RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 52.123/3
van 23 oktober 2012

over

een voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft’

Op 28 september 2012 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 16 en 23 oktober 2012. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Bruno SEUTIN en Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 oktober 2012.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst[1] op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[2], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe het decreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' (hierna: Kamerdecreet) te integreren in het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode' (hierna: Vlaamse Wooncode).

Daartoe wordt titel III ("Kwaliteitsbewaking") van de Vlaamse Wooncode grotendeels herwerkt. De verhouding tussen de begrippen "woning" en "kamer" wordt verduidelijkt. Daarnaast worden de normen, de procedures, de aanvullende bevoegdheden (van lokale besturen) en de sanctiemechanismen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen beter op elkaar afgestemd. De gemeente zal het conformiteitsattest niet meer alleen voor kamers, maar ook voor zelfstandige woningen kunnen opleggen. Gemeenten die dat wensen en die aan de door de Vlaamse Regering vast te stellen voorwaarden voldoen, kunnen vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoonbaarverklaring het advies van de gewestelijke ambtenaar te vragen (de zogenaamde "ontvoogding"). De opheffing van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt gekoppeld aan de afgifte van een conformiteitsattest. In de ontworpen regeling gaat ook aandacht uit naar de toepasbaarheid van titel III van de Vlaamse Wooncode op specifieke woonvormen of bewonersgroepen. Specifieke normen kunnen uitgewerkt worden voor specifieke woonvormen of bewonersgroepen.

Het Kamerdecreet wordt opgeheven en er wordt voorzien in een overgangsregeling (artikel 31).

BEVOEGDHEID

3. Het ontworpen artikel 5, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning op een aantal in die bepaling opgesomde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. Er worden een aantal categorieën opgesomd van deze elementaire vereisten,

---

[1] Gelet op de toegemeten termijn en de huidige overbevraging van de kamer, heeft de Raad van State slechts een summier onderzoek van het voorontwerp van decreet kunnen verrichten. Uit de vaststelling dat in dit advies over een bepaling niets wordt opgemerkt, mag bijgevolg niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over kan worden opgemerkt. Evenmin betekent het gegeven dat over een bepaling wel iets wordt opgemerkt, dat er niets meer kan over worden opgemerkt.

[2] Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

namelijk “de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte”, “de sanitaire voorzieningen”, “de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden”, “de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingstoestellen”, “de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties”, “de gasinstallaties”, “de stabiliteit en de bouwfysica”, “de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer” en “de aanwezigheid van drinkbaar water”. Bij de meeste van die categorieën wordt nader bepaald waarop de elementaire vereisten betrekking kunnen hebben.

Overeenkomstig het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode kan de Vlaamse Regering ook rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen. De bepalingen van hoofdstuk III tot V zijn in dat geval ook van toepassing op die specifieke woonvormen.

Naar luid van het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode gelden, in afwachting van de uitvoering van het ontworpen eerste lid, de vereisten bedoeld in de ontworpen paragrafen 1 en 2 niet voor verblijfsvormen die gevat worden door (lees: die onder het toepassingsgebied vallen van) een regeling waarbij de bevoegde overheid hetzij erkenningsvoorwaarden heeft vastgesteld en de erkenning heeft verleend, hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt.

4. Volgens de letter van het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt de Vlaamse Regering enkel gemachtigd om “rekening [te] houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen”. Aangezien in het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid, gewag wordt gemaakt van “de uitvoering van het eerste lid” en daarmee op het eerste gezicht wordt gerefereerd aan een regelgevend optreden, lijkt het in de bedoeling te liggen van de stellers van het ontwerp om met het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, de Vlaamse Regering te machtigen om nadere regels vast te stellen met betrekking tot die specifieke woonvormen en die specifieke bewonersgroepen. Die bedoeling kan alvast worden opgemaakt uit de memorie van toelichting, waarin uitdrukkelijk wordt gealludeerd op de mogelijkheid van de Vlaamse Regering om dienaangaande “specifieke normen vast te stellen”.

Uit het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode kan dan weer worden opgemaakt dat, wanneer dergelijke specifieke normen worden vastgesteld voor verblijfsvormen waarvoor een andere overheid dan het Vlaamse Gewest een erkenningsregeling heeft uitgewerkt of de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt, de vereisten en normen, bedoeld in het ontworpen artikel 5, §§ 1 en 2, van toepassing worden. Zolang die specifieke normen niet worden vastgesteld, gelden die vereisten en normen niet voor de betrokken verblijfsvormen.

