

Rolnummer 1153
Arrest nr. 73/98 van 17 juni 1998

A R R E S T

---

*In zake* : het beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Vlaamse Gewest van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, ingesteld door I. Andries-Verstraeten en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters L. De Grève en M. Melchior, en de rechters L. François, J. Delruelle, H. Coremans, R. Henneuse en M. Bossuyt, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter L. De Grève,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\*   \*

## I. Onderwerp van het beroep

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 8 september 1997 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 9 september 1997, is beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging ingesteld van het decreet van het Vlaamse Gewest van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 7 maart 1997) door :

I. I. Andries-Verstraeten, wonende te 2660 Hoboken, St. Bernardsesteenweg 533, B. Baekelandt, wonende te 8791 Waregem, Kortrijkseweg 200, M. Batens, wonende te 2220 Hallaar, Schransstraat 36 A, F. Baudewyns, wonende te 1933 Sterrebeek, Past. Vandereyckenlaan 47, Belima, wonende te 3110 Rotselaar, Broekstraat 58, C. Bessemans, wonende te 3540 Herk-de-Stad, Rummenweg 125, het echtpaar J. Bilsnijs, samenwonende te 3360 Bierbeek, Sterrenlaan 42, M. Bollaerts, wonende te 3001 Heverlee, Keibergstraat 34, T. Bormans, wonende te 3800 Sint-Truiden, Tichelrijlaan 5, J. Bosmans, wonende te 3000 Leuven, Tiensevest 94, E. Bracke, wonende te 9890 Asper, Ommegangstraat 22, L. Buelens, wonende te 3000 Leuven, Tiensestraat 39, R. Buytaert, wonende te 3511 Hasselt, Holrakkerstraat 1, A. D'Haeyer, wonende te 3010 Kessel-Lo, Lange Lostraat 128, U. D'Hont, wonende te 3020 Winksele, Hof ter Neppenlaan 7, de b.v.b.a. De Berkenheem, met maatschappelijke zetel te 1652 Alseberg, Ingendaellaan 10, het echtpaar J. De Cock-Van Holsbeek, samenwonende te 9450 Haaltert, Stationsstraat 38, M. De Raeymaeker, wonende te 3390 Tielt-Winge, Leuvensesteenweg 254 A, V. Decoster, wonende te 3010 Kessel-Lo, Groeneweg 14, M. Decupere, wonende te 3078 Meerbeek, Steenbergstraat 44 A, het echtpaar F. Degroodt-Simons, samenwonende te 3000 Leuven, Tiensestraat 274, G. Delbeke, wonende te 9030 Mariakerke, Groenestaakstraat 52, P. Delimon, wonende te 3391 Meensel-Kiezegem, Glabbeeksesteenweg 64, A. Depraetere, wonende te 8510 Marke, Rootland 1, G. Desmeth, wonende te 3052 Blanden, Kastanjelaan 15, K. Devaere, wonende te 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 101, V. Devester, wonende te 3001 Heverlee, Beeklaan 4, de burgerlijke vennootschap Devos, met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Minderbroederstraat 25, R. Emmers, wonende te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 61, het echtpaar M. Gerth-Withofs, samenwonende te 3001 Heverlee, Alsebergstraat 46, het echtpaar F. Gilbert-Lamproye, samenwonende te 3360 Korbeek-Lo, Oude Baan 83, het echtpaar J. Grade-Adams, samenwonende te 3000 Leuven, Mechelsestraat 92, Haine, wonende te 3370 Boutersem, Honsemsestraat 74, de burgerlijke vennootschap Het Zeel, met maatschappelijke zetel te 3001 Leuven,

Geldenaaksebaan 458, de n.v. Immo Tess, met maatschappelijke zetel te 3980 Tessenderlo, Geelsebaan 159, H. Marchand, wonende te 8970 Poperinge, Switch Road 17, W. Marchand, wonende te 2300 Turnhout, Lode Peetersplantsoen 13, het echtpaar L. Martens-Dauwe, samenwonende te 9988 Watervliet, Stee 25, J.-L. Martin, wonende te 3000 Leuven, Quinten Metsijplein 3, R. Matthys, wonende te 3000 Leuven, O.-L.-Vrouwstraat 17, J. Mauel, wonende te 3001 Heverlee, Tervuursesteenweg 235, R. Meeus, wonende te 3390 Tielt, Dorpsstraat 3, A. Meulemans, wonende te 3000 Leuven, Wandelingstraat 10, J. Morren, wonende te 3010 Leuven, Koetsweg 13, D. Noblet, wonende te 3000 Leuven, Minckelersstraat 86, F. Pardon, wonende te 3140 Keerbergen, Konijnenweg 23, het echtpaar M. Poot-Theunis, samenwonende te 3980 Tessenderlo, Schoterweg 322, J. Putteneers-Cuveliers, wonende te 3150 Haacht-Wakkerzeel, Standonkstraat 4, het echtpaar H. Scheerlinck-Bovyn, samenwonende te 9551 Herzele, Borsbekerstraat 148, Y. Smets, wonende te 3300 Tienen, Dokter Geensstraat 7, A. Standaert, wonende te 9090 Melle, Oude Brusselseweg 29, het echtpaar F. Thijs-Verwaest, samenwonende te 3000 Leuven, Oudebaan 254, L. Timmermans, wonende te 3390 Tielt, Heuvelstraat 18, L. Vaeremans, wonende te 3010 Kessel-Lo, Lobergenbos 21, het echtpaar J. Van Balen-Van Cleynenbreug, samenwonende te 3001 Heverlee, Hertogstraat 49, B. Van Calster-Boffe, wonende te 3461 Bekkevoort, Tiensebaan 40A, P. Van Cotthem, wonende te 9400 Ninove, Krepelstraat 84, J. Van Den Eynde, wonende te 3001 Heverlee, Tervuursesteenweg 36, J. Van Houtte, wonende te 8760 Meulebeke, Vennensdreef 1, J. Van Lysebeth, wonende te 2801 Heffen-Mechelen, Kleine Mierenstraat 7, A.-M. Van Royen, wonende te 3390 Tielt, Beurtstraat 36 B, F. Van Steenweghen, wonende te 3201 Langdorp, Doornbergweg 18, L. Vanacker, wonende te 3001 Heverlee, Bronlaan 18, K. Vanbrabant, wonende te 3010 Kessel-Lo, Lobergenbos 25, M. Vanden Daele, wonende te 9000 Gent, Jozef Plateaustraat 43, P. Vanlaer, wonende te 3360 Bierbeek, Oude Baan 114, H. Vanvuchelen-Huybreghs, wonende te 3001 Heverlee, A. Meulemansstraat 17, L. Velghe-De Ganck, wonende te 3018 Leuven, Privaatweg 4, het echtpaar E. Vogelaers-Toeloose, samenwonende te 3078 Meerbeek-Kortenberg, Klein Vilvoordestraat 55, F. Vrancken, wonende te 3210 Lubbeek, Jachthuislaan 32, R. Wellens, wonende te 3150 Wespelaar, Dijkstraat 6, het echtpaar A. Witvrouw-Decupere, samenwonende te 3590 Diepenbeek, Dautenstraat 42, en P. Zwaenepoel, wonende te 9070 Destelbergen, Doolaegepark 35;

II. de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, met maatschappelijke zetel te 1180 Brussel, Adolphe Dupuichlaan 24.

## II. De rechtspleging

Bij beschikking van 9 september 1997 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Van het beroep is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 7 oktober 1997 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 11 oktober 1997.

Memories zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering, Martelaarsplein 19, 1000 Brussel, bij op 24 november 1997 ter post aangetekende brief;
- de Waalse Regering, rue Mazy 25-27, 5100 Namen, bij op 24 november 1997 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 18 december 1997 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de verzoekende partijen, bij op 19 januari 1998 ter post aangetekende brief;
- de Waalse Regering, bij op 19 januari 1998 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 25 februari 1998 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot 8 september 1998.

Bij beschikking van 29 april 1998 heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 27 mei 1998.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 30 april 1998 ter post aangetekende brieven.

Bij beschikking van 27 mei 1998 heeft de voorzitter in functie rechter R. Henneuse aangewezen als lid van de zetel ter vervanging van rechter P. Martens, wettig verhinderd.

Op de openbare terechtzitting van 27 mei 1998 :

- zijn verschenen :
  - . Mr. J. Ghysels, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;
  - . Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
  - . Mr. V. Thiry, advocaat bij de balie te Luik, voor de Waalse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers H. Coremans en L. François verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking

hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

### III. *In rechte*

- A -

#### *Verzoekschrift*

A.1. De verzoekende partijen die eigenaar zijn van een gebouw dat wordt verhuurd als kamerwoning, studentenhuus of studentengemeenschapshuis of waarvan een deel wordt verhuurd als kamer of studentenkamer, vallen onder de toepassing van het bestreden decreet. De v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat heeft onder meer als doel de verdediging van het onroerende eigendomsrecht en de collectieve belangen van de eigenaars. De verzoekende partijen hebben bijgevolg het rechtens vereiste belang om te dezen voor het Hof in rechte te treden.

