

Rolnummer 6676
Arrest nr. 104/2018 van 19 juli 2018

ARREST

In zake : het beroep tot vernietiging van het Vlaamse decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, ingesteld door de vzw « Vlaams Huurdersplatform ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Alen en J. Spreutels, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût, T. Giet, R. Leysen en J. Moerman, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Alen,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 13 juni 2017 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 15 juni 2017, heeft de vzw « Vlaams Huurdersplatform », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Dambre, advocaat bij de balie te Gent, beroep tot vernietiging ingesteld van het Vlaamse decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 13 december 2016, tweede editie).

Memories zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. E. Cloots, Mr. J. Roets en Mr. S. Sottiaux, advocaten bij de balie te Antwerpen;
- de vzw « Liga voor Mensenrechten », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. D. Pattyn, advocaat bij de balie te Brugge.

De verzoekende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de Vlaamse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 28 maart 2018 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers E. Derycke en P. Nihoul te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 25 april 2018 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 25 april 2018 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *In rechte*

- A -

A.1. De vzw « Vlaams Huurdersplatform » vordert de vernietiging van de artikelen 6, 4°, 39, 1°, 40 en 42 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat wijzigingen aanbrengt, onder meer, in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : Vlaamse Wooncode) en dat inhoudelijke beleidskeuzen van de Vlaamse decreetgever omzet in diezelfde decreten. Daartoe zet ze haar belang uiteen.

A.2.1. Als eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan, door de artikelen 39, 1°, 40 en 42 van het decreet van 14 oktober 2016, van de artikelen 10, 11 en 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten. Dat middel betreft (1) de vervanging, voor nieuwe sociale huurders, vanaf 1 maart 2017, van de huurcontracten van onbepaalde duur door negenjarige huurcontracten die daarna met periodes van drie jaar worden verlengd, (2) de opzegging, voor nieuwe sociale huurders, van het huurcontract wanneer het inkomen

van de sociale huurder de inkomensdrempel met 125 % of meer overschrijdt, en (3) de opzegging, voor nieuwe sociale huurders, van het huurcontract wegens onderbezetting als de sociale huurder tot tweemaal toe een aanbod voor een aangepaste woning heeft geweigerd.

Het eerste middel wordt door de verzoekende partij opgesplitst in twee onderdelen, te weten de schending van de *standstill*-verplichting en de schending van het gelijkheidsbeginsel.

De *standstill*-verplichting wordt geschonden omdat de bestreden bepalingen een aanzienlijke en niet-verantwoorde achteruitgang in de bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting betekenen, doordat de nieuwe sociale huurcontracten van bepaalde duur zijn.

Daarnaast betoogt de verzoekende partij dat de bestreden bepalingen aanleiding geven tot discriminaties tussen verschillende categorieën van sociale huurders.

A.2.2.1. Wat het eerste onderdeel van het eerste middel betreft, merkt de verzoekende partij op dat de bestreden bepalingen als doelstelling hebben het verbeteren van de doorstroming in sociale huurwoningen en het beëindigen van de sociale huurovereenkomst wanneer de huurder niet langer « woonbehoefstig » is. Voormelde doelstelling moet op haar legitimiteit worden onderzocht ten aanzien van het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting. Die doelstelling dient te worden getoetst aan de *standstill*-verplichting.

Voor zover de decreetgever, gelet op de lange wachtlijsten om een sociale huurwoning te kunnen betrekken en gelet op de nog veel grotere groep huurders die genoodzaakt zijn te huren op de private markt maar tot de decretale doelgroep behoren, de toegang van die « woonbehoefstige » kandidaat-huurders tot het sociale huurwoningpark heeft willen verhogen bovenop de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen, is dit algemeen belang legitiem. Maar wanneer zulks ten koste kan gaan van het woonrecht van de nieuwe zittende huurders vergt dit minstens een zorgvuldige afweging tussen het woonrecht van de zittende sociale huurders en het woonrecht van de kandidaat-huurders die « woonbehoefstig » zijn en wachten op een sociale huurwoning. De keuze voor een grotere toegang van « woonbehoefstige » kandidaat-huurders ten koste van zittende huurders getuigt van een sociaal huisvestingsmodel dat aanleunt bij een minimalistisch model, terwijl vanuit een maximalistische visie getracht moet worden om via de verwezenlijking van het grondrecht op wonen een duurzame basis te creëren van waaruit andere rechten kunnen worden uitgeoefend en een verbeterde maatschappelijke positie mogelijk wordt.

Rekening houdend met artikel 4, § 2, van de Vlaamse Wooncode moet, volgens de verzoekende partij, worden vastgesteld dat de decreetgever met de initiële Vlaamse Wooncode heeft gekozen voor de maximalistische visie, terwijl de thans bestreden wijzigingen veeleer passen in een minimalistisch model.

Minstens zou, volgens de verzoekende partij, moeten worden overwogen of er geen werkbare en haalbare alternatieven bestaan om het aantal beschikbare sociale huurwoningen verder op te voeren met het oog op een versnelde toegang van « woonbehoefstige » kandidaat-huurders vanuit de private woninghuurmarkt of die dakloos zijn, zonder daarom de woonzekerheid verder aan te tasten van toekomstige sociale huurders. Het nuttige effect van de uitstroom van niet langer « woonbehoefstige » sociale huurders zal zich bovendien ten vroegste voordoen vanaf 1 maart 2026; en gegeven de toepassing van de regeling van de huurovereenkomsten van beperkte duur op de nieuwe sociale huurders zal het aantal huurders die hun sociale huurwoning daadwerkelijk zullen verliezen bovendien zeer beperkt zijn, zodat men zich vragen kan stellen over het nuttige effect van de hervorming. De verzoekende partij betwijfelt derhalve het nuttige beleidseffect van de maatregel en vraagt zich af waarom het Vlaamse Gewest geen alternatieven heeft onderzocht om de instroom van « woonbehoefstige » kandidaat-huurders te verhogen, zonder daarom aan de woonzekerheid van de nieuwe sociale huurders te moeten raken.

Bovendien slagen de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement er niet in te motiveren waarom voor alle nieuwe sociale huurders tijdelijke huurcontracten nodig zouden zijn om de doelstelling inzake verhoogde instroom van « woonbehoefstige » kandidaat-huurders te realiseren, nu eenzelfde resultaat ook kan worden bereikt door de inlassing van tussentijdse opzeggingsmogelijkheden op die gronden in de sociale huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

A.2.2.2. De significante achteruitgang van het beschermingsniveau is, volgens de verzoekende partij, op een dubbel niveau gesitueerd. Enerzijds, is er voor de nieuwe sociale huurders de invoering van negenjarige contracten verlengbaar met driejarige periodes in plaats van de huurcontracten van onbepaalde duur. Anderzijds, gelden er verruimde opzeggingsmogelijkheden.

De achteruitgang van het beschermingsniveau voor een deel van de nieuwe sociale huurders is, volgens de verzoekende partij, aanzienlijk. Immers, de Vlaamse Wooncode verankerde de woonzekerheid van de sociale huurder decretaal door te voorzien in het beginsel dat sociale huurovereenkomsten van onbepaalde duur slechts kunnen worden beëindigd door een sociale verhuurder om motieven dat de huurder niet langer « woonbehoefstig » is, ofwel om motieven van ernstige of blijvende tekortkomingen in de plichten van de huurder. De decreetgever heeft met die principiële keuze uitvoering gegeven aan de woonzekerheid in de sociale huur als één van de kernelementen van het recht op wonen. Daartoe kan ook worden verwezen naar artikel 3 van de Vlaamse Wooncode, dat voor de decreetgever een inspanningsverbintenis oplegt om het recht op wonen progressief te realiseren. Onder het begrip « betekenisvolle achteruitgang » moet worden verstaan dat de beperking van het recht nooit zover kan gaan dat ze de kern van het recht zelf aantast.