Volgens de memorie van toelichting wordt voor deze verblijfsvormen aldus “rekening [gehouden] met de uitoefening van ‘impliciete bevoegdheden’ door een andere overheid dan de gewestelijke overheid”. Het gaat immers om verblijfsvormen “waarbij de huisvesting van personen wel een noodzakelijk, maar toch ondergeschikt aspect is van de regeling die de bevoegde overheid daarvoor vaststelt”. Die overheid moet “bij de uitoefening van haar exclusieve bevoegdheden in ondergeschikte orde ook huisvestings- of verblijfsaspecten (...) regelen om haar beleid doelmatig te kunnen voeren”. In de memorie van toelichting wordt nog

betoogd dat geen machtiging wordt beoogd van de betrokken overheden, maar dat enkel de impliciete bevoegdheden worden erkend waarop zij zich kunnen beroepen. Met betrekking tot die impliciete bevoegdheden wordt nog het volgende gesteld:

> "Om te vermijden dat de erkenning van die impliciete bevoegdheid aanleiding zou geven tot wantoestanden worden in de ontworpen tekst voorwaarden gesteld. Ofwel moet er sprake zijn van een erkenning door de bevoegde overheid op basis van vastgelegde erkenningsvoorwaarden (waarbij er van uitgegaan wordt dat er daarbij ook aandacht besteed is aan veiligheid en gezondheid), ofwel moet het gaan om situaties waarbij de bevoegde overheid de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt, zoals in gevangenissen en gesloten asielcentra."

De gemachtigde heeft in dat verband nog het volgende verklaard:

> "Het Vlaamse Gewest is op basis van de Grondwet en de BWHI 1980 bevoegd voor huisvesting. Volgens het Grondwettelijk Hof is deze bevoegdheidsoverdracht volledig.
>
> Het Vlaamse Gewest is dus sowieso bevoegd voor alle aspecten van de huisvesting. Op die basis zou het Vlaamse Gewest kwaliteitsnormen kunnen uitvaardigen voor bv. rusthuizen, die in principe onder het beleidsveld welzijn en zorg vallen (Vlaamse Gemeenschap). Deze gewestelijke kwaliteitsnormen zullen dan noodzakelijk beperkt zijn tot het huisvestingsaspect (en dus geen betrekking kunnen hebben op het zorgaspect).
>
> Zonder de bepaling van ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid zouden de algemene kwaliteitsnormen zonder uitzondering van toepassing zijn op alle vormen van huisvesting, dus ook op rusthuizen, psychiatrische instellingen, gevangenissen, opvang voor asielzoekers…
>
> Door het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid worden daarvan een heel deel voorzieningen uitgesloten. De reden daarvoor is dat de algemene kwaliteitsnormen niet geschikt zijn voor die voorzieningen (bv. beschikken over een eigen of gemeenschappelijke keuken is niet aangewezen bij psychiatrische patiënten).
>
> Indien de Vlaamse Regering zou beslissen om eigen kwaliteitsnormen uit te vaardigen voor bepaalde voorzieningen, kan zij met die specifieke omstandigheden rekening houden en dus kwaliteitsnormen uitvaardigen die wel geschikt zijn.
>
> Daarmee voert het Vlaamse Gewest enkel haar bevoegdheid op het vlak van huisvesting uit. De Vlaamse gewestregering zal bij het vaststellen van deze kwaliteitsnormen geen andere aspecten kunnen betrekken (zoals bv. zorg). Het is dus theoretisch mogelijk dat de Vlaamse gewestregering bij de uitvaardiging van deze normen andere overheden 'beperkt' in het vaststellen van normen waarvoor zij bevoegd zijn, maar waarbij een huisvestingsaspect betrokken is.
>
> De Vlaamse decreetgever zou eventueel decretaal bepaalde uitsluitingen kunnen opnemen, waarbij dan bepaald zou worden dat de Vlaamse Regering voor bepaalde vormen van huisvesting niet bevoegd is, maar het sluitend formuleren van deze uitsluitingen brengt veel risico's met zich mee (risico dat men dingen uitsluit die niet uitgesloten moeten worden of dat men dingen toch niet uitsluit die wel uitgesloten moeten worden). Door het te linken aan de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om kwaliteitsnormen uit te vaardigen, blijft het Vlaamse Gewest zijn bevoegdheid behouden om zijn huisvestingsbevoegdheid in te vullen, maar kan het tegelijk kiezen om bepaalde aspecten niet te regelen."

