

Rolnummers 1287 en 1296
Arrest nr. 40/99 van 30 maart 1999

ARREST

In zake : de beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingesteld door de n.v. Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters L. De Grève en M. Melchior, en de rechters H. Boel, L. François, P. Martens, J. Delruelle, G. De Baets, E. Cerexhe, H. Coremans, A. Arts, 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 de beroepen*

1. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 3 februari 1998 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 4 februari 1998, hebben de n.v. Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting, met maatschappelijke zetel te 2300 Turnhout, Noord-Brabantlaan 4, en P. Goossens, wonende te 2300 Turnhout, Graatakker 130, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 40 tot 49 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 19 augustus 1997).

Bij afzonderlijk verzoekschrift van dezelfde datum vorderden de verzoekende partijen eveneens de schorsing van dezelfde decretale bepalingen. Bij arrest nr. 38/98 van 1 april 1998 (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 28 april 1998) heeft het Hof de vordering tot schorsing verworpen.

Die zaak is ingeschreven onder nummer 1287 van de rol van het Hof.

2. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 19 februari 1998 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 20 februari 1998, hebben G. De Veirman, wonende te 1501 Halle, Berkenlaan 1, en de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, met maatschappelijke zetel te 1180 Brussel, Adolphe Dupuichlaan 24, beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging (wat betreft de artikelen 5, 7 tot 21 en 56 tot 58) ingesteld van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 19 augustus 1997).

Die zaak is ingeschreven onder nummer 1296 van de rol van het Hof.

II. De rechtspleging

a. De zaak met rolnummer 1287

Bij beschikking van 4 februari 1998 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 26 februari 1998 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 10 maart 1998.

Bij gewone brief van 12 maart 1998 heeft de raadsman van de verzoekende partijen het Hof ervan in kennis gesteld dat zijn cliënten afstand doen van hun beroep.

Memories zijn ingediend door :

- de Ministerraad, Wetstraat 16, 1000 Brussel, bij op 10 april 1998 ter post aangetekende brief;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Hertogsstraat 7-9, 1000 Brussel, bij op 10 april 1998 ter post aangetekende brief;
- de Waalse Regering, rue Mazy 25-27, 5100 Namen, bij op 14 april 1998 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 24 september 1998 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bij op 15 oktober 1998 ter post aangetekende brief;
- de Ministerraad, bij op 16 oktober 1998 ter post aangetekende brief;
- de Waalse Regering, bij op 26 oktober 1998 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 30 juni 1998 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot 3 februari 1999.

b. De zaak met rolnummer 1296

Bij beschikking van 20 februari 1998 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 27 maart 1998 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 3 april 1998.

Bij beschikking van 14 mei 1998 heeft de voorzitter in functie, op verzoek van de Waalse Regering van 13 mei 1998, de termijn voor het indienen van een memorie verlengd met tien dagen.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de Waalse Regering bij op 15 mei 1998 ter post aangetekende brief.

Memories zijn ingediend door :

- de Ministerraad, bij op 11 mei 1998 ter post aangetekende brief;
- de Vlaamse Regering, Martelaarsplein 19, 1000 Brussel, bij op 14 mei 1998 ter post aangetekende brief;
- de Waalse Regering, bij op 25 mei 1998 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 29 september 1998 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de Ministerraad, bij op 16 oktober 1998 ter post aangetekende brief;
- G. De Veirman en de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, bij op 29 oktober 1998 ter post aangetekende brief;
- de Waalse Regering, bij op 29 oktober 1998 ter post aangetekende brief;
- de Vlaamse Regering, bij op 29 oktober 1998 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 30 juni 1998 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot 19 februari 1999.

c. De samengevoegde zaken met rolnummers 1287 en 1296

Bij beschikking van 6 oktober 1998 heeft het Hof de zaken samengevoegd.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen bij op 6 oktober 1998 ter post aangetekende brieven.

Bij beschikking van 13 januari 1999 heeft voorzitter L. De Grève de zaken voorgelegd aan het Hof in voltallige zitting.

Bij beschikking van 13 januari 1999 heeft het Hof de zaken in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 10 februari 1999, nadat het de partijen heeft uitgenodigd hun standpunt te laten kennen over de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar memorie en memorie van antwoord gebruikte taal, in een aanvullende memorie die uiterlijk op 5 februari 1999 zal worden ingediend.

Van die laatste beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 14 januari 1999 ter post aangetekende brieven.

Bij beschikking van 27 januari 1999 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot 3 augustus 1999.

Op de openbare terechtzitting van 10 februari 1999 :

- zijn verschenen :

. Mr. E. Empereur advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen in de zaak met rolnummer 1296;

. Mr. F. Van Nuffel *loco* Mr. P. Traest, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

. Mr. V. Thiry, advocaat bij de balie te Luik, voor de Waalse Regering;

. Mr. H. Vanoverschelde *loco* Mr. P. Coenraets, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

. Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers G. De Baets en P. Martens verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- zijn de zaken 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 -

Zaak met rolnummer 1287

Ten aanzien van het verzoek tot afstand

A.1.1. Bij aangetekende brief van 12 maart 1998 en bij brief van 17 maart 1998 hebben de verzoekende partijen verklaard afstand te doen van het beroep tot vernietiging.

A.1.2. De Ministerraad heeft zich evenwel tegen de afstand verzet in zijn memorie van 10 april 1998, althans in zoverre die afstand betrekking heeft op het tweede door de partijen aangevoerde middel, dat hij desnoods overneemt krachtens artikel 85, tweede lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op grond waarvan de beoogde partijen nieuwe middelen kunnen laten gelden. Wat de schending van het gelijkheidsbeginsel en het discriminatieverbod betreft, richt de Ministerraad zich naar de wijsheid van het Hof.

A.1.3. In haar memorie van 14 april 1998 verklaart de Waalse Regering zich niet te verzetten tegen de afstand. In haar memorie van 26 oktober 1998 verwerpt zij de argumentatie van de Ministerraad betreffende zijn verzet tegen de afstand. Het feit dat een middel is ontleend aan de bevoegdheidverdelende regels vormt op zich geen argument om zich te verzetten tegen de afstand. Aangezien de Ministerraad geen andere omstandigheid laat gelden, verzet niets zich ertegen dat het Hof de afstand toewijst.

Het nieuwe middel van de Ministerraad is dienvolgens zonder voorwerp : door de afstand toe te wijzen, maakt het Hof immers een einde aan de rechtspleging. De Ministerraad moest maar zelf binnen de termijn een beroep tot vernietiging hebben ingesteld. De memorie kan in geen geval worden gelijkgesteld met een verzoek tot hervatting van het geding.

A.1.4. In zijn memorie van 15 oktober 1998 verzet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zich niet tegen de afstand. Het komt alleen het Hof toe na te gaan of de afstand moet worden toegewezen of niet.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering verzet zich eveneens tegen het standpunt van de Ministerraad dat het Hof niettemin het tweede middel, zoals geherformuleerd door de Ministerraad, moet onderzoeken. Indien de afstand wordt toegewezen, moet, naar analogie met de procedure voor de Raad van State, het verzoek tot tussenkomst het lot van de hoofdvordering volgen. De bijzondere positie van de institutionele partijen die hen ontslaat van het leveren van het bewijs van een belang, verleent hun niet het recht de middelen tot vernietiging te herformuleren in geval van afstand van verzoekende partijen.

De ontvankelijkheid van de memorie van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt door de Ministerraad betwist in zoverre in de memorie wordt gesteld dat ze wordt neergelegd door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en niet door de Regering. In zoverre niet tijdig door de Regering tot neerlegging zou zijn besloten, is de memorie niet ontvankelijk.

A.1.5. De Vlaamse Regering verbaast zich over de weigering van de afstand door de Ministerraad en wijst erop dat diens mogelijkheid tot tussenkomst - en nadien een eventueel verzoek om de afstand te weigeren - geen middel kan zijn om de nalatigheid te verhelpen die erin bestaat niet zelf binnen de termijn een beroep te hebben ingesteld. De tussenkomst van de Ministerraad staat of valt met het beroep waarvan de verzoekende partij meester is.

De omstandigheid dat een nieuw middel zou kunnen worden aangevoerd door de tussenkomende partij doet daaraan geen afbreuk. De ontvankelijkheid van het beroep wordt bijgevolg niet beïnvloed door het aanvoeren van een middel. Het beroep op de rechter is immers een rechtsovername die een subjectief recht uitmaakt waarvan alleen de drager, de eiser, meester is. De irrelevantie van het aanvoeren van een nieuw middel voor het toewijzen van de afstand wordt aangetoond door de omstandigheid dat het Hof reeds afstanden heeft toegewezen wanneer het zelf ambtshalve een per hypothese nieuw middel had aangevoerd, zoals in de arresten nrs. 1/96 en 2/96.

Door de afstand van de verzoekende partijen is het beroep *ipso facto* onontvankelijk bij gebrek aan belang. Om die reden trouwens is slechts voorzien in de afstand door institutionele partijen, en niet voor andere verzoekers. Voor die laatste is een regeling van de afstand immers overbodig, omdat zij dienen te getuigen van een belang en door de afstand dat belang teloor gaat.

Zaak met rolnummer 1296

A.2. Het beroep is gericht tegen het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode in zijn geheel, minstens tegen de artikelen 5, 7 tot en met 21 en 56 tot en met 58.