De decreetgever heeft geen rekening gehouden met het feit dat voor de nieuwe huurders de woonzekerheid wordt afgebouwd door de tijdelijke huurcontracten van negen jaar met driejaarlijkse verlengingen. Die afbouw geldt voor alle nieuwe sociale huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen met ingang van 1 maart 2017 zodat die afbouw op lange termijn zal leiden tot de veralgemening van de tijdelijke, negenjarige huurcontracten in de sociale huur. Er wordt niet verantwoord waarom de decreetgever heeft gekozen voor de invoering van negenjarige huurcontracten, nu het ook mogelijk zou zijn geweest om, voor de huurcontracten van onbepaalde duur, te voorzien in een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor wie niet langer voldoet aan de woonbehoefstighedsvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Zo is de afdeling wetgeving van de Raad van State van oordeel dat alhoewel een beroep op een contract van bepaalde duur op zich aanvaardbaar is, de aangevoerde doelstellingen een wijziging van de bestaande regeling niet noodzakelijk maken, omdat het ook mogelijk is om bij een huurovereenkomst van onbepaalde duur, enerzijds, een dispositief in te schrijven ter organisatie van een regelmatige evaluatie van de huurdersverplichtingen en, anderzijds, een mechanisme uit te werken dat een wijziging van de huurcontracten inhoudt teneinde rekening te houden met de evolutie in de gezinssamenstelling. Volgens de verzoekende partij gaat voormelde redenering ook op voor de bestreden decreetgeving. De voorheen geldende regelgeving in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna : Kaderbesluit Sociale Huur), uitgevoerd op basis van artikel 96, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, voorzagt reeds in de mogelijkheid voor de sociale verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen als de sociale huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs voor de woning zal betalen en als de huurder voor het derde jaar op rij een inkomen geniet dat minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens. Voormeld artikel 96, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode is nog steeds van kracht en dient in samenhang te worden gelezen met artikel 98, § 3, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode. Het was derhalve mogelijk om de nieuwe regeling te realiseren door enkel artikel 33, § 2, van het Kaderbesluit Sociale Huur te wijzigen, zonder het decreet zelf te wijzigen, waardoor de onbepaalde duur van de sociale huurovereenkomsten behouden bleef.

De verzoekende partij merkt tevens op dat de opzeggingsmogelijkheid bij onderbezetting geen verband houdt met het aftoetsen van de woonbehoefstigheid van de sociale huurder. De doelstelling van de decreetgever is legitiem, maar het aantal onderbezette woningen is tot 2011 niet toegenomen. Voormelde opzeggingsmogelijkheid kon, net als de opzeggingsmogelijkheid inzake het inkomen, worden ingeschreven in het Kaderbesluit Sociale Huur, zodat een decreetale wijziging niet nodig was. Daarnaast moeten, bij de opzeggingsmogelijkheid bij onderbezetting, de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuizing is, of ze een aanbod gaan doen, of nog, of ze voor dat dwingende aanbod geheel of gedeeltelijk afwijken van de toewijzingsregels. De achteruitgang in de rechtsbescherming voor de sociale huurders is aanzienlijk, nu hij betrekking heeft op alle sociale huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen die na 1 maart 2017 als nieuwe sociale huurder een sociale huurovereenkomst sluiten. Bovendien betreft het hier één van de kernelementen van het recht op wonen en in het bijzonder van het sociale huurstelsel (arresten nrs. 24/2015 en 101/2008). De bestreden decreetale regeling kan bezwaarlijk als een bevordering van de woonzekerheid worden beschouwd, zodat ze strijdig is met artikel 3 van de Vlaamse Wooncode.

Volgens de verzoekende partij voert de decreetgever nog een tweede argument aan ter verantwoording van de invoering van de negenjarige sociale huurcontracten, te weten de vaststelling dat tijdelijke contracten een sterk signaal zouden zijn naar de bewoners dat de sociale huisvesting een tijdelijk hulpmiddel is, namelijk zolang men tot de doelgroep van « woonbehoefstigen » behoort. Voor zover dit wordt gezien als een pedagogisch middel om duidelijk te maken dat een sociale huurder tijdens de sociale huurovereenkomst blijvend moet voldoen aan welbepaalde voorwaarden inzake woonbehoefstigheid, hetzij inzake inkomen, hetzij inzake andere woonbehoefstigheidscriteria, hetzij inzake eigendomsbezit, maakt dit geen afdoend motief uit om het beschermingsniveau betekenisvol te verlagen en kan dit bezwaarlijk worden beschouwd als een imperatief of

dwingend motief van algemeen belang. Volgens de verzoekende partij kan er slechts redelijkerwijze afbreuk worden gedaan aan de woonzekerheid en het bestaande beschermingsniveau wanneer de huidige mogelijkheden ten volle worden benut en ontoereikend blijken te zijn.

Het vertrouwensbeginsel krijgt voor wat betreft de zittende huurders voorrang. Niettegenstaande het inherent is aan een nieuwe regeling dat een verschil in behandeling kan ontstaan tussen personen vóór en na de nieuwe regeling, moet, volgens de verzoekende partij, worden vastgesteld dat de afbreuk aan de woonzekerheid en het beschermingsniveau van de nieuwe sociale huurders onevenredig is. Het bestaande beschermingsniveau, wat betreft de inkomensgrens, wordt verminderd met 75 % (van 200 % naar 125 %) en dit enkel voor de nieuwe sociale huurders. Bovendien zal het effect beperkt zijn, omdat de decreetgever zelf aangeeft dat er een concentratie is van personen met lage inkomens binnen de sociale huisvesting. Omgekeerd zal de beperkte uitstroom van sociale huurders tot gevolg hebben dat de concentratie van lage inkomens binnen de sociale huisvesting nog vergroot en tot bijkomende problemen inzake de leefbaarheid zal leiden. De door de decreetgever beoogde doelstelling kan, volgens de verzoekende partij, ook op een andere, minder ingrijpende manier worden bereikt, namelijk door een modulering van de huurprijzen waardoor men kan komen tot een solidarisering van het sociale huurstelsel waarbij personen die hogere huurprijzen kunnen betalen, het voor personen met zeer lage inkomens mogelijk maken betaalbare huurprijzen te genieten.

Aangaande de woonbehoefte merkt de verzoekende partij nog op dat de decreetgever voor de beoordeling van de opzeggingsgrond wegens niet langer « woonbehoefte » enkel het criterium van inkomen gebruikt, waarbij de grens wordt bepaald op 125 % van de inkomensgrens. Hoewel de hoogte van het inkomen onmiskenbaar een belangrijk criterium is om de woonbehoefte te bepalen, betreft dit geenszins het enige criterium. Immers, het begrip « woonbehoefte » betekent « verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun » (artikel 2, § 1, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode). Derhalve moet, om te bepalen of een sociale huurder met een hoger inkomen « woonbehoefte » is, worden nagegaan of, enerzijds, die huurder bij het verlies van zijn sociale huurwoning erin slaagt om, gelet op zijn feitelijke, economische en maatschappelijke situatie, een behoorlijke huisvesting te verwerven of te behouden zonder extra of omvattende steun dan wel, anderzijds, moet worden vastgesteld welke andere extra of omvattende steun nodig is om dat recht waar te maken in een ander segment van de woningmarkt. Of iemand woonbehoefte is, hangt dus niet uitsluitend van het inkomen af, maar ook van de bijzondere categoriale kenmerken van de huishoudens van de huurders, waarbij het inkomenselement slechts een secundaire factor kan zijn. Dit wordt tevens bevestigd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van de Vlaamse Wooncode (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, pp. 9-10). De decreetgever is van mening dat met de aftoetsing van de inkomensgrenzen de woonbehoefte of het ontbreken daarvan volledig afgedekt is, nu in artikel 97bis, § 3, laatste lid, 3°, en § 4, laatste lid, van de Vlaamse Wooncode de verhuurder billijkheidshalve kan beslissen om zijn opzegging van de huurovereenkomst op verzoek van de huurder in te trekken om redenen van woonbehoefte van die laatste. Daardoor wordt echter een bijzonder moeilijke bewijslast opgelegd aan de sociale huurder en biedt men zelfs de kans niet aan de verhuurder om geen opzegging te betekenen als hij van oordeel is dat op grond van de bijzondere categoriale kenmerken die huurder toch « woonbehoefte » is. Bovendien bepaalt de opzeggingsgrond wegens een te hoog inkomen slechts één reglementaire uitzonderingsgrond, namelijk wanneer sprake is van verstrekken of ontvangen van mantelzorg tussen huurder categorie a en categorie b, enerzijds, en huurder categorie c, anderzijds. Aldus worden noch bejaarden, noch hoogbejaarden, noch bejaarden die behoefte hebben aan een assistentiewoning, noch sociale huurders met een gehandicapt gezinslid en een aan die handicap aangepaste woning, op reglementaire gronden uitgesloten van de opzeggingsmogelijkheid door de verhuurder. Die moet dan ook bij iedere verlengingsperiode en overschrijding van de inkomensgrens blijvend die huurder opzeggen, zelfs indien hij na de vorige opzegging deze op verzoek van de huurder heeft ingetrokken om motieven die zich later opnieuw stellen. Bovendien bevatten de bestreden bepalingen, volgens de verzoekende partij, geen compenserende maatregelen voor diegenen voor wie de private huurmarkt de enige reële optie is. Het ontbreken van compenserende maatregelen wordt nochtans meegenomen in de beoordeling en de afweging of de *standstill*-verplichting is geschonden.

