

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 92.230 van 16 januari 2001
in de zaak A. 41.073/XII-2641.**

In zake : Roland GERAERTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. COENEN,
kantoor houdende te DIEPENBEEK,
Kapelstraat 28

tegen :

de gemeente DIEPENBEEK.

D E R A A D V A N S T A T E, XIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Roland GERAERTS op 2 augustus 1989 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 5 juni 1989 van de gemeenteraad van Diepenbeek tot vaststelling van het politiereglement op de studentenhuizen en op de inrichtingen bestemd voor meervoudig en zelfstandig wonen;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 27 oktober 1999 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure van verzoeker;

Gelet op de beschikking van 19 oktober 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2000;

Gehoord het verslag van staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van advocaat G. COENEN, die verschijnt voor verzoeker, en van advocaat R. NAUWKENS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur F. DE BUEL;

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

Overwegende dat in het auditoraatsverslag wordt besloten dat het beroep alleen ontvankelijk is wat het deel II van het politiereglement betreft, met betrekking tot de inrichtingen met woongelegenheden bestemd voor alleenstaanden of samenwonenden; dat verzoeker daar noch in de laatste memorie, noch ter terechtzitting op reageert; dat hij eigenaar is, te Diepenbeek, aan de Kogelstraat 15, van een pand met kamers die hij wenst te verhuren aan alleenstaanden; dat hij aldus geacht wordt slechts belang te hebben bij de vernietiging van deel II van het bestreden besluit;

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel onder meer aanvoert :

"(...)

dat zonder enige ernstige fundering op grond van veiligheid en gezondheid er onderscheid gemaakt wordt tussen enerzijds verblijven voor studenten en verblijven voor niet-studenten.

Behoudens wanneer studenten als minderwaardig soort mensen bekeken wordt is het onderscheid niet te

verantwoorden. Daar waar studenten buiten hun 15 tot 28 lesuren voortdurend op hun kamer verblijven, verblijven alleenstaanden door hun veertig uren werkweek zelfs minder in hun verblijf. Dienvolgens is er op basis van veiligheid en volksgezondheid geen enkele zinnige reden mogelijk om enig verschil te maken voor verblijven voor studenten of alleenstaanden.

Vergelijking tussen de normen van het reglement voor verblijven van studenten en verblijven voor alleenstaanden leveren navolgende merkwaardige resultaten met als gevolg dat wat voor de een gezond is en veilig is, voor de ander ongezond en onveilig is.

Deze onderscheiden behandelingswijzen zijn in het opzicht van volksgezondheid en veiligheid door een zinnig mens niet te verantwoorden en tonen duidelijk aan dat compleet andere motieven deze normen ingegeven hebben.

- a. Inzake woonvertrekken studenten/alleenstaanden : studenten maximaal 2 studenten per kamer (art 5), alleenstaanden 3 afzonderlijke vertrekken vereist (art 20).
- b. Inzake oppervlakte/inhoud : studentenverblijf $8 \text{ m}^2/17.6 \text{ m}^3$ per student (art 5) en voor een alleenstaande : $36 \text{ m}^2/79.2 \text{ m}^3$ (art 21 en art 22).
- c. Inzake sanitair der verblijven :
 - voor studenten 1 toilet per 5 studenten, 1 wastafel per kamer, 1 badmogelijkheid per 10 studenten (art 12 en art 13).
 - voor alleenstaanden : elk een toilet, wastafel en badmogelijkheid in afzonderlijke ruimte (art 20).
- d. Inzake autostalling :
 - Studenten - voor bestaande studentenhuusvesting : geen vereist
 - voor nieuwe studentenhuusvesting : 1 per vier studenten (art 15).
 - Alleenstaanden 1 per verblijf (art 28)";