A.2.1. Het eerste middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 6, § 1, IV en VI, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en een schending van de Belgische economische en monetaire unie.

A.2.2. Het bestreden decreet beperkt zich niet tot het opleggen van kwaliteits- en veiligheidsnormen, maar regelt het recht om (studenten)kamers te verhuren. Een dergelijke regeling behoort tot het burgerlijk recht en maakt geen deel uit van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Die bevoegdheid strekt enkel tot het opstellen van algemene huisvestingsnormen, niet tot het opstellen van normen voor het verhuren van woningen.

A.2.3. Het conformiteitsattest, bedoeld in de artikelen 10 tot 15 van het bestreden decreet, is meer dan een kwaliteitslabel van regionale of lokale aard. Het maakt het verhuurrecht afhankelijk van een voorafgaande vergunning en komt derhalve neer op een vestigingsvoorwaarde, waarvoor enkel de federale overheid bevoegd is.

Het opleggen van een vergunning voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De controle die de gewesten organiseren en die tot een sanctie kan leiden, vormt het sluitstuk van de voorgeschreven normen. Het is derhalve niet noodzakelijk om een voorafgaande vergunning in te voeren. Dit wordt bevestigd door de vaststelling dat strafsancities zijn voorgeschreven voor het niet voldoen aan de normen van het decreet en niet voor het louter ontbreken van het conformiteitsattest.

A.2.4. Door in de artikelen 5 en 10 te bepalen dat de Vlaamse Regering richtprijzen opstelt voor de verhuur van kamers en dat die richtprijzen worden vermeld in het conformiteitsattest, voert het Vlaamse Gewest een prijsbeleid, waarvoor alleen de federale overheid bevoegd is. Noch op grond van een ruime interpretatie van de toegewezen bevoegdheden, noch op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, kunnen de gewesten zich die bevoegdheid toe-eigenen. Bovendien vormt de onbegrensde delegatie aan de Vlaamse Regering om die richtprijzen vast te stellen eveneens een schending van de bevoegdheidverdelende regels (zie arrest nr. 49 van 10 maart 1988).

A.2.5. De huurprijsreglementering, de huurmarkt en de contractvrijheid maken deel uit van de basiselementen van de Belgische geïntegreerde markt zodat het bestreden decreet de economische en monetaire unie raakt, hetgeen een aan de federale overheid voorbehouden materie is. Tot de economische en monetaire unie behoort de convergentie van de prijzen van de goederen en diensten.

A.3. Het tweede middel is afgeleid uit een schending van de bevoegdheidverdelende bepalingen, inzonderheid artikel 146 van de Grondwet. Artikel 19 van het bestreden decreet voorziet immers in een procedure ter verzegeling en ontzegeling die afwijkt van het Gerechtelijk Wetboek, terwijl de gerechtelijke organisatie en het gerechtelijk recht tot de uitsluitende bevoegdheid van de federale overheid behoren.

A.4. Het derde middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden decreet in de artikelen 2, 6, 7 en 8 een onderscheid maakt tussen het verhuren van kamers en kamerwoningen, enerzijds, en het verhuren van studentenkamers, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, anderzijds.

Het criterium voor dat onderscheid is gelegen in de omstandigheid dat de huurder de hoedanigheid van student heeft. Dat criterium is niet relevant ten aanzien van het doel van het decreet, dat erin bestaat gedifferentieerde kwaliteits- en veiligheidsmaatregelen in te voeren voor permanente en voor tijdelijke kamerbewoning. Niets belet immers dat een student permanent op zijn kamer woont of dat iemand tijdelijk zijn hoofdverblijf op een kamer heeft. Ook de bezetting van de kamer gedurende het jaar laat niet toe om van de hoedanigheid van student een onderscheidingscriterium te maken, aangezien studenten ook tijdens de vakantie op hun kamer kunnen wonen en niet-studenten tijdens de vakantie niet op hun kamer kunnen wonen.

Beoordeeld ten aanzien van de gevolgen van het onderscheid, legt het criterium de verhuurder een onevenredig grote last op. Een huurder die in de loop van het academiejaar de hoedanigheid van student verliest, mag niet langer een studentenkamer bewonen en moet desnoods worden uitgedreven, terwijl de verhuurder niet onmiddellijk een nieuwe student-huurder zal vinden. Een relevant en evenredig criterium zou daarentegen de hoofdverblijfplaats van de huurder zijn.

A.5. Het vierde middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden decreet in artikel 3 een onderscheid maakt tussen, enerzijds, studentenkamers en studentenhuizen die op de datum van de inwerkingtreding van het decreet door onderwijsinstellingen werden gerealiseerd als sociale voorzieningen voor studenten en met behulp van sociale toelagen van de Vlaamse Gemeenschap en, anderzijds, studentenkamers en studentenhuizen die op de datum van de inwerkingtreding van het decreet door particulieren werden gerealiseerd.

Voornoemde categorieën bevinden zich in een vergelijkbare situatie. Nochtans is, wat de reeds gerealiseerde studentenkamers betreft, slechts de tweede categorie onderworpen aan het decreet. Dat verschil in behandeling is niet gerechtvaardigd. Weliswaar wordt in de parlementaire voorbereiding gesteld dat de door de overheid gerealiseerde studentenhuizen volgens een aantal kwaliteitsnormen zijn gebouwd, maar daaruit blijkt niet welke normen zijn bedoeld. Bovendien bieden ook particulieren kwalitatieve voorzieningen aan.

Indien het de bedoeling is om voorzieningen die reeds een bepaalde kwaliteit bieden, vrij te stellen, dan zou het onderscheidingscriterium niet de wijze van realisatie moeten zijn maar het voldoen aan bepaalde kwaliteitsvereisten, die weliswaar beperkter zijn dan de in het decreet gestelde vereisten. Door de overheid gerealiseerde voorzieningen zijn immers niet *a priori* van een betere kwaliteit. Niet alleen de initiële, door de overheid gestelde criteria, maar ook het onderhoud van de behuizing speelt hierin een rol.

Bijgevolg bestaat er voor het verschil in behandeling geen objectief en pertinent verantwoordingscriterium.

A.6. Het vijfde middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en het daarin vervatte verbod van willekeur, doordat artikel 3 van het bestreden decreet van het toepassingsgebied uitsluit « de gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd », zonder dat duidelijk wordt vastgesteld of kan worden vastgesteld welke gebouwen dit betreft.

In vele rechtsregels worden veiligheids- en kwaliteitsnormen voor gebouwen opgelegd. De decreetgever kan het niet aan de rechtsonderhorige overlaten om daarvan een inventaris te maken en daaruit te besluiten tot de al dan niet toepasbaarheid van het decreet. Een van de basisbeginselen van de rechtsstaat is dat een rechtsregel voldoende voorspelbaar moet zijn. Door de vage aanduiding van de categorie van gebouwen waarvoor een uitzonderingsregeling geldt, is het toepassingsgebied onvoldoende bepaald en kan het decreet tot een willekeurige en een onvoorspelbare toepassing aanleiding geven.

A.7. Het zesde middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 2, 10°, van het bestreden decreet de hoofdhuurder die kamers onderverhuurt niet beschouwt als verhuurder in de zin van het decreet. Diens situatie verschilt nochtans niet van die van de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber die verhuurt.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt de bedoeling om elke vorm van verhuring onder de toepassing van het decreet te laten vallen. Precies om die reden werd de term « onderverhuurder » vervangen door « lasthebber ». Een hoofdhuurder treedt evenwel niet op voor de eigenaar maar uit eigen naam, zodat hij niet onder het begrip « lasthebber » valt.

Voor het verschil in behandeling, dat tot gevolg heeft dat enkel de eigenaar strafrechtelijk aansprakelijk kan worden

gesteld in geval van niet-naleving van het decreet, bestaat geen redelijke verantwoording in het licht van het doel en de gevolgen van de maatregel.

A.8. Het zevende middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 2, 10°, van het bestreden decreet ook het ter beschikking stellen van een kamer aan een inwonend familielid beoogt. Een dergelijke situatie verschilt nochtans van het verhuren van kamers aan personen die geen familielid zijn van de eigenaar.