Ook het gegeven dat er eerst een opzegging wordt gegeven en vervolgens de mogelijkheid bestaat voor de sociale huurder om aan de sociale verhuurder de intrekking te vragen van de opzegging doet, volgens de verzoekende partij, afbreuk aan de woonzekerheid en het bestaande beschermingsniveau. Het is onredelijk om de sociale huurder door de opzegging in een precare situatie te brengen en van hem een initiatief te verwachten om de opzegging in te trekken. Het is immers de kwetsbare sociale huurder die moet worden beschermd. Bovendien is de bestreden maatregel niet proportioneel en niet afdoende pertinent. Om na te gaan of de toekomstige sociale huurder beantwoordt aan de woonbehoefte, wordt het in aanmerking genomen inkomen getoetst aan drie inkomensgrenzen om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning. Wanneer het gemiddelde van de in

aanmerking genomen inkomens voor de berekening van de drie laatste jaarlijkse huuraanpassingen 125 % of meer bedraagt van de inkomensgrens wordt dit als een voldoende rechtsgrond beschouwd om de sociale huurder op te zeggen tegen het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode. Echter, inkomens van sociale huurdersgezinnen kunnen belangrijke schommelingen ondergaan ten gevolge van gewijzigde gezinssamenstelling of wendingen in de professionele loopbaan met daaraan gekoppeld gewijzigde inkomenssituaties. Door te kiezen voor een inkomensdrempel die zo dicht ligt (vanaf 25 %) bij de oorspronkelijke inkomensdrempel, dreigt niet enkel een werkloosheidsval te worden veroorzaakt, maar dreigen huurders categorie a en categorie b op termijn hun woonzekerheid te verliezen ten gevolge van hun familiale solidariteit met huurders categorie c die niet over een autonoom woonrecht beschikken. Volgens de verzoekende partij is het aftoetsen van de inkomensgrens voor alleenstaanden veel pertinentier nu het risico van een werkloosheidsval door een overschrijding van die inkomensgrens veel plausibeler is.

A.2.3.1. Wat het tweede onderdeel van het eerste middel betreft, voert de verzoekende partij aan dat de bestreden bepalingen het gelijkheidsbeginsel op een dubbele wijze schenden.

A.2.3.2. De eerste schending bestaat erin dat ingevolge de toepassing van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode een eenmalige verlenging mogelijk is wanneer het in aanmerking genomen inkomen van de huurders bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen voorafgaand aan het negende jaar overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van een huurder categorie c en wanneer die huurder in de woning verblijft. Er is derhalve een eenmalige verlenging mogelijk wanneer aan twee voorwaarden is voldaan, te weten als de sociale huurder in de woning verblijft, doch zonder de duur van dat verblijf te preciseren, en als de overschrijding van de inkomensgrens bereikt wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen. In dat geval is er ongelijkheid van behandeling ten aanzien van een huurdersgezin met een huurder categorie c wanneer het inkomen van de huurders bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen voorafgaand aan een volgende driejarige periode overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van een huurder categorie c en wanneer die huurder in de woning verblijft. In die situatie blijven de huurders verstoken van een eenmalige verlenging met drie jaar omdat de mogelijkheid van eenmalige verlenging beperkt is tot de initiële duur van negen jaar. De overschrijding van de inkomensgrens gedurende de drie laatste jaren van de negenjarige periode geeft onder de gestelde voorwaarden wel aanleiding tot een eenmalige verlenging, terwijl de overschrijding van de inkomensgrens gedurende de drie laatste jaren van een volgende verlengingsperiode geen aanleiding geeft tot een eenmalige verlenging.

Voor dat verschil in behandeling wordt door de decreetgever geen redelijke verantwoording gegeven.

A.2.3.3. De tweede ongelijkheid wijst tevens op het disproportioneel karakter van een beëindiging na eenmalige verlenging. Een huurdersgezin met een huurder categorie c waarvan de huurovereenkomst eenmalig wordt verlengd kan geen verlenging van de huurovereenkomst meer genieten, terwijl de huurder categorie c de woning verlaat gedurende de hierop volgende driejaarlijkse verlenging waardoor zijn inkomen de drie laatste jaren voorafgaand aan het verstrijken van de eenmalige verlenging niet of slechts gedeeltelijk in aanmerking genomen wordt en waardoor het gezamenlijk inkomen niet meer de inkomensgrens overschrijdt. De huurovereenkomst van de huurders categorie a en categorie b zal in dat geval toch worden opgezegd, aangezien het een eenmalige verlenging betreft en een eenmalige verlenging opeenvolgende verlengingen uitsluit. Nochtans zijn de huurders categorie a en categorie b op het moment van de opzegging « woonbehoefstig », aangezien het in aanmerking genomen inkomen onder de inkomensgrens valt. Dit klemt des te meer omdat het verlies van woning voor de huurder categorie a en categorie b voortvloeit uit de vroegere samenwoning met de huurder categorie c, die nochtans niet over een autonoom woonrecht beschikt.

In de tweede situatie betreft het huurders categorie a en categorie b waarbij hun in aanmerking genomen inkomen op het moment van de opzegging eveneens onder de inkomensdrempel valt, doch die wel recht hebben op een verlenging met drie jaar krachtens artikel 97bis, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

Ook dat onderscheid in behandeling valt, volgens de verzoekende partij, niet te verantwoorden.

A.3. Als tweede middel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 10, 11 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met artikel 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met artikel 16 van het Verdrag inzake de rechten van het kind. Volgens de verzoekende partij wordt een te ruime machtiging verleend aan de toezichthouders, wooninspectie en diverse ambtenaren van verscheidene overheidsniveaus om met het oog op bestrijding van domiciliefraude informatie uit te wisselen die men nuttig acht in het licht van hun respectieve bevoegdheden.

De verzoekende partij erkent dat de bestrijding van domiciliefraude een legitieme doelstelling is. Er zijn echter reeds diverse maatregelen genomen om die legitieme doelstelling te realiseren. De opsporing, vervolging en bestraffing van domiciliefraude behoren nu reeds tot het takenpakket van de toezichthouder van de sociale huisvesting en de wooninspecteur. Er worden evenwel bijkomende ingrijpende maatregelen ingevoerd. Een eerste wijziging bestaat erin de uitwisseling van gegevens die domiciliefraude kunnen aantonen tussen, enerzijds, wooninspecteurs en toezichthouders en de sociale huisvestingsmaatschappijen en, anderzijds, de wooninspecteurs en toezichthouders en de lokale, regionale en federale overheden te vergemakkelijken. Een tweede wijziging van de Vlaamse Wooncode stuurt de administratieve procedure voor de bestraffing van domiciliefraude bij.

