de verhuurders van deze gebouwen geen bescherming tegen mogelijk strafrechtelijk optreden geldt.

Dit is een volstrekt onjuist standpunt.

Het voorontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, maakte het verhuren van een niet-conforme woning als hoofdverblijfplaats zonder geldig conformiteitsattest 'terwijl dit vereist is' strafbaar. De Raad van State merkte echter op dat het voorontwerp nergens een uitdrukkelijke verplichting bevatte om een attest te vragen (...). In de definitieve tekst van art. 20 zijn de hoger geciteerde cursief gezette woorden verdwenen. Volgens een letterlijke lezing van de tekst staat de strafbaarstelling los van de gefaseerde invoering van de attesten. De decreetgever had echter niet de bedoeling de oorspronkelijke koppeling aan de gefaseerde invoering te laten vallen (wat een ingrijpende inhoudelijke wijziging zou zijn), maar wilde enkel de gesignaleerde mogelijke verwarring wegwerken.

De gefaseerde invoering moet namelijk voorkomen dat de woningmarkt onder een plotselinge druk komt te staan (...). Er valt niet in te zien hoe een fasering van alleen de afgifte van conformiteitsattesten de vrees voor marktverstoringen zou kunnen doen verminderen. Een fasering van de strafbaarstelling wel.

Dat verhuurders van recentere woningen mogelijke strafvervolging riskeren en daarvoor geen beschermend attest kunnen krijgen, is niet juist. Wie geen attest kan krijgen omwille van het bouwjaar van de woning, kan ook niet strafrechtelijk vervolgd worden.

Afgezien van het bovenstaande kan er van een schending van het gelijkheidsbeginsel geen sprake zijn, nu het gaat om gebouwen met een verschillend bouwjaar, zodat per definitie de eigenaars ervan zich niet in dezelfde feitelijke en juridische toestand bevinden.

De vraag tot het formuleren van een prejudiciële vraag is zonder voorwerp, het middel is ongegrond”.

#### 4.3.1.3. De verzoekende partij repliceert hierop wat volgt:

“Derde middel  
(...)

In huidig geval zullen de woningen gebouwd tussen 1 januari 1962 en 31 oktober 1998 niet onderworpen zijn aan de aflevering van een conformiteitsattest conform artikel 26 van het bestreden besluit. Hierdoor verliezen zij een voordeel dat voortvloeit uit artikel 18 van het decreet van 4 februari 1997, dat de strafrechtelijke aansprakelijkheid regelt.

Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode bepaalt: ‘Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank’.

Het beschikken over een conformiteitsattest heeft als voordeel dat men niet nogmaals moet bewijzen te beantwoorden aan de gestelde normen. Een bepaalde categorie van woningen zal echter niet beschikken over dergelijk conformiteitsattest op grond van het artikel 26 van het bestreden besluit en dus moeten bewijzen dat zij voldoet aan de gestelde normen. Het gaat om de woningen die gebouwd zijn na 31 december 1961.

Bij de nietigverklaring van artikel 26 van het bestreden besluit zal eenieder die over een woning beschikt, zoals bedoeld in het bestreden besluit, terug gelijk behandeld worden, wat de uiteindelijke bedoeling is van verzoekende partij.

Vierde middel

(...)

Verzoekende partij neemt nota van het standpunt van verwerende partij, nl. dat degene die geen conformiteitsattest kan krijgen omwille van een bepaald bouwjaar ook niet strafrechtelijk kan vervolgd worden.

Verder wenst verzoekende partij op te merken dat er wel degelijk sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Aan het Arbitragehof dient gevraagd te worden of het redelijk verantwoord is dat een decreetgever naargelang het bouwjaar van een woning al dan niet de toekenning van een conformiteitsattest mogelijk maakt, attest dat beschermt tegen mogelijke strafrechtelijke vervolging. Het Arbitragehof dient na te gaan of het hier gaat om een pertinent criterium.

Het vierde middel is gegrond”.

4.3.1.4. In hun laatste memorie voeren noch de verzoekende partij noch de verweerder hieraan iets wezenlijks toe.

#### **4.3.2. Beoordeling**

4.3.2.1. Zowel in het derde als in het vierde middel is de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest aan de orde. Gezien de verknochtheid van de beide middelen past het ze samen te onderzoeken.

4.3.2.2. Artikel 26 van het bestreden besluit werd vervangen door artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 januari 2006 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Dit besluit is in werking getreden de eerste dag van de negentiende maand na de bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 februari 2008.

De inwerkingtreding van dit besluit heeft tot gevolg dat het middel en de prejudiciële vraag actueel doelloos zijn geworden.

De verzoekende partij brengt geen elementen aan waaruit zou kunnen blijken welk nadeel zij in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding

van het besluit van 27 januari 2006 door een gebeurlijke toepassing van de bestreden vervangen bepalingen zou hebben geleden.

**OM DIE REDENEN  
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

**Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventwintig mei 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |              |                  |
|--------|--------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS,  | kamervoorzitter, |
|        | J. BOVIN,    | staatsraad,      |
|        | E. BREWAEYS, | staatsraad,      |
| Mevr.  | A. TRUYENS,  | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**R. STEVENS.**