Belang van de verzoekende partijen

A.3.1. Verzoeker De Veirman is eigenaar van een te huur staande woning - waarvan de leegstand hem ter kennis is gebracht - waarvoor hij een conformiteitsattest dient aan te vragen met toepassing van de artikelen 7 en 14 van de Vlaamse Wooncode.

A.3.2. De Vlaamse Regering doet het belang van de verzoeker af als niet bestaande en louter hypothetisch. Het vereiste conformiteitsattest moet verplicht slechts worden verkregen voor woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard, wat te dezen nog niet het geval is. Ook lijkt de woning van verzoeker nog niet te vallen onder de mogelijkheid van de uitoefening van het sociaal beheersrecht waarin artikel 90 van het bestreden decreet voorziet.

Alleen die laatste bepaling zou eventueel op de woning van de verzoeker kunnen worden toegepast, doch tegen die bepaling heeft hij geen middelen aangevoerd, zodat het beroep te dien aanzien niet ontvankelijk is.

A.3.3. De Waalse Regering is een vergelijkbaar standpunt toegedaan : de enkele hoedanigheid van eigenaar van een (zelfs te huur staande) woning, volstaat niet om te doen blijken van het vereiste belang. De beslissing met betrekking tot de leegstand vloeit bovendien niet voort uit het bestreden decreet doch uit een ander decreet en is te dezen niet relevant.

De verzoeker heeft hoogstens belang bij de vernietiging van artikel 14, tweede lid, 2°, van het bestreden decreet.

A.3.4. De verzoeker repliceert dat het volstaat door de bestreden bepalingen geraakt te kunnen worden, wat te dezen zeker het geval is, gelet op het feit dat veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen worden opgelegd voor elke woning en de bepalingen betreffende het conformiteitsattest hem nadelig kunnen raken, te meer daar sancties zijn verbonden aan de afwezigheid van een dergelijk attest. In de zaak die leidde tot het arrest nr. 73/98 heeft het Hof overigens een vergelijkbaar belang van eigenaars erkend.

A.4.1. De v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat heeft onder meer tot doel de verdediging van het onroerend eigendomsrecht en verdedigt het collectief belang van de eigenaars, dat door het bestreden decreet wordt geraakt (vgl. met haar optreden in de zaak die leidde tot het arrest nr. 9/96).

A.4.2. Volgens de Vlaamse Regering is ook dat beroep onontvankelijk doordat de verzoekster niet voldoet aan de voorwaarden die in de rechtspraak van het Hof zijn opgenomen opdat een vereniging zonder winstoogmerk in rechte zou kunnen optreden. Het maatschappelijke doel is immers niets anders dan de behartiging van de weliswaar gemeenschappelijke, maar hoe dan ook individuele belangen van de leden van de vereniging.

Bovendien is de vereniging zonder winstoogmerk op grond van haar statuten slechts bevoegd om rechtsgedingen aan te spannen voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, terwijl het Arbitragehof tot geen van die drie categorieën behoort.

A.4.3. Ook de Waalse Regering maakt het meest uitdrukkelijke voorbehoud met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, die immers niet het bewijs voorlegt van de bekendmakingen voorgeschreven bij de artikelen 9 tot 11 van de wet van 27 juni 1921, die dermate wezenlijk zijn dat derden terecht kunnen weigeren de vereniging te erkennen als afzonderlijke rechtspersoon. Zij verwijst ter zake naar het arrest nr. 73/98, waarbij het beroep van voormelde vereniging zonder winstoogmerk niet-ontvankelijk werd verklaard.

Omvang van het beroep

A.5. De Vlaamse en de Waalse Regering merken ten aanzien van de ontvankelijkheid tevens op dat het beroep veel te ruim is omschreven - het is gericht tegen het decreet in zijn geheel - zonder dat is aangetoond dat de verzoekende partijen een belang hebben bij de vernietiging van alle bepalingen. Tegen het decreet worden volgens de Vlaamse Regering bovendien meer opportuiniteits- dan rechtmatigheidsbezwaren aangevoerd. Om beide redenen dient het beroep te worden afgedaan als een *actio popularis*.

Ontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering

A.6. De verzoekende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering, die niet in overeenstemming zou zijn met de bevoegdheidsverdeling tussen de Vlaamse ministers, met betrekking tot de procesvoering. Aangezien naar het oordeel van de Vlaamse Regering zelf de aangelegenheid een bevoegdheid van twee ministers betreft (huisvesting en ruimtelijke ordening), kon de Vlaamse Regering slechts rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn door één minister na akkoord van de andere ministers wier bevoegdheid aan de orde is.

In het arrest nr. 73/98 heeft het Hof immers geoordeeld dat een vergelijkbare exceptie « slechts gegrond kan zijn wanneer het bestreden decreet mede een zaak van ruimtelijke ordening is », wat de Vlaamse Regering thans staande houdt in haar memorie (p. 17).

De middelen

Eerste middel

A.7.1. Het eerste middel van de verzoekende partijen, dat gericht is tegen de artikelen 4, § 1, 1^o en 4^o, a), 5, 7 tot en met 14 en 18 tot en met 20, 81, § 1, en 90 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van artikel 39 van de Grondwet en de artikelen 6, § 1, IV (huisvesting) en VI (economie), en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en uit de schending van de Belgische economische en monetaire unie.

A.7.2. De decreetgever doet meer dan het opleggen van kwaliteits- en veiligheidsnormen : hij regelt het recht zelf om woningen te verhuren door dat recht onder dreiging van administratieve en/of strafrechtelijke sancties afhankelijk te maken van het beantwoorden aan decretale, reglementaire of gemeentelijke normen en van het verkrijgen en behouden van een conformiteitsattest, dat een voorwaarde is om een woning als hoofdverblijfplaats te kunnen verhuren, nu dat afhankelijk wordt gemaakt van een voorafgaande vergunning. Tevens worden normen vastgesteld voor de bepaling van de huurprijzen, om een eigen prijsbeleid te kunnen voeren voor het verhuren van woningen, waarbij de bevoegdheid tot het vaststellen van de huurprijzen volledig wordt gedelegeerd aan de Regering.

Dergelijke maatregelen zijn evenwel niet nodig om veiligheids- en kwaliteitsnormen voor woningen te bepalen.

Het recht om te verhuren maakt geen deel uit van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting maar behoort tot het burgerlijk recht en derhalve, gelet op de economische en monetaire unie, tot de federale bevoegdheid. Ook is uitsluitend de federale overheid bevoegd voor het prijsbeleid.

A.7.3. De bevoegdheid inzake huisvesting in de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is bepaald op grond van een bestaand normencomplex, te weten de Huisvestingscode. Die code regelt allerlei aangelegenheden inzake huisvesting en bevat een aantal normen voor woningen of bepaalde typen van woningen. Die bevoegdheid is gekoppeld aan «woongelegenheden», «bewoning» en «woningen», waaraan het gewest bepaalde kwaliteitsvereisten kan stellen. De bevoegdheid inzake huisvesting wordt via het vereiste van het conformiteitsattest voor de verhuurder gekoppeld aan het feit of de woning al dan niet verhuurd is, zodat de decreetgever geen algemene normen inzake huisvesting opstelt doch normen voor het verhuren van woningen. De gewestelijke bevoegdheid strekt echter enkel tot het opstellen van algemene woonnormen, niet tot het opstellen van normen voor het verhuren van woningen.

Het is ter zake niet nodig in het huurrecht in te grijpen door een soort van toelating om te mogen verhuren in te stellen : de gewesten zijn niet bevoegd om de uitoefening van het huurrecht te onderwerpen aan een voorafgaande vergunning die het conformiteitsattest in wezen is, mede gelet op de belangrijke administratieve en strafrechtelijke sancties. Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, waarnaar destijds door de Raad van State was teruggegrepen in verband met de regeling inzake de verhuring van gemeubileerde kamers in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, kan ter zake niet worden toegepast: er is geen noodzaak om een vergunningensysteem in te voeren. De nieuwe Woninghuurwet van 13 april 1997 regelt ter zake immers de vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zodat de decreetgever thans op de aan de federale wetgever toekomende aangelegenheid inbreuk maakt.

A.7.4. De federale bevoegdheid inzake het economisch beleid wordt eveneens aangetast, met name ter zake van het prijsbeleid, die de gewesten zich geenszins kunnen toe-eigenen, noch op grond van een ruime interpretatie van hun expliciet toegewezen bevoegdheden, noch op grond van hun impliciete bevoegdheden,

terwijl de Vlaamse Regering wordt gemachtigd objectieve criteria uit te vaardigen voor het bepalen van de huurprijzen van woningen. Ook de ruime delegatie aan de Regering houdt op zich een schending in van de bevoegdheidverdelende regels (arrest nr. 49 van het Hof).

Er is overigens wel degelijk sprake van prijsbepaling, vermits uit de artikelen 18 en 90 voortvloeit dat de huurprijs wordt bepaald volgens de criteria die door de Vlaamse Regering worden vastgelegd en daarvan rechtstreeks afhankelijk is. Ten onrechte wordt ook beweerd dat de woningen nog aan iemand anders zouden kunnen worden verhuurd voor om het even welke prijs. De in artikel 90 bedoelde instanties verkrijgen immers van rechtswege een sociaal beheersrecht over de woningen opgesomd in artikel 90, § 1, van het decreet.