Die nieuwe bijkomende maatregelen zijn, volgens de verzoekende partij, niet redelijk in het kader van de nagestreefde doelstelling. Domiciliefraude mag dan al door de decreetgever worden beschouwd als één van de belangrijkste vormen van fraude in de sociale huisvesting, uit de beschikbare gegevens blijkt echter dat domiciliefraude geen problematiek is van een dermate grote omvang om nieuwe, bijkomende maatregelen te verantwoorden. Ondanks de toegenomen mogelijkheden tot bestrijding van domiciliefraude zijn er slechts een 35-tal dossiers per jaar inzake domiciliefraude; de disproportionaliteit is evident.

De onevenredigheid is des te groter aangezien, voorafgaand aan de nieuwe maatregelen, het bestaande instrumentarium niet is geëvalueerd zodat er geen deugdelijke gegevens beschikbaar zijn op grond waarvan de al bestaande maatregelen kunnen en moeten worden geoptimaliseerd. De decreetgever kan niet staande houden dat de bestreden maatregelen louter een optimalisatie zouden zijn van het bestaande instrumentarium zonder te erkennen dat het ook om bijkomende maatregelen gaat waarvan de noodzaak niet is aangetoond.

A.4. De vzw « Liga voor Mensenrechten » wenst tussen te komen in het beroep en wijst erop dat haar tussenkomst ontvankelijk is, zowel wat betreft haar belang als wat betreft de termijnen.

A.5.1.1. Het eerste middel van de verzoekende partij wordt door de tussenkomende partij aangevuld met verwijzingen naar artikel 22 van de Grondwet, artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van mens, het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid (hierna : Gelijkekansendecreet) en het wettigheidsbeginsel.

Volgens de tussenkomende partij houdt de huisvesting rechtstreeks verband met het recht op respect voor het privéleven, het familie- en gezinsleven, de woning en de correspondentie, zoals gewaarborgd door de artikelen 10, 11 en 22 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. De huisvesting van een persoon vormt immers de materiële omstandigheid waarbinnen die rechten kunnen worden uitgeoefend. De sociale huisvesting beoogt het recht op een behoorlijke huisvesting voor de meest achtergestelde personen effectief te verwezenlijken.

Een regeling inzake sociale huisvesting houdt een onderscheiden behandeling in van personen op grond van hun vermogen, zodat het Hof bij zijn beoordeling ook rekening moet houden met het Gelijkekansendecreet. Het vermogen is een « beschermd kenmerk » in de zin van artikel 16, § 3, van het Gelijkekansendecreet en artikel 20, eerste lid, 6°, van het Gelijkekansendecreet verbiedt elke vorm van discriminatie zowel in de overheidssector, als in de particuliere sector, met inbegrip van overheidsinstanties met betrekking tot het aanbod van, de toegang tot, de levering en het genot van goederen en diensten die publiekelijk beschikbaar zijn, al dan niet tegen vergoeding, met inbegrip van huisvesting. Artikel 26 van het Gelijkekansendecreet staat het nemen of handhaven van tijdelijk specifieke maatregelen toe, om een kennelijke ongelijkheid te compenseren die verband houdt met het vermogen, voor zover die maatregelen objectief gerechtvaardigd zijn door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Krachtens het wettigheidsbeginsel moet de wetgever de essentiële elementen vaststellen van alle maatregelen waarvan de tenuitvoerlegging aan een andere macht wordt opgedragen. Het bestreden decreet van 14 oktober 2016 bepaalt de inkomensgrens waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot opzegging, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van de inkomensgrens voor toelating tot de sociale huur. De essentiële elementen die door de decreetgever moeten worden vastgesteld zijn echter niet alleen het toegelaten overschrijdingspercentage, maar bovendien het bedrag van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huur en de berekeningswijze van de inkomensgrenzen en hun overschrijding. Dit geldt in het bijzonder voor het vaststellen en de gevolgen van de gezinssamenstelling op de inkomensgrenzen. Het bestreden decreet stelt die essentiële elementen niet vast, die uitsluitend in uitvoeringsbesluiten worden geregeld. Voorts vereist het wettigheidsbeginsel dat het bestreden decreet in nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende

bewoordingen is gesteld en voldoet aan de kwaliteitseisen van voorzienbaarheid, nauwkeurigheid en verstaanbaarheid, temeer daar het bestreden decreet zich in het bijzonder richt tot minvermogenden en tot de sociaal zwaksten in de samenleving. Het bestreden decreet voldoet niet aan de kwaliteitseisen.

A.5.1.2. Ten eerste merkt de Vlaamse Regering op dat de tussenkomende partij drie bijkomende rechtsnormen aanvoert, te weten het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, zoals bepaald in artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, het verbod van discriminatie op grond van het vermogen, zoals vervat in artikel 20, eerste lid, 6°, *juncto* artikel 16, § 3, van het Gelijkekansendecreet, en het wettigheidsbeginsel, zoals vervat in de artikelen 10, 11 en 23, derde lid, 3°, van de Grondwet en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake de economische, sociale en culturele rechten. Het is evenwel vaste rechtspraak van het Hof dat een tussenkomst onontvankelijk is in zoverre zij een nieuw middel bevat. In zoverre de memorie van tussenkomst de schending aanvoert van artikel 22 van de Grondwet en van artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, van het Gelijkekansendecreet en van het wettigheidsbeginsel is de memorie onontvankelijk.

De tussenkomst is ook onontvankelijk voor zover zij de toetsing van het bestreden decreet aan het Gelijkekansendecreet vraagt. Het Gelijkekansendecreet vormt immers geen hogere rechtsnorm waaraan het Hof vermag te toetsen en staat in de hiërarchie der normen op dezelfde hoogte als de bestreden bepalingen.

A.5.2.1. Het tweede middel wordt door de tussenkomende partij aangevuld met een verwijzing naar de artikelen 7, 8 en 52 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en met de artikelen 2, a), 6, 13 en 22 van de richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens. Het bestreden artikel 6 verleent aan de toezichthouders, wooninspectie en diverse ambtenaren van verscheidene overheidsniveaus een ruime machtiging om met het oog op bestrijding van domiciliefraude informatie uit te wisselen die men nuttig acht in het licht van hun respectieve bevoegdheden. De bedoelde informatie heeft betrekking op de huisvesting van geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke personen en omvat, aangezien die regeling betrekking heeft op domiciliefraude, noodzakelijk hun adresgegevens. Een verwerking van persoonsgegevens die bestaat in de doorgifte van informatie aan de in het bestreden decreet vermelde instanties, overheid en sociale verhuurders, is een inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven en het familie- en gezinsleven.

Opdat een inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven toelaatbaar is, is vereist dat ze noodzakelijk is om een bepaald wettig doel te bereiken, hetgeen onder meer inhoudt dat er een redelijk verband van evenredigheid moet bestaan tussen de gevolgen van de maatregel voor de betrokken persoon en de belangen van de gemeenschap. De verwijzing naar het arrest van 8 april 2014 van het Hof van Justitie van de Europese Unie bevestigt, volgens de tussenkomende partij, dat het Hof moet onderzoeken of het bestreden decreet noodzakelijk is in een democratische samenleving en in een redelijke verhouding staat tot de beoogde doelstelling, in het bijzonder of het bestreden decreet het recht op eerbiediging van het privéleven niet op onevenredige wijze aantast. Volgens de tussenkomende partij vertoont het bestreden decreet geen redelijk verband van evenredigheid met de beoogde doelstelling : er zijn in kwantitatief opzicht te weinig dossiers van domiciliefraude om de ingrijpende maatregelen te verantwoorden; de bestaande toezichts- en handhavingmogelijkheden werden niet geëvalueerd; de gegevensverwerking beoogt niet de bestrijding van ernstige criminaliteit; er ontbreken duidelijke en precieze regels betreffende de draagwijdte en de toepassing van het bestreden decreet die minimale vereisten opleggen; er is geen verband tussen de te verzamelen gegevens en het nagestreefde doel; en het bestreden decreet bevat geen waarborgen met betrekking tot de toegang tot de gegevens, de bewaringstermijn en de bescherming en beveiliging van gegevens.