Het decreet beoogt twee specifieke woonvormen te reglementeren, het wonen op kamers en het wonen op studentenkamers. Gewild of ongewild valt echter een derde woonvorm onder de toepassing van het decreet, namelijk het samenwonen van familieleden en zelfs het samenwonen van niet gehuwde partners. Is het ter beschikking stellen van kamers aan de eigen kinderen nog enigszins gelijk te stellen met het ter beschikking stellen van studentenkamers, dan geldt dit niet voor het ter beschikking stellen van een kamer aan een al dan niet hulpbehoevende of alleenstaande ouder of ander familielid. Het gaat om zeer verschillende vormen van bewoning die een onderscheiden regelgeving vergen.

Voor die gelijke behandeling van essentieel verschillende situaties bestaat geen objectieve en redelijke verantwoording. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat artikel 2, 10°, aldus werd geredigeerd om misbruiken in te dijken die in de sector van de gewone kamerverhuur zouden bestaan en niet om nog andere formules dan de studentenkamerverhuur en de gewone kamerverhuur aan het decreet te onderwerpen. Een verantwoording voor het gelijkstellen van de drie voormelde woonvormen wordt derhalve niet gegeven.

A.9. Het achtste middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 17 van het bestreden decreet een geldboete oplegt die disproportioneel is in vergelijking met geldboeten in soortgelijke materies.

De geldboete voor het overtreden van het bestreden decreet kan oplopen tot 2.000.000 frank, terwijl een overtreding van de Wooncode, eveneens recent goedgekeurd door het Vlaams Parlement, tot een boete van maximaal 80.000 frank aanleiding kan geven. De ongelijke bestraffing van verhuurders van kamers en verhuurders van woningen, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.10. Het negende middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden decreet in artikel 4, 4°, een onderscheiden behandeling invoert van, enerzijds, verhuurders van kamers die worden verwarmd met centrale verwarming, elektrische toestellen en luchtdichte gastoestellen met schoorsteen- of gevelafvoer en, anderzijds, verhuurders van kamers die worden verwarmd met kachels, stookolieradiators en dergelijke.

Laatstgenoemde kamers kunnen niet voldoen aan de normen, hoewel de verwarmingsbronnen niet onvoldoende, noch onveilig zijn. Het is immers niet omdat een kamer wordt verwarmd met bijvoorbeeld een kolenkachel, dat er meer brandgevaar zou zijn. Aan de andere kant gebeuren ook met gastoestellen ernstige ongelukken. De parlementaire voorbereiding biedt voor het onderscheid geen verantwoording.

#### *Memorie van de Vlaamse Regering*

A.11. In zoverre de verzoekende partijen die rechtspersonen zijn niet op het eerste verzoek het bewijs voorleggen van de publicatie van hun statuten in de bijlagen tot het *Belgisch Staatsblad* en van de tijdig en volgens de regels van de kunst genomen beslissingen van hun bevoegde organen om het beroep tot vernietiging in te stellen, is hun beroep onontvankelijk.

Wat betreft het belang van de particuliere verzoekende partijen, bewijzen hun eigendomstitels niet dat hun gebouwen bestaan uit te huur gestelde of verhuurde (studenten)kamers of dergelijke kamers bevatten, noch dat die kamers niet voldoen aan de door het decreet gestelde minimumeisen.

Wat betreft het belang van de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, is het in het verzoekschrift tot vernietiging aangehaalde maatschappelijk doel niets anders dan de behartiging van de weliswaar gemeenschappelijke, maar hoe dan ook individuele belangen van de leden van die vereniging.

A.12.1. Wat het eerste middel betreft, is de bevoegdheidsrechtelijke grondslag van het decreet hoofdzakelijk terug te vinden in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, naar luid waarvan de gewesten bevoegd zijn voor de huisvesting en voor de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid. Gezien de decretale doelstellingen inzake de sanering van achtergestelde, vaak verkrotte buurten en de kansarmoedebestrijding, kan bovendien worden gewezen op de door artikel 6, § 1, I, van dezelfde bijzondere wet toegewezen gewestelijke bevoegdheid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, terwijl de gemeenschappen naar luid van artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet ook nog instaan voor het beleid inzake maatschappelijk welzijn.

Verwijzend naar zowel adviezen van de Raad van State als arresten van het Hof, besluit de Vlaamse Regering dat *in casu* geen enkele reden bestond om een beroep te doen op artikel 10 van de bijzondere wet, zodat die bepaling evenmin kan zijn geschonden.

A.12.2. In zoverre het middel ervan uitgaat dat het conformiteitsattest het uitoefenen van het verhuurrecht afhankelijk maakt van een voorafgaande vergunning en dus neerkomt op een vestigingsvoorwaarde, berust het op een verkeerde lezing van het decreet en mist het feitelijke grondslag.

Het decreet verbiedt enkel het verhuren van een woning of kamers die niet beantwoorden aan de voorgeschreven kwaliteitsnormen zonder dat een geldig conformiteitsattest kan worden voorgelegd, wat twee, cumulatief te vervullen voorwaarden zijn. Niemand kan dus worden gestraft omdat hij geen conformiteitsattest kan voorleggen; dit is slechts mogelijk wanneer de betrokken kamer niet beantwoordt aan de normen. Dit wordt bevestigd in de parlementaire voorbereiding.

A.12.3. Het middel mist eveneens feitelijke grondslag in zoverre het ervan uitgaat dat het bestreden decreet maatregelen neemt inzake prijsbeleid, dat naar luid van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet een voorbehouden federale bevoegdheid uitmaakt.



Allereerst heeft een righthuurprijs geen enkele bindende waarde, zodat het decreet rechtstreeks noch onrechtstreeks een bepaalde huurprijs, laat staan een matiging daarvan - wat vereist is voor een prijsbeleid - oplegt. De righthuurprijzen moeten de huurder toestaan de kwaliteit van de kamers beter te kunnen beoordelen, waarvoor de decreetgever onmiskenbaar bevoegd is.

Voor het overige betekent het federale bevoegdheidsvoorbehoud inzake prijsbeleid enkel dat de gewestelijke overheid, bij de uitoefening van haar bevoegdheden, rekening moet houden met het algemene prijsbeleid dat door de federale overheid wordt gevoerd. *In casu* kan op dat stuk bezwaarlijk een probleem rijzen omdat de decreetgever geen tarief heeft bepaald en omdat van een federaal huurprijsbeleid vooralsnog geen sprake is.

Ten slotte zou de bestreden regeling, indien zij indirect op de huurprijs een invloed zou kunnen hebben, op het vlak van de bevoegdheidsverdeling slechts tot moeilijkheden aanleiding kunnen geven wanneer zij de federale overheid buitenmatig zou hinderen bij het voeren van het haar toevertrouwde prijsbeleid, hetgeen niet het geval is.

A.12.4. De Vlaamse Regering ziet niet in hoe het bestreden decreet inbreuk zou maken op de «Belgische economische en monetaire unie ». *In casu* kan immers bezwaarlijk enig goederenverkeer - laat staan intergewestelijk goederenverkeer - worden belemmerd, nu de betrokken goederen per definitie onroerende goederen zijn.

A.12.5. Het middel mist ook feitelijke grondslag in zoverre het de decreetgever verwijt zijn bevoegdheid te hebben gedelegeerd aan de uitvoerende macht, aangezien het decreet wel degelijk eigen regelingen bevat en geen kaderdecreet is dat slechts doelstellingen zou bevatten en elke materiële wetgeving aan de uitvoerende macht zou delegeren.

In dit verband is het middel ook ongegrond omdat geen grondwets- of wetsbepaling enig legaliteitsbeginsel bevat dat de decreetgever zou verbieden op het vlak van de huisvesting opdrachten toe te kennen aan de betrokken gemeenschaps- of gewestregering, *a fortiori* wanneer het om loutere uitvoeringsmodaliteiten gaat van een regeling die in essentie door de decreetgever zelf is getroffen. Daaruit vloeit voort dat op dit vlak de regel van artikel 78 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 onverkort geldt, zodat aan de Regering wel degelijk opdrachten kunnen worden verleend.

A.13. Het tweede middel is onontvankelijk in zoverre daarmee de schending van artikel 146 van de Grondwet wordt aangevoerd. Het middel mist feitelijke grondslag in zoverre de verzoekende partijen ervan uitgaan dat een regeling werd getroffen die in de plaats komt van of iets toevoegt aan de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek die betrekking hebben op de verzegeling en dat in artikel 19 van het bestreden decreet een regeling zou zijn getroffen op het stuk van de rechterlijke organisatie of bevoegdheid.