A.7.5. Ten slotte is ook de economische en monetaire unie als voorbehouden federale bevoegdheid aangetast doordat de ingevoerde reglementering een enorme invloed uitoefent op de huurmarkt van woningen, op de prijsvorming, op de contractuele vrijheid en dergelijke meer, die deel uitmaken van de basiselementen van de Belgische geïntegreerde markt. Meer in het bijzonder behoort de materie van de convergentie van de prijzen van de goederen en diensten tot de economische en monetaire unie, die eveneens wordt gevormd door een geïntegreerde markt. Door de ingrepen van de decreetgever zal in de deelgebieden een totaal verschillende huurmarkt worden ontwikkeld, met een totaal verschillende prijszetting en een totaal verschillend woningaanbod, wat wel degelijk raakt aan de economische en monetaire unie. Wanneer in één entiteit van de unie de prijsvorming van een dienst gereguleerd wordt en in een andere entiteit de markt speelt voor de prijsvorming, dan kan dit een verschuiving van de markt meebrengen.

A.8.1. De Ministerraad wijst allereerst erop dat het bestreden decreet inderdaad de mogelijkheid biedt om veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen op te leggen. De federale wetgever, die bevoegd is voor de regeling van de huurovereenkomsten, kan in dat kader de verhuurder verplichtingen opleggen in verband met de staat van het verhuurde goed, wat de Koning bij besluit van 8 juli 1997 heeft gedaan met toepassing van artikel 2 van de Woninghuurwet, zoals gewijzigd bij de wet van 13 april 1997. De bevoegdheid van de federale wetgever om die kwaliteitsnormen vast te stellen, is uitdrukkelijk bevestigd door de Raad van State. De door of krachtens de Vlaamse Wooncode vastgestelde regels kunnen concurreren met de voorwaarden die krachtens artikel 2 van de Woninghuurwet worden bepaald, doch dit hoeft niet noodzakelijk te leiden tot bevoegdheidsoverschrijding, althans niet in zoverre het gewest de federale regels niet aantast. Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode tast die regels geenszins aan en of dat wel zo is in de uitvoeringsbesluiten is een aangelegenheid die niet moet worden beoordeeld door het Hof.

A.8.2. De Ministerraad merkt in tweede orde op dat de regeling van het conformiteitsattest slechts van toepassing is op de woningen die verhuurd worden. Ofschoon uit een vroeger advies van de Raad van State kan worden afgeleid dat inzake de uitoefening van de bevoegdheid inzake huisvesting, ten aanzien van het instellen van een vergunningensysteem, door de gewesten nuttig een beroep kan worden gedaan op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, beklemtoont hij dat in recentere adviezen van de Raad van State vooral de nadruk wordt gelegd op het marginaal karakter van de weerslag van een dergelijk vergunningensysteem op de federale bevoegdheid inzake huurovereenkomsten.

De Ministerraad erkent dat een attest, in tegenstelling tot een vergunning, geen recht incorporeert, en dat het de verhuurder niet verboden is om woningen te verhuren zonder attest, maar hij stelt zich wel bloot aan strafvervolgning wanneer de kamers of de woningen niet beantwoorden aan de opgelegde normen. Het conformiteitsattest vormt een bewijsstuk *à décharge* voor de verhuurder indien hij zou worden vervolgd, zodat, zonder dat de aanvraag ervan een verplichting is, voor de verhuurder een belangrijke aansporing bestaat om het attest aan te vragen aangezien het geldt als bewijsstuk van het onweerlegbaar vermoeden van conformiteit met de vereisten in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Het conformiteitsattest is derhalve een bijkomende last die gelegd wordt op de verhuurder om te voldoen aan de verplichting om het verhuurde goed te leveren. Uit het toepassingsgebied van de betrokken bepalingen blijkt dat de weerslag van het conformiteitsattest op de federale bevoegdheid inzake huurovereenkomsten niet marginaal is, vermits op grond van de gehanteerde definities van « woning » en « hoofdverblijfplaats », die bepalingen zullen gelden voor een groot aandeel van de markt van de huurwoningen in Vlaanderen.

De Ministerraad meent dat de aantasting van de federale bevoegdheid kan ongedaan gemaakt worden door in artikel 20, § 1, de woorden « zonder geldig conformiteitsattest » te schrappen, vermits aldus aan dat attest het karakter van bewijsstuk van een onweerlegbaar vermoeden wordt ontnomen.

A.9.1. De Vlaamse Regering voert aan dat het eerste middel berust op een verkeerde lezing van de decreetsbepalingen. Het decreet verbiedt immers slechts het verhuren, als hoofdverblijfplaats, van een woning die niet beantwoordt aan de decretaal voorgeschreven kwaliteitsnormen, zonder dat een geldig conformiteitsattest kan worden voorgelegd, wat twee cumulatief te vervullen voorwaarden zijn. Niemand kan worden gestraft omdat hij geen conformiteitsattest kan voorleggen : men zal slechts kunnen worden veroordeeld wanneer de betrokken woning niet beantwoordt aan de normen. Het decreet beperkt zich evenmin tot huurwoningen, al kan niet worden ontkend dat de huisvesting van huurders een belangrijke prioriteit van het decreet uitmaakt.

In geen geval is er sprake van onmogelijkheid van verhuring zonder conformiteitsattest noch van een voorafgaande verhuurmachtiging. Een vergelijkbare bepaling in een ander Vlaams decreet met betrekking tot kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werd door het Hof overigens reeds in het arrest nr. 73/98 in overeenstemming geacht met de bevoegdheidsverdelende regels.

A.9.2. Nog volgens de Vlaamse Regering is er evenmin sprake van enig «prijsbeleid » in de zin van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, waarmee men slechts de aangelegenheid van het blokkeren van de prijs van goederen en diensten heeft bedoeld, zoals geregeld in de besluitwet van 22 januari 1945 en later gewijzigd, waarbij aan de Minister van Economische Zaken de bevoegdheid is toegekend om programmaovereenkomsten te sluiten, algemene prijsblokkeringen uit te vaardigen, sectorale of individuele maximumprijzen op te leggen en het stelsel van prijsverhogingsaangiften te regelen. Het prijsbeleid omvat noodzakelijkerwijze de vaststelling van de prijs - een maximum- of een minimumprijs - van goederen of diensten die aan de consumenten worden aangeboden.

De decreetgever heeft in de bestreden decreetsbepalingen geenszins het huurprijsbeleid geregeld. Onder bepaalde omstandigheden wordt de huurprijsberekening voorgeschreven op basis van criteria door de Regering vastgesteld (artikelen 18, § 1, en 90, § 1). Die criteria gelden slechts in zoverre een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie de woning huren, doch de eigenaar behoudt steeds het recht aan iemand anders te verhuren, tegen om het even welke prijs.

A.9.3. De Vlaamse Regering betoogt dat het decreet volkomen past in het kader van de bevoegdheid van de gewesten tot bepaling van het huisvestingsbeleid en de stedenbouw en ruimtelijke ordening, onder verwijzing naar talrijke arresten van het Hof en adviezen van de afdeling wetgeving van de Raad van State. De regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van huurder zijn aldus door de federale wetgever opgesteld dat rekening wordt gehouden met de bevoegdheid van de gewesten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid van de woningen.

Het laten bepalen van de prijs van een dienst waarvoor de deelstaat in kwestie inhoudelijk bevoegd is - te dezen de huisvesting - maakt onlosmakelijk deel uit van die bevoegdheid, ongeacht de voorbehouden federale bevoegdheid inzake het prijsbeleid.

A.9.4. Het middel mist volgens de Vlaamse Regering ook feitelijke grondslag waar het wijst op de te verregaande delegatie aan de uitvoerende macht. Allereerst omvat het decreet wel degelijk eigen regelingen en is het zeker geen «kaderdecreet » dat slechts doelstellingen bevat. Bovendien geldt ter zake van de geregelde materie geen «legaliteitsbeginsel » op grond waarvan de regeling van een bepaalde aangelegenheid door de Grondwet of de bijzondere wet aan de decreetgever zou zijn opgedragen.

A.9.5. De Vlaamse Regering ziet ook niet in op welke wijze de economische en monetaire unie in het gedrang is gebracht. Ter zake kan er immers bezwaarlijk enig goederenverkeer worden belemmerd, nu de betrokken goederen per definitie onroerende goederen zijn. Voor het overige wordt niemand verboden of gedwongen binnen of buiten het Vlaamse Gewest woningen te huren of te verhuren, zodat er geen « interregionale stromen » aangemoedigd of ontmoedigd worden.

A.9.6. Ten slotte merkt de Vlaamse Regering op dat zij niet dient aan te tonen dat artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 toepassing kan vinden, vermits het Gewest een voldoende bevoegdheidsrechtelijke grondslag vindt in de bepaling betreffende het huisvestingsbeleid.

A.10.1. De Waalse Regering bevestigt dat de bevoegdheid inzake huisvesting de bevoegdheid inhoudt om de veiligheids-, gezondheids- en woonbaarheidsnormen van woningen vast te stellen en verwijst daarbij eveneens naar de adviespraktijk van de Raad van State. Artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 beperkt de gewestbevoegdheid niet tot bepaalde categorieën van woningen, zodat de gewesten voormelde normen kunnen opleggen voor allerlei soorten van woningen, zonder hierbij een beroep te moeten doen op artikel 10 van die wet. De federale wetgever zou op de gewestbevoegdheid inbreuk plegen indien hij zelf dergelijke (zelfs minimum-) normen zou vaststellen, al erkent de Waalse Regering dat de adviespraktijk van de Raad van State op dat laatste vlak tegenstrijdig is. Verwijzend naar het arrest nr. 49 van 10 maart 1988 stelt zij dat het Hof impliciet heeft erkend dat de gewesten bevoegd zijn om aan een verhuurder een verplichting op te leggen met betrekking tot de staat van het te huur aangeboden goed. Meer recent, in het arrest nr. 73/98, heeft het Hof uitdrukkelijk de bevoegdheid van de gewesten erkend en hun vrijheid om die bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van de woningen die zij bepalen.