De vraag rijst evenwel of een dergelijke regeling kan worden ingepast binnen de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest.

5. Bij artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ is de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld.[3] Het staat de decreetgever dan ook vrij om zijn bevoegdheid ter zake uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt.[4] Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest op algemene wijze bevoegd is inzake huisvesting, ongeacht het type van woon- of verblijfsvorm. De andere overheden kunnen evenwel binnen hun materiële bevoegdheden specifieke voorwaarden inzake huisvesting vaststellen waaraan moet zijn voldaan,[5] eventueel met toepassing van de impliciete bevoegdheden, die wat betreft de gemeenschappen (en de gewesten) uitdrukkelijk zijn opgenomen in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Het komt echter niet toe aan de decreetgever om de voorwaarden te bepalen waaronder die andere overheden beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden, ook niet om te vermijden dat “wantoestanden” zouden ontstaan. De ontworpen regeling kan, meer in het algemeen, niet zo worden begrepen dat zij de mogelijkheid beperkt voor de andere overheden om specifieke aspecten inzake huisvesting te betrekken in de beleidsvoering binnen hun materiële bevoegdheden.

6. In zoverre de ontworpen regeling het mogelijk maakt om regels genomen ter uitvoering van het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse wooncode, alsook de elementaire en specifieke vereisten en normen bedoeld in het ontworpen artikel 5, §§ 1 en 2, toe te passen op verblijfsvormen ten aanzien waarvan andere overheden materieel bevoegd zijn, zal moeten blijken dat het evenredigheidsbeginsel in acht wordt genomen. Het valt immers allerminst uit te sluiten dat door het aannemen van dergelijke maatregelen de uitoefening door de andere bevoegde overheden van hun bevoegdheden onmogelijk of uitermate moeilijk zou worden gemaakt.[6]

Indien die materiële bevoegdheden van andere overheden bovendien van die aard zijn dat een doelmatige uitoefening ervan een zekere reglementering van de ermee samenhangende verblijfsvormen veronderstelt, zoals bijvoorbeeld het geval is voor verzorgingsinstellingen en penitentiaire inrichtingen, ligt het zwaartepunt van de bevoegdheid bij die materiële bevoegdheid en niet bij de gewestbevoegdheid inzake huisvesting. Er anders over oordelen zou een dermate ruime interpretatie van de laatstgenoemde bevoegdheid inhouden die de betrokken materiële bevoegdheden van andere overheden zou miskennen. Zo valt bijvoorbeeld niet in te zien hoe een gewestelijke regeling ten aanzien van penitentiaire inrichtingen inzake ventilatie, verluchting en verlichting, inzake de stabiliteit en de bouwfysica, of nog, inzake de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer, in het kader van de bevoegdheid inzake huisvesting, bestaanbaar is met de federale bevoegdheden inzake justitie.

---

[3] GwH 25 april 1995, nr. 36/95, B.3.

[4] GwH 17 juni 1998, nr. 73/98, B.7.3; GwH, 11 maart 2009, nr. 47/2009, B.3.2.

[5] GwH 26 juni 2008, nr. 95/2008, B.40.

[6] GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.10.1.

Het Vlaamse Gewest is met andere woorden niet bevoegd om op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting regels vast te stellen ten aanzien van de verblijfsvormen die wegens hun aard intrinsiek verweven zijn met de materiële bevoegdheden van andere overheden.

Deze conclusie geldt alleszins voor de in de ontworpen bepaling bedoelde verblijfsvormen waarvoor erkenningsregelingen bestaan, zoals zorginstellingen, alsook voor verblijfsvormen die gebaseerd zijn op een beperking van de vrijheid, zoals penitentiaire inrichtingen.

De conclusie is dat het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse wooncode hetzij moet worden weggelaten, hetzij grondig moet worden herzien om het zo-even geschetste probleem te vermijden.