A.14. Wat het derde middel betreft, zou de aangevoerde ongelijke behandeling enkel kunnen leiden tot een vernietiging van de gunstnormen, waarbij de verzoekende partijen geen belang hebben. De specifieke normen voor de studentenkamers zijn verantwoord door de tijdelijke en deeltijdse aard van het wonen op dergelijke kamers. Weliswaar stemt de categorie van de studenten met de werkelijkheid slechts overeen op vereenvoudigende en benaderende wijze, maar zij is gebaseerd op een bekend en gemakkelijk te gebruiken criterium. Wanneer de huurder zijn hoedanigheid van student verliest, moet de voormalige studentenkamer aan de strengere vereisten van een gewone huurkamer voldoen, zodat het middel ook nog feitelijke grondslag mist. Het voorstel van de verzoekende partijen om het criterium «student » te vervangen door «hoofdverblijfplaats » behoort tot de opportuniteit, waarvoor het Hof niet bevoegd is.

A.15. Ook het vierde middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang. Geen van de verzoekers wordt immers rechtstreeks en ongunstig geraakt door de gunstnormen die voor anderen dan henzelf zijn uitgevaardigd. In de toepassing van het adagium *cessante ratione legis, cessat dispositio* kan geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden gezien. Het heeft geen zin opnieuw kwaliteitsnormen op te leggen voor kamers die daaraan reeds moeten beantwoorden of daaraan *de facto* beantwoorden. Aangezien de met dat middel bestreden uitzondering van tijdelijke aard is, kan zij bezwaarlijk als kennelijk onredelijk worden bestempeld.

A.16. Ook het vijfde middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang omdat hiermee een voordeel wordt bestreden dat anderen dan de verzoekende partijen genieten krachtens de bestreden bepalingen, waarvan de vernietiging de verzoekende partijen niets zou opleveren. Het gaat opnieuw om een toepassing van het in A.15 vermelde adagium en dus van het proportionaliteitsbeginsel. Het heeft geen zin kwaliteitsnormen op te leggen voor kamers die daaraan reeds op andere gronden moeten beantwoorden. Wat de vage omschrijving van die uitzonderingscategorie betreft, zullen de betrokken eigenaars ongetwijfeld op de hoogte zijn van eventuele bijzondere kwaliteitsnormen, zodat een opsomming overbodig is en zelfs het risico inhoudt van onvolledigheid.

A.17. Ook het zesde middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang van de verzoekende partijen bij de vernietiging van de met dat middel bestreden bepaling : dat onderverhuurders beter af zouden zijn dan zijzelf kan hen moeilijk ongunstig raken. Het middel is ongegrond omdat het overbodig is een onderverhuurder aansprakelijk te stellen voor de naleving van de normen die per definitie reeds door de hoofdverhuurder in acht moeten worden genomen. Bovendien is de ongelijke behandeling verantwoord door de omstandigheid dat de hoofdverhuurder zich in een betere positie bevindt dan de onderverhuurder om de vastgestelde gebreken te verhelpen.

A.18. Het zevende middel is onontvankelijk aangezien de verzoekende partijen geen belang hebben bij de vernietiging van de met dat middel bestreden bepaling, tenzij zij aantonen dat zij zich in de betreffende hypothese bevinden. Het middel mist feitelijke grondslag aangezien de extensieve interpretatie van de verzoekende partijen haaks staat op de bedoeling van de decreetgever, terwijl voor een grondwettige interpretatie kan en moet worden gekozen. Bovendien moet een kamer die al dan niet gratis ter beschikking wordt gesteld aan een «inwonend familielid » evenzeer beantwoorden aan elementaire kwaliteitsnormen.

A.19. Het achtste middel is onontvankelijk aangezien de hoogte van de strafrechtelijke maximumsanctie, *a fortiori* wanneer aan de rechter een zeer ruime beoordelingsmarge wordt gelaten, een zuivere opportuniteitskwestie uitmaakt, die niet tot de beoordeling van het Hof behoort. Het middel is ongegrond omdat het maximum van de boete een verantwoording vindt in de lucratieve aard van het misdrijf.

A.20. Het negende middel is slechts ontvankelijk in zoverre de verzoekende partijen aantonen dat zij een kamer te huur stellen of verhuren met een kolen-, petroleum- of stookoliekachel. Wat de gegrondheid van het middel betreft, is het algemeen bekend dat voormelde kachels minder brandveilig zijn en dat zij verantwoordelijk zijn voor alle gevallen van koolmonoxidevergiftiging met verwarmingstoestellen. De aangeklaagde ongelijke behandeling is dus niet kennelijk onverantwoord.

#### *Memorie van de Waalse Regering*

A.21. De Waalse Regering verklaart met haar memorie tussen te komen in de zaak en zich voorlopig te gedragen naar de wijsheid van het Hof, onder voorbehoud van andere standpunten in een memorie van antwoord.

#### *Memorie van antwoord van de verzoekende partijen*

A.22. Volgens artikel 2 van het regeringsbesluit van 11 december 1985 kan de Vlaamse Regering slechts rechtsgeldig worden vertegenwoordigd door één minister na het akkoord van de andere bevoegde ministers. Aangezien geen melding wordt gemaakt van een akkoord met de minister die bevoegd is voor ruimtelijke ordening, noch van een aanwijzing overeenkomstig artikel 4 van het regeringsbesluit, beschikt de minister die bevoegd is voor huisvesting niet over de nodige procesbevoegdheid en is de memorie van de Vlaamse Regering onontvankelijk.

A.23. Wat de ontvankelijkheid betreft van het beroep van de rechtspersonen, hebben de b.v.b.a. De Berkenheem en de b.v.b.a. Devos de beslissing om beroep in te stellen aan het Hof meegedeeld.

Wat het belang betreft, leggen sommige verzoekende partijen de bestaande huurovereenkomsten voor de verhuur

van kamers of studentenkamers voor, waardoor zij aantonen ongunstig te worden geraakt door de beperkende huurvoorwaarden. Het volstaat overigens dat de verzoekende partijen in hun rechtssituatie rechtstreeks en ongunstig zouden kunnen worden geraakt. Het is derhalve voldoende dat zij aantonen eigenaar te zijn van een onroerend goed, bestemd voor bewoning, om te kunnen spreken van een voldoende belang. Wat het belang van de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat betreft, wordt verwezen naar het arrest nr. 9/96 van het Hof.

A.24.1. Wat het eerste middel betreft, heeft de Raad van State in een recent advies erkend dat het recht om te verhuren en de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder behoren tot de restbevoegdheden van de Staat (*Gedr. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 717/1, p. 24). Door met het conformiteitsattest een toelating in te voeren om te mogen verhuren, treedt de decreetgever op het bevoegdheidsterrein van de federale overheid. De Vlaamse Regering erkent dat geen beroep werd gedaan op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en is derhalve van oordeel dat de ingrepen in het huurrecht niet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden inzake huisvesting, ruimtelijke ordening en economie.

A.24.2. Het conformiteitsattest is een vergunning. Het standpunt van de Vlaamse Regering dat de verhuurder wiens kamers niet voldoen aan de opgelegde normen niet kan worden vervolgd indien hij beschikt over een conformiteitsattest, kan niet worden gevolgd. De rechter zal immers in voorkomend geval op grond van artikel 159 van de Grondwet een onwettig attest buiten toepassing moeten laten.

A.24.3. Gelet op de verplichte affichage en vermeldingen waarin het decreet voorziet, zal de righthuurprijs bepalend zijn voor de werkelijke huurprijs. Overigens erkent de Vlaamse Regering dat de woonkwaliteit wordt beïnvloed door de verhouding tussen prijs en kwaliteit.

A.24.4. De economische en monetaire unie wordt niet alleen gevormd door het vrij verkeer van goederen, maar ook door een geïntegreerde markt. Zowel de huurprijsreglementering, de huurmarkt als de contractvrijheid maken deel uit van de basiselementen van de Belgische geïntegreerde markt. Bovendien is er het vrij verkeer van diensten. Wanneer in slechts één entiteit van de unie de prijsvorming van een dienst wordt gereguleerd, kan dit een verschuiving van de markt meebrengen.

A.24.5. De opdracht aan de Regering gaat verder dan de uitvoering van het decreet. Zij omvat de regeling van substantiële aspecten.

A.25. Het tweede middel is ontvankelijk. De omstandigheid dat de bevoegdheid van de vrederechter inzake verzegeling tot de oneigenlijke rechtspraak zou behoren, doet daaraan geen afbreuk. De gerechtelijke bevoegdheid behoort tot de taak van de federale wetgever en die omvat ook de « oneigenlijke rechtspraak ». De vrederechter maakt overigens deel uit van de rechterlijke organisatie.

De bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot de verzegeling zijn eveneens toepasselijk op de door de echtgenoten, rechtsvoorgangers of mede-eigenaars verhuurde kamers en studentenkamers.