Op geen enkele manier heeft het Hof een stelsel van « concurrerende » bevoegdheden op het vlak van veiligheid en gezondheid van woningen, zoals de Ministerraad ze omschrijft, erkend. Anders dan de Ministerraad beweert, houdt artikel 2 van de Woninghuurwet van 13 april 1997 een schending van de bevoegdheidsverdelende bepalingen in, in zoverre het de Koning machtigt zelf normen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid van de woningen vast te stellen.

A.10.2. Evenals de Vlaamse Regering verwerpt de Waalse Regering de stelling dat het decreet de verhuring afhankelijk maakt van een voorafgaande vergunning. De gewesten zijn bevoegd om te bepalen dat voor de woningen die aan bepaalde normen beantwoorden voorzien wordt in een conformiteitsattest. Er kunnen daaruit bepaalde beperkingen voortvloeien van het vrije verkeer van goederen of zelfs van contractvrijheid. Uit artikel 6, § 1, IV, vloeit onmiskenbaar ook een politiebevoegdheid van de gewesten voort om de strijd aan te binden tegen ongezonde woningen. De toewijzing van een dergelijke politiebevoegdheid impliceert de mogelijkheid om de uitoefening van algemeen erkende rechten en vrijheden te beperken, om de collectieve belangen te vrijwaren die door de wetgever zijn aangegeven.

De Waalse Regering voert ten aanzien van het conformiteitsattest ook aan dat de gewesten bevoegd zijn om te voorzien in een regeling van toezicht en in straffen wegens de niet-naleving van de door hen uitgevaardigde bepalingen, zelfs wanneer die het karakter vertonen van een burgerrechtelijke sanctie. Een vergelijkbare bepaling in een ander decreet van het Vlaamse Gewest is door het Hof in zijn arrest nr. 73/98 in overeenstemming geacht met de bevoegdheidsverdelende regels. Daarbij ging het Hof ervan uit dat een « conformiteitsattest » geenszins kan worden beschouwd als een voorafgaande machtiging om tot verhuring te kunnen overgaan.

In ieder geval zouden de gewesten zich ter zake minstens kunnen beroepen op de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, aangezien de voorwaarden daartoe vervuld zijn : de aangelegenheid leent zich immers tot een gedifferentieerde regeling, de weerslag op het burgerlijk recht, inzonderheid het huurovereenkomstenrecht, is marginaal en het bestreden decreet heeft een beperkt onderwerp.

A.10.3. De Waalse Regering ziet niet in op welke wijze het bestreden decreet de federale bevoegdheid inzake vestigingsvoorwaarden of het beginsel van het vrij verkeer van goederen tussen de deelgebieden, in het kader van de economische en monetaire unie, schendt.

A.10.4. De Waalse Regering voert, ten aanzien van artikel 18, § 2, van het bestreden decreet, ook aan dat die bepaling niet tot doel heeft de huurprijs vast te stellen noch de bevoegdheid daartoe overdraagt aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering is in wezen bekleed met de bevoegdheid ter zake objectieve criteria vast te stellen. Die bepaling past bovendien in het kader van de sancties waarin de decreetgever heeft voorzien in geval van niet-naleving van de minimale voorschriften op het stuk van de veiligheid, de gezondheid en de woonbaarheid. De Waalse Regering trekt op dat vlak overigens een parallel met arrest nr. 56/96 inzake de taxidiensten, waarin het Hof oordeelde dat de gewestbevoegdheid ter zake de bevoegdheid impliceerde om de op die diensten toepasselijke tarieven vast te tellen, zonder daarbij een beroep te moeten doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Tweede middel

A.11. Het tweede middel van de verzoekende partijen, dat gericht is tegen de artikelen 15 en 17 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de burgemeester met het oog op een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, de eigenaar en de bewoner moet horen (artikel 15), en hij dit niet moet doen bij een overbewoningsverklaring (artikel 17), zonder dat voor dat verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording voorhanden is.

Ofschoon elke verklaring hetzelfde doel heeft - veiligheids- of gezondheidsrisico's vermijden of beperken - en de maatregelen ten aanzien van de gevolgen even ingrijpend zijn, is enkel voorzien in een hoorplicht in de procedure tot ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring, terwijl ook de verhuurder er in een dergelijk geval belang bij heeft gehoord te worden. Dat verschil in behandeling wordt niet verantwoord.

A.12. Volgens de Vlaamse Regering is het tweede middel onontvankelijk omdat het niet tot een vernietiging kan leiden. De decretale leemte in artikel 17 kan immers bezwaarlijk worden vernietigd, terwijl de verzoekende partijen geenszins de vernietiging van de hoorplicht in artikel 15 beogen.

Zelfs al zou dat middel in aanmerking worden genomen, dan nog is het ongegrond. De hoorplicht geldt immers als algemeen rechtsbeginsel en diende niet uitdrukkelijk opgenomen te worden in artikel 17, daar het van toepassing is op alle administratieve overheden, ook de burgemeester als hij de bij artikel 17 bepaalde beslissing neemt. Overigens blijkt uit de parlementaire voorbereiding van die bepaling dat dezelfde procedure moet worden gevolgd als bij de toepassing van artikel 15. Het betreft derhalve slechts een formeel verschil dat bezwaarlijk griefhoudend kan worden geacht.

A.13. Volgens de verzoekende partijen kan een leemte in de wetgeving wel degelijk leiden tot een schending van het gelijkheidsbeginsel en het discriminatieverbod, zoals moge blijken uit het arrest nr. 31/96.

Dat een administratieve overheid steeds aan de hoorplicht is onderworpen, doet niets ter zake. Niet alleen bestaan er uitzonderingen op dat beginsel, maar bovendien biedt een wettelijke mogelijkheid om gehoord te worden veel meer waarborgen.

Derde middel

A.14. Het derde middel van de verzoekende partijen, dat gericht is tegen artikel 21 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat in de Vlaamse Woonraad wel vertegenwoordigers van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en de gemeenten vertegenwoordigd zijn, doch geen enkele eigenaarsvereniging, en voor dat verschil in behandeling geen objectieve en redelijke verantwoording bestaat en zij zich nochtans in een vergelijkbare situatie bevinden. Enkel de organisaties die vanuit publieke hoek het woningaanbod bepalen, worden bij het woonbeleid betrokken. Aangezien ook uitspraken worden gedaan ten aanzien van de verhuur van privé-woningen, dient de participatie van alle bij het woonaanbod betrokken partijen te worden gegarandeerd. Het aangehaalde argument van de werkbaarheid van de raad - die een beperkt aantal leden verantwoordt - kan niet worden aanvaard.

A.15. Het derde middel is volgens de Vlaamse Regering onontvankelijk omdat het niet tot vernietiging kan leiden. De leemte in het decreet -waarbij het eigenaarssyndicaat anders wordt behandeld - kan immers niet worden vernietigd, terwijl de verzoekers zich niet ertegen verzetten dat de andere vertegenwoordigers in de Vlaamse Woonraad zitting nemen. Mocht dat laatste wel het geval zijn, dan zouden zij het voordeel van de anderen bestrijden, waarbij zij geen belang kunnen laten gelden; in dat opzicht zou hun beroep niet ontvankelijk zijn.

Zelfs als het middel ontvankelijk is, dan nog is het ongegrond, vermits de categorieën niet vergelijkbaar zijn : de ene categorie vertegenwoordigt openbare diensten die van oudsher betrokken zijn bij het huisvestingsbeleid, de andere categorie vertegenwoordigt slechts het private belang van de eigenaars. De Vlaamse Woonraad is

geen paritair comité maar een adviesorgaan dat de Vlaamse Regering de nodige ondersteuning moet bieden bij haar huisvestingsbeleid.

A.16. De verzoekende vereniging zonder winstoogmerk stelt dat zij wel degelijk kan bijdragen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid en meer bepaald de verkrotting, de leegstand en de huurprijzen kan belichten vanuit het specifieke standpunt van de eigenaars. Hun vertegenwoordiging kan bijdragen tot een evenwichtiger en doeltreffender woonbeleid.

Vierde middel

A.17. Het vierde middel van de verzoekende partijen, dat gericht is tegen de artikelen 56 tot 58 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de Vlaamse Regering onder bepaalde voorwaarden huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren kan erkennen als huurdiensten, waarvan de salariskosten en de werking kunnen worden gesubsidieerd, en haar erkenning kan verlenen aan één representatieve samenwerkings- en overlegstructuur voor erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren, terwijl dezelfde voordelen van erkenning en subsidiëring niet worden toegekend aan eigenaarsverenigingen. Beide zijn nochtans vergelijkbaar vermits ook eigenaarsverenigingen in het kader van het woonbeleid de doelstellingen realiseren die in artikel 56, § 2, worden toegeschreven aan erkende huurdiensten, maar dan uiteraard met het oog op de te verdedigen belangen van de contractpartij waarmee de huurders en huurdiensten te maken krijgen, namelijk de eigenaar-verhuurder. Door bijstand aan eigenaars-verhuurders dragen zij bij tot het inschakelen van woningen op de privé-huurwoningmarkt en maken zij hen vertrouwd met de rechten en de plichten van de verhuurder.