In dat verband heeft de Vlaamse Woonraad in zijn advies gesuggereerd om het toepassingsgebied van de ontworpen regeling te beperken en voorzieningen “georganiseerd door een andere overheid of gerealiseerd overeenkomstig een specifieke regeling (buiten wonen)” uit te sluiten, omdat aan “deze voorzieningen door de bevoegde overheid zelf voldoende (beschermende) kwaliteitswaarborgen worden toegekend”. De Vlaamse Woonraad stelt voor om ter zake een onderscheid te maken tussen “opvang, verblijf (al dan niet met nog een andere finaliteit dan wonen) en effectief wonen”.[7] Het staat niet aan de Raad van State om zich over deze veeleer beleidsmatige optie uit te spreken, maar het komt hem voor dat deze optie alleszins in grote mate tegemoetkomt aan het voormelde bevoegdheidsbezwaar.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 6

7. Zoals hiervoor is opgemerkt, wordt in het ontworpen artikel 5, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaald dat elke woning op een aantal in die bepaling opgesomde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. Er worden een aantal categorieën opgesomd van deze elementaire vereisten.

Er dient te worden vastgesteld dat in deze ontworpen bepaling zelf “de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten” niet exhaustief worden bepaald, maar dat dit, althans voor een deel ervan, wordt overgelaten aan de Vlaamse Regering.

Het legaliteitsbeginsel inzake huisvesting (artikel 23, tweede lid, van de Grondwet) vereist nochtans dat de decreetgever minstens de essentiële keuzes dient te maken.[8] Toegepast op dit ontwerp zou de decreetgever minstens moeten aangeven welke de “elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten” zijn die steeds moeten worden nageleefd. Dit is zeker het geval voor de vereiste dat er “drinkbaar water aanwezig moet zijn” en, zij het in

[7] Advies 2011/05 van 13 augustus 2012 van de Vlaamse Woonraad, opmerking 3.4.

[8] Zie wat de draagwijdte van het in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet vervatte legaliteitsbeginsel advies 50.623/AV/3 van 17 en 24 januari 2012, over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 13 juli 2012 ‘houdende de Vlaamse sociale bescherming’, *Parl.St.* Vl.Parl. 2011-12, nr. 1603/1.

mindere mate,[9] voor “de sanitaire voorzieningen, […] de aanwezigheid van een goed functionerend toilet” vereisen en “een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder”. Voor de andere gevallen is dit minder duidelijk. Het verdient bijvoorbeeld aanbeveling om minstens de minimumoppervlakte van de woongedeelten aan te geven (eventueel rekening houdend met het type van woning) (ontworpen artikel 5, § 1, 1°), om te verduidelijken wat “redelijke energiekosten” zijn en wat de minimale winddichtheid en thermische isolatie is (ontworpen artikel 5, § 1, 3°), wanneer er voldoende en veilige elektrische installaties zijn (ontworpen artikel 5, § 1, 5°), wat dient te worden verstaan onder minimaal vereiste toegankelijkheid en respect voor persoonlijke levenssfeer (ontworpen artikel 5, § 1, 8°) en wat de minimale energetische prestaties zijn (ontworpen artikel 5, § 1, 9°). Het volledige ontworpen artikel 5, § 1, zou daarom moeten worden herbekeken, waarbij voor iedere vereiste telkens dient te worden nagegaan of in het aan te nemen decreet voldoende duidelijk de basisnormen worden vastgesteld die van toepassing zijn op alle woningen.

8. Luidens het ontworpen artikel 5, § 2, stelt de Vlaamse Regering, met behoud van de toepassing van paragraaf 1, specifieke vereisten en normen voor kamers vast en zijn de bepalingen van deze titel (lees: titel III) ook van toepassing op de kamers.

De draagwijdte van deze ontworpen bepaling is niet duidelijk. Het valt moeilijk in te zien hoe de Vlaamse Regering specifieke regels in verband met kamers kan vaststellen als dit dient te gebeuren “met behoud van de toepassing van paragraaf 1”.

Hierop gewezen, heeft de gemachtigde verklaard dat “bij de uitwerking van de specifieke normen voor kamers, paragraaf 1 van artikel 5 dus van toepassing [blijft]”.

In het licht van deze verklaring kan dan ook niet echt gewag worden gemaakt van “specifieke regels” voor kamers, maar eerder van “aanvullende regels” die niet kunnen afwijken van de elementaire regels vastgelegd in het ontworpen artikel 5, § 1. Het ontworpen artikel 5, § 2, dient in die zin te worden herschreven.

9.[10] In het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, wordt bepaald dat de Vlaamse Regering ook rekening “kan” houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen.