A.26. Wat het derde middel betreft, zou de vaststelling dat het onderscheidingscriterium niet pertinent is tot gevolg hebben dat de normen voor studentenkamers voor alle kamers moeten gelden. Minstens zal de decreetgever zich in geval van vernietiging opnieuw over de toe te passen normen moeten uitspreken. De verzoekende partijen vragen het Hof niet de opportuniteit te beoordelen maar de redelijkheid.

A.27. Wat het vierde middel betreft, kan de bestreden bepaling voor de verzoekende partijen nadelig zijn doordat zij een concurrentienadeel inhoudt. Indien de kamers van onderwijsinstellingen aan de door het decreet gestelde normen zouden beantwoorden, gaat het om een overbodige bepaling. Indien zij aan andere normen zijn onderworpen, kan niet worden ingezien waarom die normen niet zouden kunnen gelden voor de privé-studentenkamers.

A.28. Wat het vijfde middel betreft, kan het toepassingsgebied van het decreet een onvoorspelbare en onduidelijke situatie scheppen met betrekking tot de na te leven normen. De Vlaamse Regering zegt dat de eigenaar op de hoogte moet zijn van de bijzondere kwaliteitsnormenregelingen, maar geeft geen duidelijkheid over die uitzonderingscategorieën.

A.29. Wat het zesde middel betreft, wijzen de verzoekende partijen erop dat een eigenaar die zijn huis verhuurt, kan worden verplicht zijn huis te verbouwen tot een « kamerhuis » indien de huurder kamers van het huis onderverhuurt.

A.30. Wat het zevende middel betreft, blijkt uit het antwoord van de Vlaamse Regering dat het onderscheid tussen wonen op kamers en inwonen in een huis zou gelegen zijn in de omstandigheid dat het genot niet is beperkt tot het genot van één kamer. Dit doet vragen rijzen over het onderwerp van het decreet. Indien niet wordt bepaald welke gedeelten van het huis worden beoogd, is de toepassing van het decreet arbitrair.

A.31. Wat het achtste middel betreft, antwoordt de Vlaamse Regering niet op de vragen in verband met de proportionaliteit van de boeten in vergelijking met de boeten waarin de Wooncode voorziet.

A.32. Wat het negende middel betreft, wordt niet verklaard waarom niet alle gastoestellen worden verboden. De door de Vlaamse Regering aangevoerde rechtvaardiging voor de ongelijke behandeling is niet pertinent.

#### *Memorie van antwoord van de Waalse Regering*

A.33. De Waalse Regering formuleert een voorbehoud bij de ontvankelijkheid van het beroep in zoverre het is ingediend door rechtspersonen en sluit zich tevens aan bij de door de Vlaamse Regering opgeworpen excepties van onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang.

A.34.1. Met verwijzing naar rechtspraak van het Hof en adviezen van de Raad van State, stelt de Waalse Regering dat de bevoegdheid inzake huisvesting de normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid omvat. De bijzondere wet beperkt de bevoegdheid van de decreetgever niet tot bepaalde soorten van woningen. Daaruit vloeit voort dat de federale overheid ter zake niet bevoegd is, ook al betekent dit een beperking van haar bevoegdheid inzake burgerlijk recht en in het bijzonder inzake huurwetgeving.

A.34.2. De bevoegdheid om normen uit te vaardigen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid omvat de bevoegdheid om de naleving ervan te regelen, ook al kan dit een beperking inhouden van het vrij verkeer van goederen en van andere vrijheden of rechten. Onverminderd artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 kunnen de gewesten burgerrechtelijke sancties instellen.

A.34.3. Voor het uitvaardigen van een decretale bepaling die het verhuren aan een voorafgaande vergunning onderwerpt, is in ieder geval voldaan aan de voorwaarden van artikel 10 van voormelde bijzondere wet. De Waalse Regering ziet niet in op welke manier het bestreden decreet een vestigingsvoorwaarde zou inhouden.

A.34.4. In zoverre het eerste middel de economische en monetaire unie en het prijsbeleid betreft, sluit de Waalse Regering zich aan bij de memorie van de Vlaamse Regering.

A.35. Het tweede middel is niet ontvankelijk omdat artikel 146 van de Grondwet niet behoort tot de bepalingen waaraan het Hof vermag te toetsen. Bovendien mist het middel feitelijke grondslag omdat artikel 19 vreemd is aan de procedure van verzegeling zoals georganiseerd in het Gerechtelijk Wetboek.

A.36. De overige middelen hebben betrekking op de opportuniteit. Daarover vermag het Hof slechts uitspraak te doen indien de maatregel manifest onevenredig is met het nagestreefde doel. Een dergelijke onevenredigheid is te dezen niet bewezen.

- B -

*Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

*Wat de ontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering betreft*

B.1.1. De verzoekende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering en verwijzen daarbij naar artikel 2 van het regeringsbesluit van 11 december 1985 tot aanwijzing van de leden van de Vlaamse Regering ten verzoeken waarvan de rechtsgedingen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest worden gevoerd. Aangezien de bevoegdheidsgrondslag van het bestreden decreet - volgens de memorie van de Vlaamse Regering zelf - zowel huisvesting als ruimtelijke ordening is, maar geen melding wordt gemaakt van een akkoord met de minister die bevoegd is voor ruimtelijke ordening, noch van een aanwijzing overeenkomstig artikel 4 van het regeringsbesluit, zou de minister die bevoegd is voor huisvesting overeenkomstig de aangehaalde bepaling niet over de nodige procesbevoegdheid beschikken om op eigen initiatief namens de Vlaamse Regering een rechtsgeding te voeren.

B.1.2. Artikel 2 van het vermelde besluit luidt :

« De rechtsgedingen waarin de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest als verweerder optreden met betrekking tot aangelegenheden die tot de bevoegdheid behoren van meerdere leden van de Vlaamse Regering, worden gevoerd ten verzoeken van één onder hen, na onderling overleg.

Bij ontstentenis van akkoord, wordt het rechtsgeding gevoerd ten verzoeken van het lid dat wordt aangewezen overeenkomstig artikel 4 van dit besluit. »

Artikel 4 van het besluit luidt :

« Alle andere rechtsgedingen waarin de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest als eiser of als verweerder optreden, worden gevoerd ten verzoeken van het lid van de Vlaamse Regering dat, geval per geval, door deze Regering aangewezen wordt. »

B.1.3. Aangezien de aangevoerde exceptie slechts gegrond kan zijn wanneer het bestreden decreet mede een zaak van ruimtelijke ordening is, valt het onderzoek naar de ontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering samen met het onderzoek naar de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest ter

zake van het bestreden decreet.

*Wat de procesbekwaamheid van de verzoekende partijen die rechtspersonen zijn betreft*

B.2.1. De Vlaamse Regering en de Waalse Regering zijn van oordeel dat het beroep niet ontvankelijk is in zoverre de verzoekende partijen die rechtspersonen zijn niet op het eerste verzoek het bewijs voorleggen van de publicatie van hun statuten in de bijlagen bij het *Belgisch Staatsblad* en van de tijdig en regelmatig genomen beslissingen van hun bevoegde organen om het beroep tot vernietiging in te stellen.

B.2.2. Artikel 7, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 bepaalt :

« Indien een rechtspersoon het beroep instelt of in het geding tussenkomt, legt deze partij, op het eerste verzoek, het bewijs voor, al naar het geval, van de publicatie van haar statuten in de bijlagen bij het *Belgisch Staatsblad* of van de beslissing om het beroep in te stellen dan wel voort te zetten of om in het geding tussen te komen. »

Die vereisten dienen het Hof onder meer in staat te stellen na te gaan of de beslissing om het beroep in te stellen door het bevoegde orgaan van de rechtspersoon is genomen.

B.2.3. Uit de stukken die als bijlage bij het verzoekschrift of naderhand op schriftelijke uitnodiging van de griffie zijn ingediend, blijkt dat aan de vereisten van artikel 7, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 is voldaan, behalve wat de burgerlijke vennootschap Het Zeel en de n.v. Immo Tess betreft.

Van de n.v. Immo Tess werden enkel de statuten overgelegd. Van de burgerlijke vennootschap Het Zeel werden noch de statuten, noch de beslissing tot het instellen van het beroep overgelegd. Het Hof kan derhalve niet beoordelen of de beslissing om een beroep in te stellen door het bevoegde orgaan is genomen.

B.2.4. Van de b.v.b.a. De Berkenheem en de b.v.b.a. Devos werd aan het Hof weliswaar een beslissing tot het instellen van het beroep overgelegd, maar zij gaat in beide gevallen uit van de algemene vergadering. Bij gebreke van een statutaire uitbreiding van de bevoegdheden van de algemene vergadering van de respectieve vennootschappen, stelt het Hof vast dat de beslissingen om in rechte te treden niet werden genomen door het bevoegde orgaan.