Het verschil in behandeling inzake erkenning en subsidiëring is niet verantwoord, nu de private huurwoningmarkt wordt gevormd door huurders én verhuurders. Nu er voor dat verschil in behandeling geen verantwoording te vinden is in de parlementaire voorbereiding van het decreet, is er geen objectief en pertinent onderscheidingscriterium.

A.18. De Vlaamse Regering ziet niet in hoe het gelijkheidsbeginsel de decreetgever ertoe zou kunnen hebben genoopt om naast huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren ook nog eigenaarsverenigingen als huurdiensten te (laten) erkennen en in de samenwerkingsstructuren daarvan op te nemen aangezien zij verschillende belangen behartigen : die van de eigenaarssyndicaten zijn immers verschillend van die welke zijn vermeld in de bestreden artikelen. In het licht van het doel en de inhoud van de genomen maatregel zijn beide categorieën volstrekt onvergelijkbaar. Die verschillende invalshoek van de eigenaarssyndicaten heeft tot gevolg dat zij onmogelijk de belangen van de « woningconsument » kunnen behartigen, terwijl de behartiging van de belangen van de « woningproducent » geenszins de decretale doelstelling is.

A.19. De verzoekende vereniging zonder winstoogmerk beklemtoont dat, wanneer het de bedoeling is het aanbod van betaalbare woningen uit te breiden, het aangewezen, zo niet noodzakelijk is dat ook de eigenaars-verhuurders en hun verenigingen betrokken worden bij de doelstellingen van het decreet, zoals omschreven in de artikelen 3 en 4. Een doeltreffend woonbeleid voeren zonder de eigenaars daarbij te betrekken, is onmogelijk.

Vijfde middel

A.20. Het vijfde middel van de verzoekende partijen, dat gericht is tegen de artikelen 5, 7 en 8 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de verplichting een conformiteitsattest te vragen wordt opgelegd aan de verhuurder maar niet aan de huurder. Het onderscheidingscriterium, namelijk het al dan niet bezitten van een zakelijk recht op het onroerend goed, is niet relevant ten opzichte van de doelstelling, namelijk het verzekeren van een recht op menswaardig wonen door voor iedereen een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid ter beschikking te stellen, nu het onderscheidingscriterium een onevenredig grote last legt op de verhuurder, met name wanneer de weigering of het verval van het conformiteitsattest te wijten is aan de huurder, die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek gehouden is bepaalde werken uit te voeren aan de gehuurde woning en de woning in goede staat dient te

onderhouden, onverminderd de vaststelling dat werken buiten het medeweten van de eigenaar om gebeurd zijn of onvoldoende uitvoering is verleend aan de renovatieovereenkomst. Evenmin heeft de verhuurder vat op de naleving, door de huurder, van de woningbezettingnorm en ter zake kan hij geen contractuele normen opleggen, vermits zulks een inbreuk zou inhouden op het recht op een gezinsleven en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Desalniettemin wordt de verhuurder aangewezen als de aanvrager van het attest en worden de administratieve en gerechtelijke sancties tegen de verhuurder uitgeoefend, ook in de gevallen waarin hem geen schuld treft. Men zou de keuze voor het aanvragen van het conformiteitsattest aan verhuurder zowel als aan huurder kunnen opdragen en bovendien moest worden voorzien in een gedeelde verantwoordelijkheid tussen verhuurder en huurder voor de conformiteit met de gestelde kwaliteitsnormen.

A.21. De Vlaamse Regering stelt dat de verzoekende partijen zelf de verantwoording verstrekken van de met dat middel gewraakte ongelijke behandeling. Het conformiteitsattest doet immers niets anders dan de « conformiteit » met de in artikel 5 vervatte normen « attesteren ». Het voldoen aan die voorwaarden ligt uitsluitend in de macht van de bedoelde drager van een zakelijk recht; alleen de verhuurder kan aan die voorwaarden voldoen. Het aanvragen en het gebruik van een dergelijk attest kan derhalve bezwaarlijk aan de huurder worden opgelegd, behalve wanneer die als onderverhuurder optreedt - en dus ook verhuurder is - zij het dan dat hij zijn verantwoordelijkheid moet afwentelen. Om die reden werd ook de onderverhuurder opgenomen in de lijst van diegenen op wie de verplichting rust het conformiteitsattest aan te vragen.

Indien de huurder schade aanbrengt die de bewoonbaarheid in het gedrang brengt, dan kan de verhuurder alle rechten uit het Burgerlijk Wetboek aanwenden om die schade te doen herstellen. Mocht het werkelijk gebeuren dat een conformiteitsattest wordt geweigerd of ingetrokken omdat de woning niet langer voldoet aan de gestelde normen vanwege omstandigheden die uitsluitend aan de huurder te wijten zijn en die de verhuurder niet kon verhelpen, dan kan die zich op overmacht beroepen en is er geen sprake van enige tekortkoming van zijnentwege, laat staan van schuld.

A.22. De verzoekende partijen merken op dat de huurder de verplichting heeft om de eigenaar-verhuurder te wijzen op onderhouds- en herstellingswerken die noodzakelijk zijn en die door de verhuurder dienen te worden gedragen. Zij wijzen er evenwel op dat wanneer hij dat niet doet, de verhuurder in beginsel geen controlemogelijkheid heeft, aangezien het hem in beginsel verboden is het gehuurde goed nog te betreden of te gebruiken.

- B -

Zaak met rolnummer 1287

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de memories van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

B.1.1. De memories van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zijn uitsluitend in het Frans gesteld, terwijl de taal van de rechtspleging het Nederlands is, zodat het Hof, dat ambtshalve de nietigheid dient vast te stellen van de akten van de regeringen die niet in de bij artikel 62 van de

bijzondere wet van 6 januari 1989 (laatste lid van dat artikel) vastgestelde taal aan het Hof zijn toegezonden, de partijen heeft uitgenodigd daaromtrent in een memorie hun standpunt te laten kennen, met toepassing van artikel 90 van dezelfde bijzondere wet.

B.1.2. Krachtens artikel 62, tweede lid, 2^o, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof gebruiken de regeringen voor het Hof in hun akten en verklaringen « hun bestuurstaal ».

B.1.3. Naar luid van artikel 32, § 1, van de wet van 16 juni 1989 houdende diverse institutionele hervormingen « [gebruiken] de gecentraliseerde en gedecentraliseerde diensten van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve en van het Verenigd College [...] het Nederlands en het Frans als bestuurstaal ».

B.1.4. Uit het in het voormelde artikel 62, tweede lid, 2^o, gebruikte enkelvoud kan echter worden afgeleid dat, voor het Hof, het de Brusselse Hoofdstedelijke Regering toegestaan is slechts één taal te gebruiken, zoals, wat betreft de Ministerraad, in het 1^o van hetzelfde artikel uitdrukkelijk is bepaald, en dat de vaststelling van de taal, zoals voor laatstgenoemde, dient te gebeuren, «naar gelang van de regels bepaald in artikel 17, §1, van de wetten op het gebruik der talen in bestuurszaken, gecoördineerd op 18 juli 1966 ».

B.1.5. Te dezen is het beroep in het Nederlands ingesteld door in het Vlaamse Gewest gevestigde partijen; het vecht een decreet van dat Gewest aan en de rechtspleging voor het Hof verloopt in de Nederlandse taal.

B.1.6. Geen enkel element van de rechtspleging staat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering toe de Franse taal te gebruiken.

Haar memorie is nietig met toepassing van artikel 62, *in fine*, van de bijzondere wet van 6 januari 1989.

Ten aanzien van het verzoek tot afstand

B.2.1. Op 12 en 17 maart 1998 hebben de verzoekende partijen verklaard afstand te doen van hun beroep tot vernietiging.

Het Hof wijst die afstand slechts toe na de andere partijen te hebben gehoord, en indien daartoe grond bestaat.

De Vlaamse Regering en de Waalse Regering zijn van oordeel dat de afstand dient te worden toegewezen.

De Ministerraad heeft zich tegen dat verzoek evenwel verzet, in zoverre de afstand eveneens betrekking heeft op het tweede middel, afgeleid uit de schending van een bevoegdheidverdelende regel, die van openbare orde is.

B.2.2. Het recht om afstand te doen van het geding hangt nauw samen met het recht om een beroep tot vernietiging in te stellen.

B.2.3. Het Hof stelt vast dat de Ministerraad geen beroep tot vernietiging heeft ingesteld en dat zijn tussenkomst heeft plaatsgevonden bij een memorie van 14 april 1998, namelijk meer dan zes maanden na de bekendmaking van het bestreden decreet in het *Belgisch Staatsblad* van 19 augustus 1997.

Door aldus te werk te gaan, heeft de Ministerraad het lot van zijn tussenkomst verbonden met dat van het beroep dat door de verzoekende partijen is ingesteld.

B.2.4. De afstand dient te worden toegewezen.

Zaak met rolnummer 1296

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging

B.3.1. De Vlaamse en de Waalse Regering betwisten de ontvankelijkheid van het beroep van de verzoekende partij De Veirman, doordat het aangehaalde belang als eigenaar van een huurwoning louter hypothetisch zou zijn. Zij betogen dat de particulieren niet rechtstreeks en ongunstig kunnen worden geraakt door het bestreden decreet, nu het conformiteitsattest slechts moet worden verkregen voor woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard, wat niet het geval is met de woning van de verzoeker, welke overigens nog niet in aanmerking lijkt te komen voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht waarin artikel 90 van het bestreden decreet voorziet.

