

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 92.231 van 16 januari 2001
in de zaak A. 43.740/XII-2640.**

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 25 januari 1991 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 3 december 1990 van de gemeenteraad van Diepenbeek tot aanpassing van het politiereglement van 5 juni 1989 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 eerste 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 de laatste memories;

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 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 :

"Vergelijking tussen de normen van het reglement voor verblijven van studenten en verblijven voor alleenstaanden leveren navolgende merkwaardige resultaten. Dit met als gevolg dat wat voor de één gezond 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, met name deze als hierna gemeld, de normen ingegeven hebben.

- a. Inzake woonvertrekken studenten/alleenstaanden : studenten maximaal 2 studenten per kamer (art 5, bewijsstuk 83), alleenstaanden 3 afzonderlijke vertrekken vereist (art 20 bewijsstuk 83).
- 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 naar het geval van al of niet reeds bestaand pand per 5 of 6 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 studentenhuysvesting : geen vereist
 - voor nieuwe studentenhuysvesting : 1 per vier studenten (art 15).
 - Alleenstaanden 1 per verblijf (art 28).

Gesteld dient te worden dat de Gemeente Diepenbeek de enige gemeente in België is die überhaupt durft te stellen dat de bewoningsvorm in studio of tweekamer-appartement ongezond en brandonveilig is";

Overwegende dat in de memorie van antwoord wordt gerepliceerd dat een aparte reglementering voor studentenkamers en inrichtingen voor meervoudig en zelfstandig wonen een "historische en zinvolle betekenis" heeft , dat immers de praktijk en de ervaring uitwezen dat er voor de hygiëne, de brandveiligheid en de gezondheid van de bewoners een reëel gevaar bestond, dat sommige uitbaters studio's inrichtten die buiten het begrip van studentenhuys en appartement vielen en die "toch aan de alleenstaanden een volledige woongelenheid zouden willen verschaffen", dat daar "op aandringen van de bevolking en op aandringen van inspectiediensten en brandweerverslagen" een einde aan gesteld moest worden;

Overwegende dat het politiereglement van 3 december 1990 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 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 wc, 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 de kamers "slechts voor een beperkte periode" betrekken, terwijl alleenstaanden de kamers "als zelfstandige en permanente woongelegenheid"

gebruiken; dat geredelijk mag aangenomen worden dat ook studenten tijdens hun verblijf op een kamer een wc, 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 een ander argument de "historische en zinvolle betekenis" van de gedifferentieerde behandeling aanvoert; dat dit in wezen alleen wordt gestaafd door het "aandringen" van de bevolking, inspectiediensten en brandweer op een regeling van studio's die noch studentenkamer, noch appartement zijn; dat van dit aandringen geen spoor te vinden is; dat in het administratief dossier alleen klachten met betrekking tot studentenkamers steken;

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 het doet voorkomen; 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 politie-reglement van 3 december 1990 dient mee te brengen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt deel II van het besluit van 3 december 1990 van de gemeenteraad van Diepenbeek tot aanpassing van het politiereglement van 5 juni 1989 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.