Volgens de tussenkomende partij gaat het bestreden decreet dus verder dat hetgeen strikt noodzakelijk, redelijk en proportioneel is om de vooropgestelde doelstelling te bereiken. Het maakt van de wooninspectie een verlengstuk van de inlichtingen- en veiligheidsdiensten, waarbij het bedenkelijk is dat de sociaal zwaksten als potentiële verdachten worden beschouwd en aan een bestendig politietoezicht dreigen te worden onderworpen. Ook de afdeling wetgeving van de Raad van State stelde een vraag naar de evenredigheid van het bestreden decreet.

A.5.2.2. De Vlaamse Regering werpt op dat ten aanzien van het tweede middel de tussenkomende partij bijkomend de schending aanvoert van de artikelen 2, a), 6, 13 en 22 van de richtlijn 95/46/EG en van de artikelen 7, 8 en 52 van het Handvest. De tussenkomende partij breidt het oorspronkelijke beroep van de verzoekende partij uit met een nieuw middel, wat evenwel niet is toegestaan. Zelfs indien het Hof zou oordelen dat de verwijzing naar de richtlijn 95/46/EG ontvankelijk zou zijn, voert de Vlaamse Regering aan dat de

voormelde richtlijn in elk geval is omgezet door de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens. De Vlaamse decreetgever respecteert die federale omzettingwet en wijkt hier op geen enkele manier van af.

A.6.1.1. Wat het eerste middel betreft, meent de Vlaamse Regering dat de bestreden bepalingen de *standstill*-verplichting niet schenden. Het Hof dient zich bij de toetsing aan de *standstill*-verplichting immers zeer terughoudend op te stellen. De wetgever beschikt over een ruime beoordelingsvrijheid bij de realisatie van de sociaaleconomische rechten, neergelegd in artikel 23 van de Grondwet, en die beoordelingsvrijheid wordt gerechtvaardigd door de vaststelling dat de realisatie van sociaaleconomische rechten en het tempo waarin dit gebeurt, sterk samenhangt met beleidskeuzes en opportuniteitsoordelen en afhangt van vaak complexe economische factoren. De verwezenlijking van sociaaleconomische rechten vergt aanzienlijke overheidsmiddelen en de wetgever bevindt zich in een betere positie dan de rechter om te bepalen hoe de beschikbare overheidsmiddelen het best over de verschillende sociaaleconomische beleidsdomeinen, zoals gezondheidszorg, huisvesting, onderwijs, enz., kunnen worden verdeeld. Het staat in een democratie in de eerste plaats aan de wetgever om de prioriteiten van het sociaaleconomische beleid te bepalen. Rechterlijke terughoudendheid bij de toetsing van wetgeving aan de *standstill*-verplichting is dan ook aangewezen.

A.6.1.2.1. Volgens de Vlaamse Regering is er geen aanzienlijke vermindering van het bestaande beschermingsniveau. De groep van sociale huurders wier woonzekerheid wordt geraakt door de invoering van tijdelijke huurcontracten is uiterst beperkt en zelfs voor die kleine groep van sociale huurders kan er geen sprake zijn van een aanzienlijke achteruitgang. Immers, de bestreden maatregelen gelden niet voor de zittende sociale huurders; enkel huurders die vanaf 1 maart 2017 een sociale huurovereenkomst tekenen, vallen binnen het toepassingsgebied van de nieuwe regeling. Voor wat de nieuwe sociale huurders betreft, meent de Vlaamse Regering dat aan hun recht op woonzekerheid slechts wordt geraakt wanneer hun tijdelijke overeenkomst na afloop niet wordt verlengd omdat zij op dat moment niet langer aan de woonbehoefte- of bezettingsvoorwaarden voldoen. Huurders die aan die voorwaarden blijven voldoen, behouden aldus onder de nieuwe regeling woonzekerheid; hun tijdelijke overeenkomst wordt immers na afloop automatisch verlengd, en dit telkens voor een duur van drie jaar.

Enkel ten aanzien van de nieuwe sociale huurders die na afloop van hun huurovereenkomst niet langer aan de dubbele voorwaarde van woonbehoefte en respectvolle bezetting voldoen, zou men kunnen stellen dat hun woonzekerheid wordt verminderd ten aanzien van wat onder de oude regeling het geval was. Hun huurovereenkomst zal in de regel door de verhuurder kunnen worden opgezegd na afloop van de duur van de overeenkomst. Toch kan er, volgens de Vlaamse Regering, ook ten aanzien van die huurders geen sprake zijn van een aanzienlijke vermindering van het beschermingsniveau.

Ten eerste was er ook onder de oude regeling ten aanzien van de sociale huurders geen sprake van absolute woonzekerheid wanneer zij niet meer voldeden aan de woonbehoefte- en bezettingsvoorwaarden. Bovendien konden bepaalde opzeggingsgronden op elk moment door de verhuurder worden aangevoerd en dus niet pas na negen jaar.

Ten tweede heeft de decreetgever in een dubbele uitzondering voorzien wanneer een huurovereenkomst zou moeten worden opgezegd wegens een te hoog inkomen van de huurders. De twee uitzonderingen betreffen het specifieke geval waarin het inkomen van de huurders 125 % van de inkomensgrens overschrijdt doordat ook het inkomen van een huurder categorie c in aanmerking wordt genomen. Huurders categorie c zijn huurders zonder eigen woonrecht die op duurzame wijze samenwonen met personen die wel een eigen recht op een sociale huurwoning hebben, zoals inwonende meerderjarige kinderen.

Ten derde moet worden opgemerkt dat een huurder wiens inkomen te hoog is en wiens overeenkomst daarom is opgezegd, de verhuurder kan verzoeken om die opzegging in te trekken. Die intrekking kan worden gevraagd in drie gevallen. Met die drie intrekkingsmogelijkheden heeft de decreetgever willen garanderen dat met de concrete omstandigheden van elke huurder rekening wordt gehouden.

Ten vierde kan, wanneer een sociale verhuurder niet ingaat op het verzoek tot intrekking van de opzegging, de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. Tegen de beslissing van de toezichthouder staat vervolgens nog beroep open bij de administratieve rechtscolleges.

Tot slot benadrukt de Vlaamse Regering dat sociale huurders die een te hoog inkomen hebben of die een onderbezette woning bewonen, hoe dan ook nog een grote mate van woonzekerheid genieten onder de nieuwe regeling. Zij hebben immers nog steeds het recht op een huurovereenkomst van negen jaar en bovendien op

driejarige verlengingen zolang zij aan de woonbehoeftevoorwaarden en de voorwaarde inzake bezettingsgraad voldoen. De kern van hun recht op een behoorlijke huisvesting is niet aangetast. Sociale huurders die niet langer aan de woonbehoefte- of bezettingsvoorwaarden voldoen, genieten minstens dezelfde mate van woonzekerheid als huurders op de private markt, wier overeenkomsten vaak zelfs een kortere looptijd hebben. De woonzekerheid van sociale huurders is dan ook in geen geval lager dan die van de private huurders.

Daarnaast merkt de Vlaamse Regering op dat de uiterst geringe vermindering van de woonzekerheid van de meer welgestelde sociale huurders een enorme stap voorwaarts betekent voor de woonzekerheid van de meer behoeftige personen, die nu op de wachtlijst staan en dus *de facto* aan de private markt zijn overgeleverd. Om ervoor te zorgen dat de sociale woningen voorbehouden blijven aan diegenen die er echt nood aan hebben, en voor zolang zij er nood aan hebben, heeft de decreetgever het nodig geacht om sociale huurwoningen voortaan tijdelijk ter beschikking te stellen en op regelmatige tijdstippen een controle op de woonbehoefte- en bezettingsvoorwaarden in te bouwen. Het komt de decreetgever toe, rekening houdend met de beperkte budgettaire armslag waarover hij beschikt, te oordelen of een beleidswijziging inzake de allocatie van de beschikbare sociale huurwoningen noodzakelijk is om het grondrecht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen voor iedereen, en bij uitstek voor de meest behoeftigen. Bovendien gaat die allocatie van beschikbare sociale woningen gepaard met een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen. Door, enerzijds, de bestaande sociale huurwoningen op een meer adequate en rechtvaardige wijze toe te wijzen en, anderzijds, nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, beoogt het bestreden decreet de wachtlijsten binnen een haalbare termijn weg te werken.