B.3.2. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die om 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.3.3. Eigenaars van een woning die wordt of kan worden verhuurd, kunnen rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door een decreet dat de verhuur van dergelijke woningen aan veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen onderwerpt, de aanvraag van een conformiteitsattest onder eventuele strafrechtelijke sancties bij het niet-voldoen aan voormelde normen voorschrijft en in de mogelijke onderwerping van een dergelijke woning aan een sociaal beheersrecht voorziet.

B.3.4. De exceptie kan niet worden aangenomen.

B.4.1. De Vlaamse Regering betwist de ontvankelijkheid van het beroep van de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, doordat die partij niet voldoet aan de voorwaarden die door het Hof worden gesteld opdat een vereniging zonder winstoogmerk in rechte kan treden en de vereniging op

grond van haar statuten slechts bevoegd is om rechtsgedingen aan te spannen voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, terwijl het Arbitragehof tot geen van de drie categorieën behoort.

B.4.2. Wanneer een vereniging zonder winstoogmerk zich op een collectief belang beroept, is vereist dat haar maatschappelijk doel van bijzondere aard is en, derhalve, onderscheiden van het algemeen belang; dat dit belang niet tot de individuele belangen van de leden is beperkt; dat het maatschappelijk doel door de bestreden norm kan worden geraakt; dat dit maatschappelijk doel werkelijk wordt nagestreefd, wat moet blijken uit de concrete en duurzame werking van de vereniging, zowel in het verleden als in het heden.

B.4.3. De v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat heeft volgens artikel 4 van haar statuten onder meer tot doel de verdediging van het onroerende en roerende private eigendomsrecht en de bevordering en de verdediging van het spaarwezen. Het aldus omschreven maatschappelijk doel is van bijzondere aard en is zowel onderscheiden van het algemeen belang als van de afzonderlijke individuele belangen van de leden van de vereniging. Vermits bovendien niet wordt betwist dat het maatschappelijk doel wordt geraakt door de bestreden bepalingen en geen van de partijen betoogt dat het maatschappelijke doel van de vereniging niet wordt nagestreefd, getuigt die verzoekende partij van het vereiste belang.

B.4.4. De nadere specificering van het maatschappelijk doel van de vereniging in artikel 4, tweede lid, van haar statuten, namelijk dat zij tevens tot doel heeft « het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, zowel nationale als Europese, die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel », wijst ontegensprekelijk erop dat haar de ruimste procedurele mogelijkheden werden geboden om het gedefinieerde maatschappelijke doel te verwezenlijken. Die bepaling kan redelijkerwijze niet worden uitgelegd als zou zij uitsluiten dat de vereniging een beroep tot vernietiging kan indienen bij het Hof.

B.4.5. De exceptie wordt verworpen.

Ten aanzien van de procesbekwaamheid van de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat

B.5.1. 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 wet van 27 juni 1921 op de verenigingen zonder winstoogmerk te hebben nageleefd.

B.5.2. De verzoekende partij heeft vóór het sluiten van de debatten, bij aangetekende brief van 12 november 1998, 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.5.3. De exceptie wordt verworpen.

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

B.6.1. 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.6.2. 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.6.3. 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.

Ten aanzien van de omvang van het beroep

B.7.1. De Vlaamse en de Waalse Regering stellen dat het beroep veel te ruim omschreven is en gericht is tegen alle bepalingen van de Vlaamse Wooncode, zonder dat tegen alle bepalingen middelen zijn aangevoerd en zonder dat de verzoekende partijen hebben aangetoond dat zij een belang hebben bij de vernietiging van alle bepalingen, zodat het niet-ontvankelijk dient verklaard te worden.

B.7.2. Een te ruime omschrijving van het onderwerp van het verzoek tot vernietiging leidt niet tot de onontvankelijkheid van het beroep in zijn geheel.

Dit is ontvankelijk in zoverre het gericht is tegen die bepalingen waartegen middelen zijn aangevoerd, namelijk de artikelen 4, 5, 7 tot en met 21 en 56 tot en met 58, 81, § 1, en 90 van de Vlaamse Wooncode.

Ten gronde

Ten aanzien van het eerste middel

B.8.1. Het eerste middel, dat gericht is tegen de artikelen 4, § 1, 1° en 4°, a), 5, 7 tot en met 14, 18 tot en met 20, 81, § 1, en 90 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van artikel 39 van de Grondwet en de artikelen 6, § 1, IV en VI, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en uit de schending van de economische unie en de monetaire eenheid.

De bestreden bepalingen luiden :

« Art. 4. § 1. Het Vlaamse woonbeleid scheidt, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door

1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;

[...]

4° initiatieven te ontwikkelen om

a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;

[...]

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

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;

3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;

4° de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid.

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

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

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

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

[...]

Hoofdstuk II. - *Het conformiteitsattest*

Art. 7. Onverminderd de toepassing van artikel 14, wordt de conformiteit met de in artikel 5 gestelde normen van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vastgesteld in een conformiteitsattest, waarvan het model wordt vastgesteld door de Vlaamse regering.

Het conformiteitsattest vermeldt de maximaal toegestane woningbezetting volgens de normen, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid.

Zodra de verhuurder een conformiteitsattest heeft bekomen, is hij verplicht om een afschrift ervan aan de huurder te bezorgen. De huurder en de kandidaat-huurder kunnen de overhandiging van dit afschrift eisen.

Art. 8. § 1. De natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt, vraagt het conformiteitsattest schriftelijk aan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is.

Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen een termijn van zestig dagen volgend op de datum van de aanvraag over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de bepalingen vastgesteld op grond van artikel 5, § 2. Als er binnen deze termijn geen beslissing valt, krijgt de aanvrager een conformiteitsattest met de vermelding 'impliciete inwilliging'.

De Vlaamse regering stelt de vergoeding vast die voor de afgifte van het conformiteitsattest kan worden gevraagd.

§ 2. Als het college van burgemeester en schepenen de uitreiking van het conformiteitsattest weigert, kan de verhuurder daartegen beroep aantekenen bij de bestendige deputatie binnen zestig dagen na ontvangst van de weigering. De bestendige deputatie spreekt zich uit binnen zestig dagen volgend op de ontvangst van het beroepschrift. Wanneer het beroep wordt ingewilligd, geeft het college van burgemeester en schepenen het conformiteitsattest af.

Art. 9. Behoudens toepassing van de artikelen 10 en 11, is het conformiteitsattest geldig voor een termijn van tien jaar.

Art. 10. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat :

1° de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard overeenkomstig de artikelen 15, 17 of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

2° aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd, bedoeld in artikel 3, § 3, van afdeling II van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het burgerlijk wetboek.

Art. 11. Het conformiteitsattest wordt ingetrokken wanneer wordt vastgesteld dat de woning niet langer voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen.

Art. 12. Het conformiteitsattest kan worden ingetrokken door het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar. De intrekking kan slechts gebeuren na een voorafgaande waarschuwing met de aanmaning om binnen een termijn, die wordt bepaald door - naar gelang van het geval - het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar, en die ten hoogste zes maanden bedraagt, de nodige maatregelen te nemen of de nodige werkzaamheden uit te voeren.

Art. 13. Onverminderd de toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de opsporing van de wanbedrijven, bedoeld in artikel 20, hebben de burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren van de gemeente en de gewestelijke ambtenaren het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om met het oog op de afgifte of de intrekking van het conformiteitsattest de conformiteit van de woning met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

Art. 14. § 1. De woningen die een door de Vlaamse regering vast te stellen ouderdom nog niet hebben bereikt zijn niet onderworpen aan de toepassing van bepalingen van dit hoofdstuk. De door de Vlaamse regering vast te stellen ouderdom bedraagt minstens twintig jaar.

In afwijking van het eerste lid, blijven de volgende woningen onderworpen aan de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk :

1° de woning die tot stand is gekomen door de opsplitsing van een gebouw of woning in meer woningen of door de samenvoeging van meerdere panden tot woningen;

2° de woning die ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard overeenkomstig de artikelen 15, 17 of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

3° de woning die gerealiseerd wordt na de inwerkingtreding van deze titel.

§ 2. De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen volgens welke bepaalde categorieën van woningen op grond van het bestaan van specifieke veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, van hun specifiek concept, hun bescherming als monument, hun bestemming om verhuurd te worden aan bepaalde categorieën van bewoners, zoals bejaarden of personen met een handicap, uitgesloten zijn van de toepassing van dit hoofdstuk.

[...]

Hoofdstuk V. - *Sancties*

Art. 18. § 1. Als de woning, die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek, bedoeld in artikel 5, § 2, in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moeten die worden uitgevoerd binnen een termijn die de Vlaamse regering vaststelt. De Vlaamse regering kan daarbij een bijzondere regeling vaststellen voor de eigenaar, de houder van het recht van erfpacht of opstal, of de vruchtgebruiker die de woning zelf bewoont.

Voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kan onder de gestelde voorwaarden een tegemoetkoming worden verleend zoals bedoeld in artikel 83.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, kunnen de werkzaamheden uitvoeren, voor zover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar huren. In dat laatste geval mag de huurprijs van de woning niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning.

De initiatiefnemer moet de bewoners van de woning, die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten.

Art. 19. Als de woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek, bedoeld in artikel 5, § 2, niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moet de eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse regering bepaalt hetzij aan de woning een andere bestemming geven volgens de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, hetzij de woning slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Art. 20. § 1. Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank.