B.2.5. In zoverre het beroep is ingesteld door de burgerlijke vennootschap Het Zeel, de n.v. Immo Tess, de b.v.b.a. De Berkenheem en de b.v.b.a. Devos, is het niet ontvankelijk.

B.3.1. De Waalse Regering voert aan dat de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat niet de vereiste bekwaamheid heeft om als een vereniging met rechtspersoonlijkheid in rechte te treden omdat zij niet het bewijs levert de publicatieverplichtingen bepaald in de artikelen 9, 10 en 11 van de wet van 27 juni 1921 op de verenigingen zonder winstoogmerk te hebben nageleefd.

B.3.2. De verzoekende vereniging zonder winstoogmerk heeft niet, vóór het sluiten van de debatten, het bewijs geleverd dat zij, overeenkomstig artikel 10 van de wet van 27 juni 1921, de lijst van haar leden ter griffie van de burgerlijke rechtbank heeft neergelegd.

B.3.3. In zoverre het beroep is ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat is het niet ontvankelijk.

*Wat het belang betreft*

B.4.1. De Vlaamse Regering en de Waalse Regering voeren aan dat geen van de verzoekende partijen van het vereiste belang doet blijken om de vernietiging van het bestreden decreet te vorderen. Zij betogen dat de particuliere burgers niet rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door het bestreden decreet. Hun eigendomstitels zouden niet bewijzen dat hun gebouwen bestaan uit te huur gestelde of verhuurde (studenten)kamers of dergelijke kamers bevatten, noch dat die kamers niet voldoen aan de door het decreet gestelde minimumeisen.

B.4.2. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

B.4.3. Eigenaars van een gebouw dat wordt of kan worden verhuurd of ter beschikking gesteld als kamerwoning, studentenhuis of gemeenschapshuis of waarvan een deel wordt of kan worden verhuurd als kamer of studentenkamer, kunnen rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door een decreet dat de verhuur van dergelijke woningen en kamers aan kwaliteits- en veiligheidsnormen onderwerpt.

B.4.4. De exceptie kan niet worden aangenomen.

*Ten gronde*

*Ten aanzien van het bestreden decreet*

B.5. Het bestreden decreet strekt ertoe kwaliteits- en veiligheidsnormen op te leggen voor kamers en studentenkamers die worden verhuurd of te huur gesteld.

Onder studentenkamer verstaat het decreet elke individuele kamer in een studentenhuis of studentengemeenschapshuis (artikel 2, 7°). Een studentenhuis is elk gebouw of deel van een gebouw waarin een of meer kamers te huur worden gesteld of verhuurd aan een of meer studenten, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimtes (artikel 2, 5°). Een studentengemeenschapshuis is elk gebouw of deel van een gebouw dat door een of meer personen integraal wordt gehuurd en onderverhuurd aan



een of meer studenten (artikel 2, 6°). Als student beschouwt het decreet iedere persoon die voor een opleiding is ingeschreven aan een onderwijsinstelling (artikel 2, 11°).

Een kamer in de zin van het decreet is een vertrek in een kamerwoning dat bestemd is of dienst doet als huisvesting voor een of meer huurders en dat geen studentenkamer is (artikel 2, 3°). Een kamerwoning is elk gebouw dat bestaat uit een of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en in voorkomend geval gemeenschappelijke ruimtes en dat geen studentenhuis of studentengemeenschapshuis is (artikel 2, 4°).

Naast een aantal gemeenschappelijke bepalingen inzake minimale hoogte, verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, sanitaire voorzieningen, verwarming en privacy (artikel 4), bevat het decreet onderling afwijkende specifieke normen voor kamers (artikelen 6 en 7) en studentenkamers (artikel 8).

De gemeenten kunnen, onder toezicht van de Vlaamse Regering, aanvullende normen vaststellen (artikel 9).

Artikel 10, § 1, eerste lid, van het bestreden decreet bepaalt dat de conformiteit van de kamers, studentenkamers, kamerwoningen, studentenhuisen en studentengemeenschapshuisen met de betreffende normen wordt vastgesteld in een conformiteitsattest, waarvan het model wordt vastgelegd door de Vlaamse Regering. De artikelen 11 tot 15 van het bestreden decreet regelen de toekenning, het verval en de intrekking van het conformiteitsattest.

De Vlaamse Regering stelt richtprijzen op voor verhuur van kamers in kamerwoningen, studentenhuisen en studentengemeenschapshuisen, rekening houdend met kwaliteit, oppervlakte, voorzieningen en locatie (artikel 5). Het conformiteitsattest vermeldt de richthuurprijs (artikel 10, § 1, tweede lid).

De kamers en studentenkamers die niet voldoen aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen worden onderworpen aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting (artikel 16). De verhuurders van dergelijke kamers of studentenkamers zijn strafbaar met een geldboete van 100 tot 100.000 frank indien zij geen conformiteitsattest kunnen voorleggen (artikel 17).

De artikelen 18 tot 21 geven de burgemeester en de gewestelijke ambtenaren opdrachten en

bevoegdheden inzake het toezicht op de naleving van het decreet.

*Ten aanzien van de bevoegdheidverdelende bepalingen*

*Eerste middel*

B.6. De verzoekende partijen vorderen de gehele of gedeeltelijke vernietiging van het bestreden decreet wegens schending van de artikelen 6, § 1, IV en VI, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en wegens schending van de Belgische economische en monetaire unie. Hun kritiek in dat verband heeft evenwel enkel betrekking op de artikelen 5, 10 tot 15 en 19 van het decreet. Het Hof beperkt zijn onderzoek dan ook tot die bepalingen.

B.7.1. Krachtens artikel 6, § 1, IV, van voornoemde bijzondere wet zijn «de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid» gewestaangelegenheden.

B.7.2. De verzoekende partijen erkennen dat het Vlaamse Gewest op grond van die bepaling bevoegd is om kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen vast te leggen. Zij zijn evenwel van oordeel dat het bestreden decreet geen algemene woonnormen oplegt, maar wel normen voor het verhuren van woningen. Een dergelijke regeling zou tot het burgerlijk recht behoren en derhalve geen deel uitmaken van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest.

B.7.3. Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden. Door voormeld artikel 6, § 1, IV, is de aangelegenheid van de huisvesting en van de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid in haar geheel naar de gewesten overgeheveld.

Enerzijds, staat het de decreetgever in de regel vrij om zijn bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt, te dezen de kamers, studentenkamers, kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen die worden verhuurd of te huur gesteld. Anderzijds,

doet een dergelijke bevoegdheidsuitoefening geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, vermits het regelen van de weerslag van de bekritiseerde bepalingen op de contractuele verhoudingen tot de bevoegdheid van laatstgenoemde overheid blijft behoren.

B.8.1. Het in de artikelen 10 tot 15 bedoelde conformiteitsattest maakt volgens de verzoekende partijen het verhuurrecht afhankelijk van een voorafgaande vergunning en komt derhalve neer op een vestigingsvoorwaarde, waarvoor enkel de federale overheid bevoegd is.

B.8.2. De door artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 6°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de federale wetgever voorbehouden aangelegenheid inzake vestigingsvoorwaarden sluit onder meer de bevoegdheid in om regels te stellen inzake de toegang tot bepaalde beroepen, het oprichten van handelsvestigingen, het voldoen aan bekwaamheidseisen in verband met de uitoefening van een beroep of het beschermen van beroepstitels.

B.8.3. Het door de verzoekers bestreden conformiteitsattest is geen voorwaarde voor verhuring en stelt geen vestigingsvoorwaarde in; het vrijwaart, zoals blijkt uit de artikelen 17 en 19 van het decreet, de verhuurder van een kamer, studentenkamer, kamerwoning, studentenhuus of studentengemeenschapshuis waarvan wordt vastgesteld dat ze niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, van een strafrechtelijke sanctie of van verzegeling. De artikelen 10 tot 15 hebben dus niet de betekenis die de verzoekers eraan geven en schenden de bevoegdheid van de federale wetgever niet.

Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de hypothese dat een onregelmatig conformiteitsattest door de rechter op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing zou worden gelaten. Een dergelijke hypothese zou enkel de betekenis van het conformiteitsattest, als document ter vrijwaring van een sanctie, kunnen afzwakken doch houdt niet in dat daarom van een vestigingsvoorwaarde kan worden gesproken.

B.9.1. Door in de artikelen 5 en 10 te bepalen dat de Vlaamse Regering richtprijzen opstelt voor de verhuur van kamers en dat die richtprijzen moeten worden vermeld in het conformiteitsattest, voert het Vlaamse Gewest volgens de verzoekende partijen een prijsbeleid, waarvoor alleen de federale overheid bevoegd is. Bovendien zou de onbegrensde delegatie aan de Vlaamse Regering om de

richthuurprijzen vast te stellen, aan de bevoegdheid van de federale wetgever voorbijgaan.