Uit de toelichting bij artikel 5 van het ontwerp blijkt dat het hier een “mogelijkheid” betreft voor de Vlaamse Regering en de bepaling geenszins een verplichting inhoudt. Uit de tekst van het (herziene) Europees Sociaal Handvest volgt echter dat de decreetgever verplicht is om rekening te houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen, zeker wanneer het gaat om kwetsbare groepen.[11] Zoals het Europees Economisch en Sociaal Comité (hierna: ESC-Comité) recentelijk heeft geoordeeld in

[9] Aangezien “kamers” ook “woningen” zijn zou in deze basisnormen moeten worden verduidelijkt dat sanitaire voorzieningen ook soms gemeenschappelijk kunnen zijn aan verschillende “woningen”. Er wordt best ook vermeld welke minimumnormen dan vereist zijn (bijvoorbeeld één toilet per x aantal inwoners).

[10] Onverminderd hetgeen hiervóór is opgemerkt in verband met de bevoegdheid.

[11] Artikelen 16 en 30 van (herziene) Europees Sociaal Handvest.

International Federation of Human Rights Leagues (FIDH) t. België, is België gehouden om te voorzien in aangepaste gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten.[12]

Hoewel een delegatie aan de Vlaamse Regering in deze aangelegenheid op zich aldus geen bezwaren oproept, dient in het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, wel te worden geschreven dat de Vlaamse Regering rekening houdt met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen en daarom "moet" voorzien in aangepaste normen. Er dient daarbij ook te worden vermeld over welke "specifieke woonvormen" en "specifieke bewonersgroepen" het gaat.[13]

10. Luidens het ontworpen artikel 5, § 3, derde lid, kan de Vlaamse Regering een afwijking toestaan van de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §§ 1 en 2, voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van huurders van sociale huurwoningen die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden.

In dit verband heeft de gemachtigde verklaard:

> "Ook bij de vaststelling van specifieke normen voor tijdelijke huisvesting [moeten] de kwaliteitsvereisten uit ontworpen artikel 5, § 1 gerespecteerd blijven. Enkel het concrete uitwerkingsniveau kan verschillen."

Het valt niet in te zien hoe men, "enerzijds", mag afwijken van de normen "vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 en 2" en, anderzijds, deze normen moet "respecteren". Het ontworpen artikel 5, § 3, derde lid, dient bijgevolg te worden verduidelijkt en herwerkt.

11. Nu verschillende onderdelen van het ontworpen artikel 5 dienen te worden herwerkt, geeft de Raad van State ter overweging, in het bijzonder wat de paragrafen 1 tot 3 betreft, deze als volgt in te delen:

- in paragraaf 1: de basisnormen die van toepassing zijn op alle woningen;
- in paragraaf 2: de mogelijkheid om deze basisnormen aan te vullen en,
- in paragraaf 3: de mogelijkheid om van deze basisnormen af te wijken.

Artikel 12

12. Luidens het ontworpen artikel 11, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode hebben, met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de

[12] ESC-Comité, *International Federation of Human Rights Leagues (FIDH)* t. België, nr. 62/2010 van 21 maart 2010.

[13] Bij de uitwerking van de specifieke normen zal rekening moeten gehouden worden met de opmerkingen van het ESC-Comité in de in de vorige voetnoot aangehaalde beslissing, onder meer met betrekking tot het gebrekkig aantal sites om wooncaravans te parkeren en de directe discriminatie die het gevolg is van wetgeving inzake ruimtelijke ordening.

wanbedrijven, vermeld in artikel 20, de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

Zoals het ontworpen artikel 11, eerste lid, is geredigeerd, doet het twijfel rijzen over de draagwijdte ervan.

Ofwel wordt aan de met toepassing van artikel 5, § 4, van de Vlaamse Wooncode aangewezen personen het recht verleend de woning tussen acht uur en twintig uur te betreden en kan de huurder de toegang niet weigeren. In dat geval moet ermee rekening worden gehouden dat, zoals uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt, het optreden van een rechter, meestal de onderzoeksrechter of de politierechter, een essentiële waarborg is voor de inachtneming van de voorwaarden waaraan een inmenging in de onschendbaarheid van de woning, bedoeld in onder meer artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en artikel 15 van de Grondwet, is onderworpen.[14]

Ofwel gaat het louter om een huisbezoek waarbij de huurder de toegang wel kan weigeren.