§ 2. Om de wanbedrijven vermeld in dit artikel op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal krijgen de gewestelijke ambtenaren de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

Er kan tot een huiszoeking worden overgegaan in de volgende gevallen :

1° er zijn voldoende aanwijzingen dat de woning niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikel 5;

2° de woning wordt zonder nieuwe aanvraag voor een conformiteitsattest opnieuw te huur gesteld of verhuurd nadat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard;

3° de woning wordt, na verbouwingswerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 10, opnieuw te huur gesteld of verhuurd zonder aanvraag voor een nieuw conformiteitsattest.

[...]

Art. 81. § 1. De Vlaamse regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, tegemoetkomingen verlenen, zoals bedoeld in artikel 82 en 83, om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen.

De tegemoetkomingen die in deze afdeling worden vermeld, kunnen enkel worden verleend wanneer de alleenstaande of het gezin geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond. Naar gelang van het geval moet de huurprijs van de woning of de waarde of omvang ervan in overeenstemming zijn met de normen die de Vlaamse regering vaststelt.

De Vlaamse regering bepaalt de bijzondere voorwaarden voor de toepassing van deze afdeling.

[...]

Art. 90. § 1. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van een huurdersorganisatie, verkrijgen onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, van rechtswege een sociaal beheersrecht over de volgende woningen :

1° de woningen die opgenomen zijn op de lijst van de leegstaande gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, § 1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting, en die beantwoorden aan de normen, bedoeld in artikel 5;

2° de woningen, bedoeld in artikel 18, § 1, die niet werden gerenoveerd, verbeterd of aangepast binnen de termijn die door de Vlaamse regering werd vastgesteld.

Het verkrijgen van het sociale beheersrecht over een woning, vermeld in § 1, eerste lid, 1°, is afhankelijk van de volgende voorwaarden :

1° de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, naar gelang van het geval, heeft het schriftelijk aanbod van de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie om de leegstaande woning te huren tegen een huurprijs, berekend volgens door de Vlaamse regering bepaalde objectieve criteria, niet aanvaard binnen een termijn van 1 maand volgend op de datum van het aanbod. Bij de vaststelling van de huurprijs wordt rekening gehouden met de heffing die op het ogenblik van het aanbod op de woning verschuldigd is overeenkomstig het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting;

2° binnen een maand volgend op de verwerping van het aanbod of, in voorkomend geval, het verstrijken van de termijn, vermeld in 1°, werd, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk verwittigd van het voornemen om het sociale beheersrecht uit te oefenen bij het verstrijken van een termijn van drie maanden volgend op deze kennisgeving;

3° de woning staat leeg bij het verstrijken van de termijn van drie maanden volgend op de kennisgeving, bedoeld in 2°.

Het verkrijgen van het sociale beheersrecht over een woning, vermeld in § 1, eerste lid, 2° is afhankelijk van de volgende voorwaarden :

1° de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, naar gelang van het geval, heeft het schriftelijk aanbod van de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie, om de vereiste werken uit te voeren onder de voorwaarden, vermeld in artikel 18, § 2, niet aanvaard binnen een termijn van 1 maand volgend op de datum van het aanbod;

2° binnen een maand volgend op de verwerping van het aanbod of, in voorkomend geval, het verstrijken van de termijn, vermeld in 1°, werd, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk verwittigd van het voornemen om het sociale beheersrecht uit te oefenen bij het verstrijken van een termijn van drie maanden volgend op deze kennisgeving;

3° de vereiste renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden zijn niet uitgevoerd bij het verstrijken van de termijn van drie maanden, bedoeld in 2°.

De volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker en hun bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben, voor zover ze de betrokken woning zelf bewoonden en voldoen aan de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, een absolute prioriteit bij de toewijzing van deze woning.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie brengt, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk in kennis van de verwerving van het sociale beheersrecht.

Vanaf de datum van de kennisgeving beschikt de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de woonorganisatie, onverminderd de toepassing van de bepaling van het derde lid, gedurende negen jaar over de bevoegdheid om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de bevoegdheid om de woning te verhuren als sociale huurwoning overeenkomstig de bepalingen van titel VII en alle werkzaamheden uit te voeren met het oog op deze verhuring. Wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, wordt de termijn van negen jaar verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, de kosten van die werkzaamheden te recupereren.

De eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht en de vruchtgebruiker, evenals de verkrijger om niet of onder bezwarende titel van deze rechten, zijn verplicht de huurovereenkomsten die door de houder van het sociaal beheersrecht werden afgesloten na te leven. Wanneer de woning na het beëindigen van het sociale beheersrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze bij voorrang aangeboden aan de zittende huurder tegen een huurprijs die de laatst betaalde huurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, met niet meer dan de helft ervan mag overschrijden. Wanneer de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur worden aangeboden.

§ 3. De volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker ontvangt vanaf het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst, bedoeld in § 2, een vergoeding die overeenkomt met het kadastraal inkomen van de woning, aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik van de kennisgeving van de verkrijging van het sociale beheersrecht, bedoeld in § 2. De aldus berekende vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer.

De vergoeding, berekend overeenkomstig het eerste lid, mag nooit hoger zijn dan de huurprijs die de zittende huurder aan de houder van het sociaal beheersrecht verschuldigd is.

§ 4. De volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker kan tegen de verkrijging en uitoefening van het sociaal beheersrecht beroep instellen bij de Vlaamse regering. De betwisting schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse regering regelt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep. »

B.8.2. Krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn « de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid » gewestaangelegenheden.

De verzoekende partijen erkennen dat het Vlaamse Gewest op grond van die bepaling bevoegd is om de in artikel 5 bepaalde elementaire veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsvereisten 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.8.3. 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 woning, die in artikel 2, 31°, is omschreven als « elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande ». Anderzijds, doet een dergelijke

bevoegdheidsuitoefening geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de weerslag van de bekritiseerde bepalingen op de contractuele verhoudingen te regelen.

B.9.1. Het in de artikelen 7 tot 14 bedoelde conformiteitsattest maakt volgens de verzoekende partijen het verhuurrecht afhankelijk van een voorafgaande vergunning, waarvoor enkel de federale overheid bevoegd is. De Ministerraad onderschrijft dat standpunt, nu het conformiteitsattest een bijkomende last zou zijn die aan de verhuurder wordt opgelegd om te voldoen aan de verplichting om het verhuurde goed te leveren. Hij meent dat aan de bevoegdheidsoverschrijding een einde kan worden gesteld door in artikel 20, § 1, de woorden «zonder geldig conformiteitsattest» te schrappen.

B.9.2. Het door de verzoekers bestreden conformiteitsattest is geen voorwaarde voor verhuring; het vrijwaart, zoals blijkt uit artikel 20 van het decreet, de verhuurder van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, waarvan wordt vastgesteld dat ze niet beantwoordt aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, van een strafrechtelijke sanctie, onverminderd de andere sancties die in de artikelen 18 en 19 worden opgesomd, zoals de verplichting tot uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of eventueel zelfs de verplichting tot slopen van de woning. De artikelen 7 tot 14 hebben dus niet de betekenis die de verzoekers eraan geven en schenden de bevoegdheid van de federale wetgever niet, maar ressorteren onder de bevoegdheid van de gewestelijke decreetgever om de huisvesting te regelen.

B.10.1. Door in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode een regeling op te nemen die openbare overheden of sociale woonorganisaties de mogelijkheid biedt tegen bepaalde righthuurprijzen, waarvan het bedrag wordt berekend op basis van objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse Regering, voor minstens negen jaar een woning te huren waarvoor zij zelf de noodzakelijke renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitvoeren en door in artikel 90 een sociaal beheersrecht in te stellen, 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 een bevoegdheidsoverschrijding uitmaken.

B.10.2. Krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, 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 bestreden artikel 18 de Gewestregering er slechts toe richtprijzen vast te stellen voor de huur van een bepaalde categorie van woningen en dan nog enkel in zoverre de woning zou worden gehuurd voor minstens negen jaar, door de gemeenten, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie. Die regeling doet geen afbreuk aan het recht van de verhuurder om aan andere dan de hiervoren vermelde openbare overheden en sociale woonorganisaties te verhuren tegen om het even welke prijs.

In dezelfde zin zal de houder van een zakelijk recht op een woning waarop met toepassing van artikel 90 het sociaal beheersrecht van rechtswege wordt uitgeoefend, slechts gehouden zijn tot het verhuren van die woning tegen een huurprijs berekend volgens door de Vlaamse Regering bepaalde objectieve criteria, wanneer voldaan is aan een aantal vereisten, waardoor hij ervan getuigt niet de intentie te hebben om de woning vrijelijk aan derden te verhuren mits wordt voldaan aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

De bestreden bepalingen vertonen derhalve niet het karakter van een dwangmaatregel van prijsbeleid, maar behoren tot het decretaal instrumentarium waarmee een sociaal woonbeleid kan worden gevoerd.

B.11. Door de Regering ertoe te machtigen het bedrag van bepaalde prijzen vast te stellen aan de hand van objectieve criteria, heeft de gewestwetgever aan de Regering een delegatie verleend met betrekking tot een aangelegenheid die hem niet door een bevoegdheidverdelende bepaling is voorbehouden.