Overwegende dat in de memorie van antwoord wordt gerepliceerd dat een aparte reglementering voor studentenkamers en inrichtingen voor meervoudig en zelfstandig wonen noodzakelijk was omdat het "niet denkbeeldig (was) dat aanvragers, wie(r) verzoek werd geweigerd omdat zij niet in orde waren met de voorschriften aangaande het inrichten van studentenhuizen, plots zouden overstappen naar het meervoudig en zelfstandig wonen zonder aan specifieke reglementeringen onderworpen te zijn", dat nochtans eenvormigheid nodig

is op het stuk van de normen voor hygiëne, veiligheid en gezondheid, dat de reglementering in deel II dus een logisch gevolg is van de reglementering in deel I omtrent de studentenhuizen, dat herhaaldelijk bij het gemeentebestuur klachten zijn geuit in verband met de onveiligheid, de ongezondheid, het brandgevaar, de lawaaihinder en het gebrek aan hygiëne, dat de normen in de artikelen 20, 21 e.v. van het politiereglement geïnspireerd zijn door en duidelijk steunen op de richtlijnen van het ministerie van huisvesting en gezin, dat studenten slechts een tijdelijk verblijf in de gemeente hebben, terwijl alleenstaanden er permanent wonen en hun verblijf dan ook op bijzondere wijze moet gereguleerd worden, dat dit noopt tot een strengere reglementering;

Overwegende dat verzoeker in de memorie van wederantwoord in hoofdzaak dupliceert dat het maken van een onderscheid tussen studentenverblijven en verblijven van andere personen "onmogelijk" is en niet te verantwoorden, dat het niet waar is dat een student minder lange tijd op zijn kamer doorbrengt dan andere personen en dat geen zinnig mens durft beweren dat elk éénkamerappartement of tweekamerappartement een gevaar is voor de volksgezondheid;

Overwegende dat het politiereglement van 5 juni 1989 formeel verantwoord wordt door de dringende noodzaak om de verhuring van kamers, aan studenten of anderen, in het belang van de openbare veiligheid en gezondheid te reglementeren; dat het reglement slechts twee soorten kamers onderscheidt, enerzijds de kamers in studentenhuizen en anderzijds de "woongelegenheden" bestemd voor alleenstaanden of samenwonenden, ook bestemd "voor meervoudig en zelfstandig wonen" genoemd; dat deel I de "algemene bepalingen van toepassing op studentenhuizen" behelst en deel II de "algemene

bepalingen van toepassing op inrichtingen bestemd voor meervoudig en zelfstandig wonen";

Overwegende dat, spijts de eenvormigheid die volgens de memorie van antwoord zou beoogd zijn, de voorschriften voor de beide soorten kamers aanzienlijk verschillen; dat de kamers voor alleenstaanden of samenwonenden tenminste drie ruimten moeten tellen, namelijk "een dagruimte, bestaande uit een woonkamer en een keuken; een nachtruimte of slaapkamer; een sanitaire ruimte met zowel een W.C., een wastafel, als een stort- of ligbad", (artikel 20) en een oppervlakte van 36 m² en een volume van 79,2 m³ dienen te hebben, te vermeerderen met 6 m², respectievelijk 20 m³ per bijkomende persoon (artikel 21); dat studentenkamers daarentegen niet elk apart over een wc, een bad of keuken hoeven te beschikken en slechts een oppervlakte en volume van 8 m², respectievelijk 17,6 m³ per student moeten bezitten, met dien verstande dat ze door maximaal twee studenten bewoond mogen worden;

Overwegende dat het besproken onderdeel wezenlijk betwist dat de strengere reglementering van woongelegenheden bestemd voor alleenstaanden of samenwonenden, inzonderheid de artikelen 20 en 21, door aanvaardbare motieven wordt gedragen;