Als besluit stelt de Vlaamse Regering dat de bestreden bepalingen enkel raken aan de woonzekerheid van een beperkte groep van sociale huurders, die hoe dan ook niet de prioritaire doelgroep van het Vlaamse sociale huisvestingsbeleid vormt. Ook aan die groep van sociale huurders wordt evenwel nog steeds een hoge mate van woonzekerheid gegarandeerd, die in de praktijk nauwelijks verschilt van de woonzekerheid die sociale huurders met een te hoog inkomen of met een onderbezette woning onder de oude regeling genoten, en die minstens gelijk is aan de woonzekerheid die huurders op de private markt genieten. Bijgevolg veroorzaken de bestreden bepalingen geen aanzienlijke achteruitgang in de bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting. Integendeel, de bestreden bepalingen zorgen ervoor dat de woonzekerheid wordt verhoogd voor personen die werkelijk « woonbehoefte » zijn, en die wel tot de prioritaire doelgroep van het Vlaamse sociale huisvestingsbeleid behoren, maar die desondanks aan de private markt waren overgeleverd vanwege lange wachtlijsten voor sociale woningen.

A.6.1.2.2. Volgens de verzoekende partij kan de verwijzing van de Vlaamse Regering naar de drie gevallen waarin de huurder aan de verhuurder kan vragen de opzegging in te trekken, als reden om aan te tonen dat de woonzekerheid niet in aanzienlijke mate is aangetast, niet worden gevolgd. Aan de huurder wordt een zware bewijslast opgelegd wanneer hij moet aantonen dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij bijgevolg een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125 % ligt. Bovendien is het zeer de vraag of ten aanzien van de huidige en verwachte bijstellingen van het federaal pensioenbeleid de huurders nog in de mogelijkheid zullen verkeren om te bewijzen dat hun toekomstig pensioen binnen de komende drie jaar onder de inkomensgrens ligt.

Bovendien kan de Vlaamse Regering niet ernstig volhouden dat de aanzienlijke achteruitgang van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting slechts op een beperkte groep huurders zou betrekking hebben. Op termijn zullen alle huurovereenkomsten, huurovereenkomsten voor bepaalde duur zijn. Het gegeven dat ten aanzien van de zittende huurders niet wordt geraakt aan de lopende huurovereenkomsten doet daaraan geen afbreuk.

Ook de stelling van de Vlaamse Regering dat zelfs voor nieuwe sociale huurders slechts een bijzonder kleine minderheid de woonzekerheid ziet verminderen, bevestigt, volgens de verzoekende partij, het gebrek aan effectiviteit en dus de ontstentenis van de noodzaak om afbreuk te doen aan de woonzekerheid van de nieuwe sociale huurders. Bepalend voor de beoordeling van de aanzienlijke vermindering van het beschermingsniveau is niet hoe groot de potentiële doelgroep zal zijn die en ten vroegste vanaf 2026 zijn woonzekerheid zal verliezen, maar wel hoe groot die groep is die potentieel in aanmerking komt om zelfs ook later dan 2026 de gegarandeerde woonzekerheid te verliezen. Dit zijn in beginsel alle sociale huurders die met ingang van 1 maart 2017 een sociale huurovereenkomst afsluiten, zodat op termijn de achteruitgang inzake woonzekerheid zeer aanzienlijk zal zijn. Ook het louter voorzien in de mogelijkheid tot intrekking van de opzegging en een beroepsmogelijkheid biedt geen adequate bescherming of tegengewicht ten opzichte van de bestreden bepalingen. Er wordt geen rekening gehouden met de kwetsbare positie van de sociale huurder.

A.6.1.2.3. De Vlaamse Regering antwoordt dat de verzoekende en de tussenkomen partij zich vergissen over de inhoud van het woonzekerheidsbeginsel. Het beginsel van de woonzekerheid is niet gelijk aan een recht op een sociale huurovereenkomst van onbepaalde duur, noch biedt het woonzekerheidsprincipe sociale huurders een levenslange garantie op een identiek blijvende sociale woning. Niets belet de decreetgever om het beginsel van de woonzekerheid te realiseren op andere manieren, die hij meer opportuun acht. Indien de decreetgever van oordeel is dat een systeem van huurovereenkomsten van onbepaalde duur hem onvoldoende in staat stelt om de woningnoden van alle woonbehoefigen te vervullen, dan moet hij de mogelijkheid hebben om over te stappen naar een ander systeem.

Vervolgens overschatten de verzoekende en de tussenkomen partij, volgens de Vlaamse Regering, de draagwijdte van het beginsel van woonzekerheid. Dat beginsel geldt slechts voor die personen die recht hebben op een sociale woning, met andere woorden voor personen die voldoen aan de voorwaarden inzake woonbehoefte en bezettingsgraad. Een sociale huurder die niet langer aan de woonzekerheidsvoorwaarde voldoet, kan geen aanspraak meer maken op een sociale woning en ook niet op woonzekerheid.

Daarenboven is het, volgens de Vlaamse Regering, zo dat het woonzekerheidsbeginsel slechts één element vormt van de realisatie van het recht op behoorlijke huisvesting. Opdat dit grondrecht effectief kan worden gerealiseerd, moeten ook nog andere elementen aanwezig zijn. Een van die andere elementen bestaat erin dat sociale woningen moeten worden toegekend aan degenen die echt nood hebben aan sociale en adequate huisvesting. De decreetgever zou het recht op behoorlijke huisvesting niet kunnen realiseren als hij zich enkel om de woonzekerheid van de sociale huurders zou bekommeren, zonder oog te hebben voor de andere elementen van dat grondrecht, zoals ervoor zorgen dat alle « woonbehoefigen » een aangepaste sociale woning krijgen.

De Vlaamse Regering erkent in haar memorie van wederantwoord dat een pensioenbedrag steeds een raming zal zijn. Mochten er zich in toekomst, bij de praktische implementatie van die regel, problemen voordoen op het terrein, dan zal daaraan met de nodige maatregelen tegemoet worden gekomen om de rechtszekerheid van de sociale huurders te garanderen. Hoe dan ook zijn hypothetische problemen die zich bij de praktische uitvoering van de bestreden bepalingen zouden kunnen voordoen, niet van dien aard dat zij de grondwettigheid ervan kunnen aantasten. Bovendien zou het de decreetgever niet kunnen worden verweten mochten de federale overheidsdiensten tekortschieten, bijvoorbeeld bij de berekening van de pensioenen.

A.6.1.3. Zelfs indien het Hof van oordeel zou zijn dat de bestreden bepalingen een aanzienlijke achteruitgang van de bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting betekenen, dan nog moet, volgens de Vlaamse Regering, worden geoordeeld dat die achteruitgang redelijk is verantwoord door legitieme doelstellingen van algemeen belang. Tijdelijke sociale huurovereenkomsten, en de daarmee gepaard gaande controle van de woonbehoefte van de huurders en de bezettingsgraad van de huurwoningen, zorgen ervoor dat sociale huurwoningen voorbehouden blijven aan diegenen die er echt nood aan hebben, en voor zolang zij er nood aan hebben. Vóór het wijzigingsdecreet van 14 oktober 2016 was dit niet het geval.