B.12.1. Volgens de verzoekende partijen raakt het bestreden decreet de economische unie en de monetaire eenheid, met schending van artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.12.2. 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.12.3. 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 - en het Hof ziet niet - in welk opzicht een en ander de eenvormige basisregeling van de organisatie van de economie in een geïntegreerde markt zou raken. In ieder geval binden richthuursprijzen de betrokken partijen niet in hun contractvorming; zij doen geen afbreuk aan het algemeen normatief kader van de economische unie, zoals dat door of krachtens de wet is vastgesteld.

B.13. In geen van de onderdelen kan het eerste middel worden aangenomen.

Ten aanzien van de exceptie van onontvankelijkheid van de memorie van de Vlaamse Regering

B.14. Nu binnen de grenzen van de aangevoerde middelen is aangetoond dat 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.

De exceptie wordt verworpen.

Ten aanzien van het tweede middel

B.15.1. Het tweede middel, dat gericht is tegen de artikelen 15 en 17 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de burgemeester met het oog op een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, de eigenaar en de bewoner moet horen (artikel 15), terwijl hij dit niet moet doen bij een overbewoningsverklaring (artikel 17), ofschoon elke verklaring hetzelfde doel nastreeft en de gevolgen van de maatregel even ingrijpend zijn en zonder dat voor dit verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording voorhanden is.

B.15.2. Artikel 15 luidt :

« § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de in artikel 5 bedoelde normen of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijke ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd en na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van het besluit.

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, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is of elkeen die blijkt geeft van een belang.

Wanneer tot herhuisvesting van de bewoners moet worden overgegaan en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet kunnen worden toegepast, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden. Wanneer de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingmogelijkheden beschikt, doet de burgemeester een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot een grondgebied van de gemeente.

§ 2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek vermeld in § 1.

§ 3. Tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester kan beroep worden aangetekend bij de Vlaamse regering binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing, respectievelijk het verstrijken van de termijn, vermeld in § 2.

De Vlaamse regering neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift. Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

De Vlaamse regering kan in beroep het besluit nemen om het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht moet worden genomen voordat die maatregel wordt uitgevoerd.

Als de burgemeester de maatregelen, uitgevaardigd krachtens vorig lid, niet uitvoert, dan zijn de bepalingen van artikel 34 van het decreet van 28 april 1993 houdende regeling, voor het Vlaamse Gewest, van het administratief toezicht op de gemeenten of van artikel 266 van de Nieuwe Gemeentewet, van toepassing. De kosten van het optreden van de commissarissen komen ten laste van de burgemeester en de kosten voor de uitvoering van de maatregelen ten laste van de gemeente. »

Artikel 17 luidt :

« Als een woning na onderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijke ambtenaar de overbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd. De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overtallige bewoners te herhuisvesten. Wanneer de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikken, kan de burgemeester een beroep doen op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

De burgemeester neemt zijn beslissing binnen drie maanden na het verzoek.

Tegen de beslissing en het stilzitten van de burgemeester kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing, respectievelijk het verstrijken van de termijn, vermeld in het vorige lid.

De Vlaamse regering neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift. Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

De Vlaamse regering kan zelf een besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen treffen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 15, § 3, vierde lid van toepassing. »

B.15.3. Het Hof stelt vast dat, zoals de verzoekende partij onderstreept, artikel 17, in tegenstelling tot artikel 15, niet uitdrukkelijk voorziet in het horen van de eigenaar en van de bewoners naar aanleiding van de procedure tot overbewoonbaarverklaring.

B.15.4. Uit dat stilzwijgen kan echter niet worden afgeleid dat de burgemeester een woning « overbewoonbaar » zou kunnen verklaren zonder dat de betrokken partijen zijn gehoord, terwijl een dergelijke verklaring, zoals die welke wordt toegestaan in artikel 15, afbreuk kan doen aan het recht op eigendom en het recht op huisvesting. Een dergelijke maatregel veronderstelt, behoudens dringende noodzaak, dat voorafgaandelijk diegenen op wie ze betrekking heeft worden gehoord, zelfs wanneer in dat horen niet uitdrukkelijk is voorzien, met toepassing van een algemeen rechtsbeginsel. Bovendien preciseert artikel 17 dat de overbewoonbaarverklaring « na onderzoek » wordt gedaan, wat impliceert dat de betrokken personen van de bedoelingen van de overheid op de hoogte worden gebracht en dat zij hun bezwaren hieromtrent kunnen bekendmaken. Ten slotte wordt in de memorie van toelichting uitdrukkelijk gepreciseerd dat de in artikel 17 voorgeschreven procedure « identiek [is] aan die voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, *erratum*, p. 17). Daaruit volgt dat artikel 17 niet zo kan worden geïnterpreteerd dat het afwijkt van de regel volgens welke de overheid in de uitoefening van haar politie- en toezichtsbevoegdheden, en behoudens dringende noodzaak, geen ernstige maatregel kan nemen, zoals die welke in het geding is, zonder de adressaten ervan te hebben gehoord.

B.15.5. Aangezien het aangevoerde verschil in behandeling niet bestaat, mist het middel feitelijke grondslag.

Ten aanzien van het derde middel

B.16.1. Het derde middel, dat gericht is tegen artikel 21 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat in de Vlaamse Woonraad wel vertegenwoordigers van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en de gemeenten vertegenwoordigd zijn, doch geen enkele eigenaarsvereniging, en voor dat verschil in behandeling geen objectieve en redelijke verantwoording bestaat en zij zich nochtans in een vergelijkbare situatie bevinden.

B.16.2. De Vlaamse Woonraad, die de Vlaamse Hoge Raad voor de Huisvesting vervangt, wordt door de decreetgever ingesteld om voornamelijk adviezen te verlenen om het woonbeleid bij te sturen en te verbeteren en aldus de Vlaamse Regering de nodige ondersteuning te waarborgen bij de uitwerking van haar woonbeleid (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, *erratum*, p. 19).

Rekening houdende met de sociale opdracht van de rechtspersonen die zijn vertegenwoordigd in de Vlaamse Woonraad (de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en de gemeenten), is het niet discriminerend niet te hebben voorzien in de deelneming van de verenigingen van eigenaars, die niet met een dergelijke opdracht zijn belast, in de samenstelling van die raad.

Het derde middel is ongegrond.

Ten aanzien van het vierde middel

B.17.1. Het vierde middel, dat gericht is tegen de artikelen 56 tot 58 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de Vlaamse Regering onder bepaalde voorwaarden huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren kan erkennen als huurdiensten, waarvan de salariskosten en de werking kunnen worden

gesubsidieerd en zij haar erkenning kan verlenen aan één representatieve samenwerkings- en overlegstructuur voor erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren, terwijl dezelfde voordelen van erkenning en subsidiëring niet worden toegekend aan eigenaarsverenigingen die door hun bijstand aan de eigenaars-verhuurders ook bijdragen tot het inschakelen van woningen op de privé-huurwoningmarkt.

B.17.2. De erkenning van sociale verhuurkantoren en huurdersbonden heeft tot doel de bewoners op een gecoördineerde wijze actiever te betrekken bij het woonbeleid (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, *erratum*, p. 6). Ofschoon niet kan worden ontkend dat daarbij wordt gestreefd naar de inschakeling van een gedeelte van de private huurmarkt (*ibidem*), is het voornamelijk de erkenning van sociale verhuurkantoren die tot die doelstelling bijdraagt. Gelet op de belangen van de verhuurders die door de eigenaarsverenigingen worden behartigd en de daarvan uitermate verschillende doelstelling van het bestreden decreet, dat de verwezenlijking beoogt van het recht op menswaardig wonen, kunnen, ten aanzien van de erkenning en de subsidiëring, de sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden, enerzijds, en de eigenaarsverenigingen, anderzijds, verschillend worden behandeld.

Het vierde middel kan niet worden aangenomen.

Ten aanzien van het vijfde middel

B.18.1. Het vijfde middel, dat gericht is tegen de artikelen 5, 7 en 8 van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de verplichting een conformiteitsattest te vragen wordt opgelegd aan de verhuurder maar niet aan de huurder en het onderscheidingscriterium, namelijk het al dan niet houder zijn van een zakelijk recht op het onroerend goed, niet relevant is ten opzichte van de nagestreefde doelstelling, nu het onderscheidingscriterium een onevenredig grote last legt op de verhuurder, die het attest dient aan te

vragen en de administratieve en gerechtelijke sancties dient te ondergaan, ook in de gevallen waarin hem geen schuld treft, doch wel de huurder.

B.18.2. Het door de bestreden bepalingen gehanteerde onderscheidingscriterium, namelijk het al dan niet houder zijn van een zakelijk recht op het verhuurde goed, is relevant ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling, nu de verplichtingen die worden opgelegd, dienen te worden nageleefd door de persoon die instaat voor de kwaliteit waarin met betrekking tot de woning is voorzien en waaraan moet zijn voldaan wanneer die persoon tot verhuring overgaat. De maatregel kan, mede om voormelde redenen, bovendien niet als onevenredig worden beschouwd, nu de strafrechtelijke sancties enkel kunnen worden opgelegd wanneer een woning die niet voldoet aan de in artikel 5 van het decreet gestelde voorwaarden als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest. Bij de toepassing van eventuele administratieve sancties beschikt de verhuurder overigens over voldoende rechtsmiddelen om de door de huurder aangerichte schade te doen herstellen.

Het vijfde middel kan niet worden aangenomen.

Om die redenen,

het Hof

- wijst de afstand in de zaak met rolnummer 1287 toe;

- verwerpt de beroepen.

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 30 maart 1999.

De griffier, De voorzitter,

L. Potoms

L. De Grève