B.9.2. Krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3<sup>o</sup>, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is de federale overheid bevoegd voor het prijsbeleid. Dat bevoegdheidsvoorbehoud kan evenwel niet zo ver reiken dat de gewesten de bevoegdheid wordt ontnomen om waarderingstarieven vast te stellen inzake aan hen toegewezen aangelegenheden.

Te dezen machtigt het decreet de Gewestregering enkel ertoe richtprijzen vast te stellen voor verhuur van kamers in kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, rekening houdend met kwaliteit, oppervlakte, voorzieningen en locatie (artikel 5). Krachtens artikel 10 moet die richthuurprijs worden vermeld in het conformiteitsattest. De richtprijs bindt de partijen niet en heeft dus niet het karakter van een dwangmaatregel van prijsbeleid.

B.9.3. Door de Regering ertoe te machtigen dergelijke richthuurprijzen vast te stellen, heeft de gewestwetgever geen inbreuk gepleegd op de federale bevoegdheid en kan hij niet worden geacht de Regering ertoe te hebben gemachtigd op het federale bevoegdheidsdomein te treden.

B.10.1. Volgens de verzoekende partijen raakt het bestreden decreet de economische en monetaire unie, hetgeen een door artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de federale overheid voorbehouden materie is.

B.10.2. Hoewel voormeld artikel 6, § 1, VI, derde lid, past in het kader van de toewijzing van bevoegdheden aan de gewesten wat de economie betreft, geldt die bepaling als de uitdrukkelijke uiting van de wil van de bijzondere wetgever om een eenvormige basisregeling van de organisatie van de economie in een geïntegreerde markt te handhaven.

B.10.3. De verzoekende partijen voeren weliswaar aan dat de huurprijsreglementering, de huurmarkt en de contractvrijheid deel uitmaken van de basiselementen van de Belgische geïntegreerde markt, dat « de convergentie van de prijzen van de goederen en diensten » tot de economische unie behoort en dat de prijsvorming van een dienst in slechts één entiteit van de unie een verschuiving van de markt kan meebrengen, maar zij geven niet aan in welk opzicht een en ander de eenvormige basisregeling van de organisatie van de economie in een geïntegreerde markt in het gedrang zou brengen. In ieder geval doen richthuurprijzen, die niet meer zijn dan de uitdrukking van een waardeschatting door de overheid

en de betrokken partijen in hun contractvorming niet binden, geen afbreuk aan het algemeen normatief kader van de economische unie, zoals dat door of krachtens de wet is vastgesteld.

B.11. Het middel kan in geen van zijn onderdelen worden aangenomen.

#### *Tweede middel*

B.12.1. De verzoekende partijen voeren aan dat « de regels die de onderscheiden bevoegdheid van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten bepalen, in het bijzonder artikel 146 van de Grondwet » zijn geschonden doordat het bestreden artikel 19 voorziet in een procedure ter verzegeling en ontzegeling die afwijkt van die van het Gerechtelijk Wetboek, terwijl de gerechtelijke organisatie en het gerechtelijk recht tot de uitsluitende bevoegdheid van de federale overheid behoren.

B.12.2. Artikel 19 van het bestreden decreet luidt :

« De burgemeester en de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 15, verzegelen de te huur gestelde of verhuurde kamers die niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van artikelen 4, 6 en 7 en de te huur gestelde of verhuurde studentenkamers die niet beantwoorden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van artikelen 4 en 8 wanneer de verhuurder geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen.

Ingeval de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op herhuisvesting van de betrokken bewoners.

Binnen tien dagen na verzegeling kan tegen deze beslissing door de verhuurder beroep worden aangetekend bij de Bestendige Deputatie. De Bestendige Deputatie doet daarover uitspraak binnen een termijn van zestig dagen na aantekening van het beroep. Dit beroep werkt niet opschortend. »

De verzegeling, vervat in die bepaling, is een veiligheidsmaatregel van administratieve aard die geen enkel verband houdt, noch met de gerechtelijke organisatie, noch met een bewarende of uitvoerende maatregel in een gerechtelijk geschil tussen partijen.

B.12.3. Het middel kan niet worden aangenomen.

*Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering*

B.13. Nu is aangetoond dat, binnen de grenzen van de aangevoerde middelen, de met het bestreden decreet geregelde aangelegenheid een voldoende bevoegdheidsgrondslag vindt in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, is de memorie van de Vlaamse Regering ontvankelijk (zie B.1.3).

*Ten aanzien van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet*

*Derde middel*

B.14.1. De verzoekende partijen voeren een schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden decreet in de artikelen 2, 6, 7 en 8 een onderscheid maakt tussen het verhuren van kamers en kamerwoningen, enerzijds, en het verhuren van studentenkamers, studentenhuis en studentengemeenschapshuizen, anderzijds.

B.14.2. Artikel 2 bepaalt wat in het decreet wordt verstaan onder kamer, kamerwoning, studentenhuis, studentengemeenschapshuis en studentenkamer (B.5).

De artikelen 6 en 7 bevatten specifieke normen voor kamers :

« Een kamer waarin geen kookmogelijkheden, noch een bad of stortbad aanwezig zijn, heeft een oppervlakte van ten minste  $12 \text{ m}^2$  wanneer ze wordt bewoond door één persoon. Deze oppervlakte wordt verhoogd met  $6 \text{ m}^2$  per bijkomende bewoner.

De huurders van de in het eerste lid bedoelde kamers, beschikken in de gemeenschappelijke ruimtes over kookmogelijkheden en een bad of een stortbad in een door de Vlaamse regering vast te stellen verhouding tot het aantal kamers in de kamerwoning. De Vlaamse regering stelt de normen vast waaraan deze voorzieningen en de gemeenschappelijke ruimte moeten voldoen. » (artikel 6)

« Bij gebrek aan de in artikel 6 bedoelde kookmogelijkheden en een bad of stortbad in de gemeenschappelijke ruimtes, dienen deze voorzieningen aanwezig te zijn in de kamer. De in artikel 6 vermelde minimale oppervlakte wordt in dit geval telkens verhoogd met  $3 \text{ m}^2$ . » (artikel 7)

Artikel 8 bevat specifieke normen voor studentenkamers :

« § 1. De studentenkamer die na de inwerkingtreding van dit decreet wordt gebouwd of wordt gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een studentenhuis of studentengemeenschapshuis heeft een oppervlakte van ten minste  $12 \text{ m}^2$ .

Onverminderd de toepassing van het derde lid, mag voor de studentenkamer die voor de inwerkingtreding van dit decreet werd gebouwd of werd gerealiseerd na vernieuwbouw of door omvorming van een woning in een studentenhuis of studentengemeenschapshuis overeenkomstig de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, gedurende een periode van tien jaar na de inwerkingtreding van dit decreet de afgifte van een conformiteitsattest niet worden geweigerd op grond van de in het voorgaande lid bepaalde oppervlakenorm, wanneer de studentenkamer een oppervlakte heeft van ten minste  $9 \text{ m}^2$ .

Een studentenkamer waarvoor geen conformiteitsattest werd aangevraagd binnen een termijn van 3 jaar na de inwerkingtreding van dit decreet wordt gelijkgesteld met een studentenkamer, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet beschikken over een gemeenschappelijke ruimte. Wanneer de gemeenschappelijke ruimte wordt aangewend als keuken, moet de oppervlakte ervan minstens anderhalve vierkante meter per studentenkamer bedragen, zonder minder te mogen bedragen dan 6 m<sup>2</sup>. De vrije hoogte tussen plafond en vloer moet minstens twee meter twintig centimeter bedragen.

§ 3. Ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet beschikken over een ruimte voor de berging van evenveel fietsen als er studentenkamers zijn.

§ 4. Ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet per groep of deel van een groep van zes studenten beschikken over een bad of stortbad. »

B.14.3. De invoering van specifieke veiligheids- en kwaliteitsnormen werd door de decreetgever als volgt gemotiveerd :

« Het doel van dit decreet is een aantal uniforme minimumnormen op te leggen, die gelden voor het hele Vlaamse land. Een aantal van die normen zoals die welke betrekking hebben op de verluchtingsmogelijkheden, de verwarming, de privacy en de brandveiligheid zijn gemeenschappelijk voor kamers en studentenkamers.