De invoering van tijdelijk sociale huurovereenkomsten en van bijhorende controles op de woonbehoefte en bezettingsgraad is een geschikte maatregel om de voormelde doelstelling te realiseren. Gezien de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en gezien de beperkte budgettaire middelen van de Vlaamse overheid, kan de Vlaamse decreetgever niet toelaten dat een deel van de beschikbare sociale huurwoningen wordt betrokken door personen die er niet langer behoefte aan hebben. Tot slot heeft de decreetgever er alles aan gedaan om te verhinderen dat de bestreden maatregelen verder zouden gaan dan strikt noodzakelijk is om hun doelstelling te bereiken. De invoering van de tijdelijke contracten is bovendien met voldoende waarborgen omgeven om ervoor te zorgen dat de rechten van anderen niet meer dan nodig worden ingeperkt. Ten eerste zijn de sociale huurovereenkomsten niet meer van onbepaalde duur, maar wel nog van lange duur. Ten tweede kan de verhuurder de overeenkomst slechts opzeggen indien de huurder de inkomensgrens met minstens 25 % overschrijdt. Door die marge tracht de decreetgever, enerzijds, de werkloosheidsval te vermijden en, anderzijds, te verzekeren dat de huurders die moeten uitstromen voldoende financiële middelen hebben om hun huisvesting te verzorgen op de private markt. Ten derde heeft de decreetgever in een dubbele uitzondering voorzien wanneer er dient te worden opgezegd wegens een te hoog inkomen. Ten vierde is de opzegmogelijkheid wegens onderbezetting pas uitvoerbaar wanneer de huurder minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of heeft geweigerd. Ten vijfde bedraagt de opzegtermijn die de verhuurder moet respecteren zes maanden. Ten zesde heeft de huurder wiens overeenkomst is opgezegd, in bepaalde gevallen het recht om de verhuurder te verzoeken de opzegging in te trekken. Ten zevende heeft de decreetgever het vertrouwensbeginsel ten volle geëerbiedigd door de nieuwe regeling enkel te laten gelden voor sociale

huurovereenkomsten die vanaf 1 maart 2017 worden gesloten. Aan de legitieme verwachtingen van de zittende sociale huurders wordt niet geraakt.

Als besluit stelt de Vlaamse Regering dat de vermindering van de bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting, als die al aanzienlijk zou zijn, hoe dan ook gerechtvaardigd is. Bovendien is de overstap naar tijdelijke sociale huurovereenkomsten reeds gemaakt in het Waalse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

A.6.1.4.1. Ten aanzien van het tweede onderdeel van het eerste middel voert de Vlaamse Regering aan dat er geen schending is van het gelijkheidsbeginsel. De lezing die de verzoekende partij aan artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode geeft is, volgens de Vlaamse Regering, foutief. De decreetgever heeft geen onderscheid willen maken tussen sociale huurders naargelang zij zich nog binnen de initiële negenjarige duurtijd van hun overeenkomst bevinden, dan wel binnen een driejarige verlengingsperiode. Ook heeft de decreetgever door het gebruik van het woord « eenmalig », geenszins willen verhinderen dat sociale huurders wier inkomen later opnieuw onder de 125 % grens zakt, een nieuwe verlenging van hun huurovereenkomst zouden krijgen. Het enige wat de decreetgever heeft willen uitsluiten, is dat opeenvolgende malen gebruik zou worden gemaakt van de uitzonderingsgrond bepaald in artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Het loutere feit dat een sociale huurovereenkomst ooit met toepassing van de uitzonderingsgrond in artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode is verlengd, sluit geen daaropvolgende verlenging op andere gronden uit.

A.6.1.4.2. In antwoord op die argumentatie van de Vlaamse Regering merkt de verzoekende partij op dat de Vlaamse Regering geen enkele poging onderneemt om op tekstuele gronden haar interpretatie te weerleggen. Door te interpreteren dat de eenmaligheid van de verlenging slaat op een eenmalige verlenging op deze grond voegt de Vlaamse Regering iets toe aan de tekst van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, dat er niet staat. Hiermee interpreteert de Vlaamse Regering tegen de tekst van de bestreden bepaling in.

De rechter dient weliswaar bij een decreet dat voor verscheidene interpretaties vatbaar is, die interpretatie te hanteren die het best overeenstemt met de Grondwet, maar zonder zover te gaan dat tegen de tekst van het decreet in wordt geïnterpreteerd. Enkel de vernietiging van de bepaling door het Hof is dan de gepaste sanctie.

A.6.1.4.3. De Vlaamse Regering wijst erop dat de vaststelling dat het tweede lid van artikel 97bis, § 3, van de Vlaamse Wooncode verwijst naar een contractuele duurtijd van negen jaar, komt omdat het volgt op het eerste lid, waarin eveneens van een contractuele duurtijd van negen jaar wordt uitgegaan. Pas in het vijfde lid van paragraaf 3 wordt ingegaan op de driejarige verlenging van de huurovereenkomst. De regel uit het eerste lid en de daarop bepaalde uitzondering van het tweede lid moeten in samenhang worden gelezen met dat vijfde lid. De uitzondering bepaald in het tweede lid geldt ook wanneer, met toepassing van het vijfde lid, de huurovereenkomst reeds eerder met drie jaar werd verlengd. Een dergelijke lezing strookt ook met de intentie van de Vlaamse decreetgever, aangezien uit de parlementaire voorbereiding nergens kan worden afgeleid dat de decreetgever de uitzondering, neergelegd in het tweede lid, zou hebben willen beperken tot de gevallen waar de sociale huurder aan zijn initiële huurovereenkomst van negen jaar is gebonden, en ze niet heeft willen uitbreiden tot daaropvolgende, driejarige overeenkomsten.

A.6.2.1. Ten aanzien van het tweede middel voert de Vlaamse Regering aan dat de draagwijdte van de informatie-uitwisseling wel uitdrukkelijk gelimiteerd is. Eventuele informatie die werd verkregen of verzameld op last van de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van die overheid. Als informatie dus werd verzameld ten gevolge van een onderzoeksmaatregel genomen op uitdrukkelijk verzoek van een rechterlijke overheid, dient die overheid de toestemming te geven vooraleer informatie kan worden meegedeeld. Daarnaast mag de verkrijgende instantie de ontvangen informatie alleen gebruiken voor de uitoefening van de wettelijke opdracht waarmee ze is belast. Bovendien mag de informatie-uitwisseling vanwege de overige diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de intergemeentelijke verenigingen en de sociale verhuurders, aan de wooninspecteurs en de toezichthouders geen afbreuk doen aan de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt.

Met de bestreden bepaling beoogt de decreetgever een soortgelijke regeling in te voeren in de Vlaamse Wooncode als de bestaande artikelen 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek. Om een gecoördineerde strijd tegen de sociale fraude mogelijk te maken, is immers een goede samenwerking tussen de inspectiediensten noodzakelijk. De opsporing, de vervolging en de bestraffing van domiciliefraude behoren weliswaar reeds tot het

takenpakket van de wooninspecteurs en de toezichthouders voor de sociale huisvesting, doch in de praktijk werd vastgesteld dat die taken moeilijk uit te voeren en tijdrovend zijn.

De Vlaamse Regering stelt vast dat de bestreden regeling geen inmenging vormt in het recht op eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven. De regeling houdt immers geen uitbreiding in van de onderzoeksbevoegdheden van de instanties waartussen informatie kan worden uitgewisseld. De informatie-uitwisseling heeft enkel betrekking op gegevens die de betrokken instanties thans reeds kunnen verkrijgen binnen de grenzen van hun onderzoeksbevoegdheden, en rekening houdend met het geldende wettelijke kader betreffende de verwerking van persoonsgegevens. De betrokken instanties krijgen geen vrijgeleide om informatie te verzamelen louter met het doel om die vervolgens door te spelen, terwijl die instanties in beginsel niet bevoegd zijn tot het verkrijgen van die informatie. In zoverre de betrokken informatie op foutieve of onrechtmatige wijze zou zijn verkregen, blijft de rechtsonderhorige de mogelijkheid behouden om tegen de verzameling van die informatie op te komen bij de bevoegde gerechtelijke instantie. Daarnaast omvat de bestreden regeling ook geen uitbreiding van de wijze waarop de ontvangen informatie kan worden aangewend door de geadresseerde. De informatieverkrijgende instantie mag die alleen gebruiken voor de uitoefening van de wettelijke opdracht waarmee zij is belast. De informatieverstrekende overheid moet nagaan of de potentieel te verstrekken informatie daadwerkelijk relevant en nuttig is voor de wettelijke opdracht van de verkrijger.