Overwegende dat volgens een eerste verantwoording studenten niet in de gemeente gedomiciëerd zijn en er "slechts" 5 à 6 dagen per week gedurende 10 maanden wonen, terwijl alleenstaanden permanent in de gemeente wonen en behoefte hebben aan "T.V., permanente wasgelegenheid, kookinrichting enz..."; dat die uitleg ondeugdelijk is; dat het vanuit het oogpunt van de brandveiligheid en hygiëne irrelevant is of de kamerbewoners al dan niet in de bevolkingsregisters van de gemeente ingeschreven zijn;

dat geredelijk mag aangenomen worden dat ook studenten tijdens hun verblijf op een kamer tv, was- en kookgelegenheid van doen kunnen hebben; dat ter zake niet wordt ingezien waarom datgene wat brandveilig en hygiënisch genoeg is voor studenten, het niet is voor alleenstaanden of samenwonenden; dat overigens een wc, wasgelegenheid en kookinrichting niet minder "permanent" zijn omdat zij gemeenschappelijk te gebruiken zijn;

Overwegende, voorts, dat de bewering in de memorie van antwoord dat de gedifferentieerde behandeling tegemoetkomt aan de noodwendigheden, nietszeggend is; dat de verwijzing in dit verband naar herhaalde klachten bij het gemeentebestuur dat niet verhelpt; dat in het administratief dossier alleen klachten met betrekking tot studentenkamers worden gevonden;

Overwegende dat een ander argument luidt dat de artikelen 20 en 21 van het politiereglement ontleend zijn aan de "vrij strenge normen in verband met de saneringspremie"; dat bedoeld wordt de voorwaarden die het besluit van 27 mei 1987 van de Vlaamse regering tot instelling van een huisvestingspremie bepaalt waaronder woningen of appartementen bestemd voor de huisvesting van een gezin "niet als overbevolkt" worden beschouwd; dat de zuivere overname van die voorwaarden in welbepaald een politiereglement op de verhuring van kamers, en dan nog alleen maar voor wat de verhuring van kamers aan niet-studenten betreft, niet die mate van evidentie vertoont dat zij geen nadere, specifieke toelichting behoeft; dat de verwerende partij evenwel in gebreke blijft die toelichting te geven; dat zij zich immers beperkt tot de algemene beschouwing dat lawaaihinder, brandveiligheid, hygiëne en veiligheid afhankelijk zijn van ruimte, oppervlakte, sanitaire

voorzieningen, stabiliteit van muren, afmetingen en materiaal;

Overwegende, tenslotte, dat de verwerende partij ter verantwoording verwijst naar politiereglementen te Genk, Hasselt, Brugge en Kortrijk; dat in dit verband tenminste wordt vastgesteld dat de besproken regeling en die reglementen geenszins zo gelijkend zijn als de verwerende partij laat uitschijnen; dat de politiereglementen van Brugge en Genk geen onderscheid maken naargelang de kamers door studenten of anderen worden gehuurd; dat geen van de aangehaalde vergelijkingspunten voor een kamer, aan wie deze ook verhuurd wordt, een minimumoppervlakte van meer dan 12 m² vereist of verplicht stelt dat zij over een eigen wc, keuken of bad beschikt; dat weliswaar de stad Genk vereist dat een zelfstandige woongelegenheden minimaal 25 m² beslaat en voorzien is van een wc, douchecel en keuken, maar, in tegenstelling tot de verwerende partij, daarnaast voor niet-studenten eveneens logement toelaat in kamers van minimaal 8 m² voor een éénpersoonskamer, zonder eigen wc, bad of keuken;

Overwegende dat de artikelen 20 en 21 niet door afdoende motieven worden gedragen; dat de artikelen een essentieel gedeelte van de "algemene bepalingen van toepassing op inrichtingen bestemd voor meervoudig en zelfstandig wonen" betreffen en bezwaarlijk van de andere artikelen van het deel II kunnen worden losgemaakt; dat het besproken onderdeel gegrond is en de vernietiging van het hele deel II van het politiereglement van 5 juni 1989 dient mee te brengen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt deel II van het besluit van 5 juni 1989 van de gemeenteraad van Diepenbeek tot vaststelling van het politiereglement op de studentenhuizen en op de inrichtingen bestemd voor meervoudig en zelfstandig wonen.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien januari 2001, door de XIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	D. VERBIEST,	kamervoorzitter,
	J. LUST,	staatsraad,
	G. VAN HAEGENDOREN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

D. VERBIEST.