Omdat het wonen op kamer en het wonen op studentenkamer echter sterk verschillende vormen van bewoning zijn, worden voor beide ook specifieke normen ingevoerd. Daarbij wordt er vooral van uitgegaan dat het wonen op kamer een meer definitieve vorm van wonen is, terwijl het wonen op studentenkamer slechts van tijdelijke aard is. » (*Gedr. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 437/1, pp. 2-3)

B.14.4. De decreetgever heeft aldus strengere normen inzake oppervlakte, sanitaire voorzieningen en kookmogelijkheden opgelegd aan kamers die worden verhuurd of te huur gesteld aan niet-studenten. Het onderscheid berust op een criterium dat behalve objectief ook relevant is. Gewone huurders mogen worden geacht regelmatig in hun kamer te verblijven dan de meerderheid van de bewoners van studentenkamers. De decreetgever vermag dan ook



redelijkerwijze ervan uit te gaan dat gewone kamers aan strengere kwaliteitsnormen moeten worden onderworpen dan studentenkamers.

B.14.5. Het middel kan niet worden aangenomen.

#### *Vierde middel*

B.15.1. Naar luid van het bestreden artikel 3, eerste streepje, is het decreet niet van toepassing op « studentenkamers en studentenhuizen die op de datum van inwerkingtreding van dit decreet door onderwijsinstellingen werden gerealiseerd als sociale voorzieningen voor studenten met behulp van sociale toelagen van de Vlaamse Gemeenschap ».

De verzoekende partijen voeren aan dat die bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt doordat voormelde studentenkamers en studentenhuizen anders worden behandeld dan de studentenkamers en studentenhuizen die vóór de datum van de inwerkingtreding van het decreet door particulieren zijn gerealiseerd, zonder dat voor dat verschil in behandeling een redelijke verantwoording bestaat.

B.15.2. Het onderscheid tussen studentenkamers en studentenhuizen, naargelang zij door onderwijsinstellingen - zowel officiële als vrije - met overheidstoelagen dan wel door particulieren werden gerealiseerd, berust op een criterium dat behalve objectief ook relevant is. In de verantwoording van het amendement dat tot het bestreden artikel heeft geleid, is gesteld : « De ervaring leert dat deze studentenhuysvesting reeds van een kwalitatief hoog niveau is ». Uit de parlementaire voorbereiding blijkt inderdaad dat de toekenning van sociale toelagen door de Vlaamse Gemeenschap aan « de naleving van een aantal criteria en [de] toelating van het departement Onderwijs » was onderworpen (*Gedr. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 437/4, p. 2, en nr. 437/6, p. 12). Aldus is een categorie van het toepassingsgebied van het bestreden decreet uitgezonderd die mocht worden geacht reeds aan minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen te voldoen.

B.15.3. Het middel kan niet worden aangenomen.

*Vijfde middel*

B.16.1. Naar luid van het bestreden artikel 3, tweede streepje, is het decreet niet van toepassing op « de gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd ».

De verzoekende partijen voeren aan dat die bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt doordat niet kan worden vastgesteld welke gebouwen het betreft zodat het decreet tot een willekeurige en onvoorspelbare toepassing aanleiding zou kunnen geven.

B.16.2. Het onderscheid tussen gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd en gebouwen waarvoor zulks niet het geval is, berust op een criterium dat behalve objectief ook relevant is. Die specifieke normen zijn in de regel verantwoord door de bijzondere bestemming van de gebouwen, zoals rusthuizen voor bejaarden en logiesverstrekkende bedrijven, welke bestemming fundamenteel verschilt van die van de in het decreet bedoelde kamers en studentenkamers. Aldus is een categorie van het toepassingsgebied van het bestreden decreet uitgezonderd die, op grond van haar specifieke bestemming, aan bepaalde kwaliteits- en veiligheidsnormen is onderworpen.

B.16.3. Het middel kan niet worden aangenomen.

*Zesde middel*

B.17.1. De verzoekende partijen voeren een schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden artikel 2, 10<sup>o</sup>, bepaalt dat onder « verhuurder » moet worden verstaan « elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een kamerwoning of kamer, een studenten- of studentengemeenschapshuis of een studentenkamer verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet », en voormeld artikel aldus de hoofdhurder die de kamers

onderverhuurt niet beschouwt als verhuurder in de zin van het decreet. Hierdoor zou, bij de niet-naleving van de verplichtingen van het decreet, enkel de eigenaar strafrechtelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld.

B.17.2. Door een amendement werd in artikel 2, 10°, het woord «onderverhuurder » vervangen door het woord «lasthebber ». Bij afwezigheid van een afwijkende definitie is een lasthebber in de gemeenrechtelijke betekenis een persoon die optreedt voor rekening van een ander, te dezen de eigenaar of de houder van een zakelijk recht.

B.17.3. Het onderscheid tussen de hoofdhuurder die de kamers onderverhuurt en de verhuurder in de zin van het decreet berust op een criterium dat behalve objectief ook relevant is ten aanzien van de beoogde doelstelling. Uit de parlementaire voorbereiding kan worden afgeleid dat de decreetgever de onderverhuurder niet heeft willen gelijkstellen met een eigenaar-verhuurder (*Gedr. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 437/6, p. 11): aldus blijft centraal in de verplichtingen die worden opgelegd, de persoon die instaat voor de kwaliteit waarin met betrekking tot de huurwoning is voorzien en waaraan moet zijn voldaan wanneer die persoon tot verhuring overgaat.

De maatregel is niet onevenredig, aangezien hij geen afbreuk doet aan het doel van het bestreden decreet in zijn geheel beschouwd en gericht is op verplichtingen van de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht of van hun lasthebber. Het volstaat de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber aansprakelijk te stellen om de naleving van het decreet te verzekeren; de onderverhuurder in eenzelfde mate aansprakelijk maken zou een maatregel zijn die verder gaat dan wat noodzakelijk is om de nagestreefde doelstelling te bereiken.

B.17.4. Het middel kan niet worden aangenomen.

*Zevende middel*

B.18.1. De verzoekende partijen voeren een schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden artikel 2, 10°, ook het ter beschikking stellen «om niet» van een kamer aan een inwonend familielid zou beogen en daardoor, ten aanzien van de verhuurder, het ter beschikking stellen met het verhuren zou gelijkstellen.

B.18.2. Uit de doelstelling en de algemene economie van het bestreden decreet blijkt dat het inwonen van familieleden, zoals de partner, de kinderen, de kleinkinderen, de ouders of andere - al dan niet hulpbehoevende - familieleden niet in het toepassingsgebied is begrepen.

B.18.3. Het middel kan niet worden aangenomen.

*Achtste middel*

B.19.1. De verzoekende partijen voeren een schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het bestreden artikel 17 een geldboete bepaalt die disproportioneel is in vergelijking met de geldboeten bepaald in vergelijkbare decreten. De maximale geldboete voor de verhuurder die een woning verhuurt die niet beantwoordt aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde vereisten bedraagt 80.000 frank (artikel 20, § 1, van het decreet van 15 juli 1997), terwijl de maximale boete te dezen 2.000.000 frank bedraagt.

B.19.2. Het Hof merkt op dat de bekritiseerde maximumboete weliswaar een hoog veelvoud is van die in de Vlaamse Wooncode, maar dat de minimumboete slechts het dubbele bedraagt. Het komt de decreetgever toe te bepalen welke marge moet worden gelaten aan de strafrechter om naar gelang van de concrete omstandigheden een straf te kunnen uitspreken die onder meer aan de ernst van de tekortkomingen en aan de meer of mindere lucratieve aard van het verhuren van kamers en studentenkamers, in de regel verscheidene per woning, beantwoordt.

B.19.3. Het middel kan niet worden aangenomen.

*Negende middel*

B.20.1. De verzoekende partijen voeren een schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden artikel 4, 4<sup>o</sup>, bepaalt dat als verwarmingsbronnen enkel centrale verwarming, elektrische toestellen en luchtdichte gastoestellen met schoorsteen- of gevelafvoer in aanmerking komen, zodat kamers die anders worden verwarmd niet aan de decretale normen kunnen voldoen en derhalve van het verhuren of het te huur stellen zouden worden geweerd.

B.20.2. Dat verschil in behandeling houdt verband met het doel van de decreetgever om in voldoende en vooral veilige verwarming te voorzien.

De verzoekende partijen verstrekken geen concrete gegevens die aannemelijk maken dat kamers of studentenkamers die anders worden verwarmd dan in het decreet is aangegeven, eenzelfde graad van nagestreefde verwarming en veiligheid kunnen bieden als die welke met het bepaalde in artikel 4, 4<sup>o</sup>, is beoogd. Zij tonen niet aan dat de decreetgever andere verwarmingstoestellen ten onrechte als minder efficiënt of minder veilig heeft beschouwd.

B.20.3. Het middel kan niet worden aangenomen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 17 juni 1998.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

L. De Grève