Uit wat voorafgaat volgt dat het ontworpen artikel 11, eerste lid, dient te worden gepreciseerd en eventueel aangevuld, teneinde de werkelijke bedoeling van de stellers van het ontwerp weer te geven.

Artikel 17

13. In het ontworpen artikel 16 van de Vlaamse Wooncode wordt de procedure bepaald voor de ongeschikt- of de onbewoonbaarverklaring van een woning.

Het is de burgemeester die op verzoek van de in het ontworpen artikel 16, § 1, vermelde instanties[15] de beslissing neemt tot het ongeschikt of het onbewoonbaar verklaren van een woning. Tegen deze beslissing of tegen het uitblijven van een beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Als de Vlaamse Regering geen uitsprak doet binnen de termijn van drie of vier maanden wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

In de memorie van toelichting wordt vermeld dat “de Raad van State bezwaren heeft geuit tegen het inschrijven van dergelijke stilzwijgende beslissingen, maar geen alternatief naar voren schuift”. Om de bewaren van de Raad van State te ondervangen, “wordt voorgesteld om de stilzwijgende inwilliging, naar analogie met de regeling van artikel 4.7.23, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te vervangen door een stilzwijgende afwijzing, waartegen

[14] Grondwettelijk Hof, nr. 140/98, 16 december 1998, B.1.

[15] Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang (ontworpen artikel 16, § 1, eerste lid).

effectief andere middelen (zoals een procedure bij de Raad van State) open staan. Het beroep wordt dus geacht afgewezen te zijn als er geen beslissing valt binnen de termijn van drie of vier maanden".

Uit wat voorafgaat blijkt dat de stellers van het ontwerp duidelijk op de hoogte zijn van de bezwaren die bestaan tegen het procédé van de stilzwijgende beslissing.[16] Met de voorgestelde regeling kan echter evenmin worden ingestemd. Wanneer het voorgenomen procédé wordt toegepast ontbreekt nog steeds enige motivering. Ook zal de stilzwijgende afwijzende beslissing in beginsel evenmin op dezelfde wijze worden meegedeeld of bekendgemaakt als gewone beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen en de belangen van derden.

Artikel 19

14. In het ontworpen artikel 17, §§ 3 en 4, van de Vlaamse Wooncode wordt ook voorzien in een procédé van stilzwijgende beslissing. Er kan, *mutatis mutandis*, worden verwezen naar de opmerkingen die in dat verband zijn geformuleerd bij het ontworpen artikel 16 (artikel 17 van het ontwerp).

Artikel 20

15. In het ontworpen artikel 17*bis*, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de burgemeester de kosten van herhuisvesting in bepaalde gevallen kan verhalen op de eigenaar. Dat is onder meer het geval bij overbewoning.

Gevraagd of dit geen disproportionele sanctie is als de woning overbewoond is zonder dat de eigenaar dat wist of kon weten of dat kon verhelpen, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "De terugvordering van herhuisvestingskosten bij overbewoonde woningen is niet mogelijk op basis van de huidige versie van de Vlaamse Wooncode. Door de nieuwe structuur van titel III van de Vlaamse Wooncode werden alle bepalingen over herhuisvesting en terugvordering van de herhuisvestingskosten bij elkaar geplaatst in een afzonderlijk hoofdstuk. Hierdoor werd onterecht mogelijk dat ook bij overbewoning de herhuisvestingskosten teruggevorderd kunnen worden. Dit zal dus aangepast worden in het ontwerp."

Erop gewezen dat de eigenaar ook zelf de "ongeschikte" woning kan bewonen en gevraagd of in dat geval de herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op deze eigenaar, heeft de gemachtigde verklaard:

[16] In de memorie van toelichting wordt in dat verband trouwens verwezen naar advies 48.599/3 van 14 september 2010 over een ontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 29 april 2011 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', *Parl.St.* Vl.Parl. 2010-11, nr. 854/1, p. 83.

"Wat betreft de mogelijkheid om kosten terug te vorderen van eigenaar-bewoner is het zo dat de burgemeester niet verplicht is om de herhuisvestingskosten terug te vorderen (het is een mogelijkheid voor de burgemeester). Echter kan de tekst van het ontwerp worden aangepast en kan worden bepaald dat de herhuisvestingskosten kunnen teruggevorderd worden van de verhuurder of ter beschikking steller (in plaats van de eigenaar, zoals nu in het ontwerp is bepaald)."

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES Jan SMETS