De regeling inzake informatie-uitwisseling heeft, volgens de Vlaamse Regering, ook tot gevolg dat informatie die al in bezit is van de overheid, daarna niet nogmaals door een andere overheidsinstantie moet worden verkregen bij de rechtsonderhorige. De informatie-uitwisseling is van dien aard dat zij het aantal interventies kan verminderen en niet vermeerderen, waardoor het een optimalisatie van het bestaande instrumentarium betreft en geen ingrijpende nieuwe maatregel, zoals de verzoekende partij betoogt.

A.6.2.2. Ten aanzien van de repliek van de Vlaamse Regering stelt de verzoekende partij vast dat die niet ingaat op haar kritiek waarom de bestreden maatregelen niet noodzakelijk zijn en bovendien onevenredig zijn. Er is dan ook geen afdoende materiële grondslag om te verantwoorden dat nog meer ingrijpende maatregelen die ingaan tegen de aangevoerde grondrechten noodzakelijk zouden zijn.

A.6.2.3. De Vlaamse Regering stelt vast dat de redenering van de verzoekende partij niet opgaat. Dat er in het verleden slechts een beperkt aantal dossiers van domiciliefraude waren, betekent niet dat domiciliefraude in de praktijk weinig voorkomt. Het gebrek aan dossiers is te verklaren door het gebrek aan efficiëntie in de opsporing en bestraffing van domiciliefraude.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen

B.1. De verzoekende partij, de vzw « Vlaams Huurdersplatform », vordert de vernietiging van de artikelen 6, 4^o, 39, 1^o, 40 en 42 van het Vlaamse decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (hierna : decreet van 14 oktober 2016).

B.2.1. Met het bestreden decreet beoogt de decreetgever « zowel juridisch-technische aanpassingen » als « inhoudelijke wijzigingen » aan te brengen in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : Vlaamse Wooncode).

« De juridisch-technische aanpassingen strekken ertoe een soepelere toepassing van de betreffende decreten mogelijk te maken, zonder dat geraakt wordt aan de grote principes, uitgangspunten en doelstellingen. De inhoudelijke aanpassingen aan de betreffende decreten kaderen in de verdere optimalisering en actualisering van de reglementering inzake wonen.

[...]

De wijzigingen aan de artikelen betreffende sociale huur handelen over de bestrijding van domiciliefraude in de sociale huur, de invoering van tijdelijke contracten en tot slot de aanpak van woonoverlast » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 3).

« De Vlaamse Wooncode kan worden beschouwd als de grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen. Ze geeft het kader aan voor het woonbeleid. Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op menswaardig wonen voor iedere burger. Dit recht op menswaardig wonen behelst niet louter een dak boven het hoofd. De overheid moet zich inspannen om ieder voldoende woonzekerheid te garanderen in een woning van goede kwaliteit, die aangepast is aan zijn persoonlijke situatie en die van zijn gezin. De woning moet gelegen zijn in een behoorlijke woonomgeving en moet tevens betaalbaar zijn » (*ibid.*, p. 10).

De decreetgever wil daarom de sociale huurwoningen voorbehouden aan de personen die er het meest nood aan hebben en voor zolang zij er nood aan hebben.

Het decreet van 14 oktober 2016 voert een aantal maatregelen in om die doelstellingen te bereiken, onder meer de tijdelijke huurcontracten, onderbezetting als opzeggingsgrond voor het sociale huurcontract en een strengere aanpak van domiciliefraude.

B.2.2. Het bestreden artikel 6, 4°, van het decreet van 14 oktober 2016 bepaalt :

« In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

[...]

4° er worden een paragraaf 6 en een paragraaf 7 toegevoegd, die luiden als volgt :

‘ § 6. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die informatie hen kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, of de

toezichthouders, vermeld in artikel 29*bis*, kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, als ze dat noodzakelijk achten.

De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, mogen de informatie, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

§ 7. Met behoud van de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt verstrekken alle diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29*bis*, op hun verzoek, alle informatie die de laatstgenoemden nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. Ze geven inzage in alle informatiedragers en verstrekken kopieën ervan in om het even welke vorm. De inlichtingen en kopieën worden kosteloos verstrekt.

De inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29*bis*, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn. ' ».

B.2.3. Het bestreden artikel 39, 1°, van het decreet van 14 oktober 2016 bepaalt :

« In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zin ‘ Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur; ’ opgeheven; ».

B.2.4. Het bestreden artikel 40 van het decreet van 14 oktober 2016 bepaalt :

« In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Art. 97*bis*. § 1. Dit artikel is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.

§ 2. De huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op de duur van de huurovereenkomst, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning in kwestie gepland is.

In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

§ 3. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125 % of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

In afwijking van het eerste lid wordt de duur van negen jaar eenmalig verlengd met drie jaar als er een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), in de woning verblijft uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen.

In afwijking van het eerste en het tweede lid wordt de duur van de huurovereenkomst telkens met drie jaar verlengd als een huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11°, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, verleent aan of ontvangt van een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b), uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c).

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is. Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van een verlengde periode.

De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b), kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als :

1° hij aantoont dat het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125 % ligt;

2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125 % ligt;

3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

§ 4. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

§ 5. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 3, zesde lid, en paragraaf 4, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep. ' ».

B.2.5. Het bestreden artikel 42 van het decreet van 14 oktober 2016 bepaalt :

« In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 21 november 2008 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden ‘ wordt gesloten voor onbepaalde duur en ’ opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt tussen het vierde en vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Als de huurovereenkomst opgezegd is conform artikel 97bis, § 3 en § 4, geldt in afwijking van het tweede lid als datum van beëindiging van de huurovereenkomst de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlenging van de huurovereenkomst. ’;

3° in paragraaf 1 worden het bestaande zevende en achtste lid opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden ‘ De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen ’ vervangen door de zinsnede ‘ Met behoud van de toepassing van artikel 97bis kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen ’;

5° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt :

‘ 3° als de verhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten. ’;

6° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden ‘ Bij ernstige of blijvende tekortkoming ’ vervangen door de zinsnede ‘ In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, ’ ».

B.3. De verzoekende partij voert twee middelen tot vernietiging aan tegen de artikelen 6, 4°, 39, 1°, 40 en 42 van het decreet van 14 oktober 2016.

Het eerste middel betreft de schending, door de artikelen 39, 1°, 40 en 42 van het decreet van 14 oktober 2016, van de artikelen 10, 11 en 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, doordat die bepalingen tot gevolg hebben dat vanaf 1 maart 2017 de sociale huurcontracten van onbepaalde duur worden vervangen door tijdelijke sociale huurcontracten.

Het tweede middel betreft de schending, door artikel 6, 4°, van het decreet van 14 oktober 2016, van de artikelen 10, 11 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met artikel 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met artikel 16 van het Verdrag inzake

de rechten van het kind, doordat een te ruime machtiging zou worden verleend aan de toezichthouders, wooninspecteurs en diverse ambtenaren van verscheidene overheidsniveaus om, met het oog op de bestrijding van domiciliefraude, informatie uit te wisselen.

Wat de tijdelijke sociale huurcontracten betreft (artikelen 39, 1°, 40 en 42 van het decreet van 14 oktober 2016)

B.4.1. Het eerste middel betreft de schending van de artikelen 10, 11 en 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, en omvat twee onderdelen, te weten de schending van de *standstill*-verplichting en van het gelijkheidsbeginsel.

B.4.2. De tussenkommende partij voert de schending aan van het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, zoals gewaarborgd bij artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, van het verbod van discriminatie op grond van het vermogen, zoals vervat in artikel 20, eerste lid, 6°, *juncto* artikel 16, § 3, van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid (hierna : Gelijkekansendecreet), en van het wettigheidsbeginsel, zoals besloten in de artikelen 10, 11 en 23, derde lid, 3°, van de Grondwet en in artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake de economische, sociale en culturele rechten. Volgens de tussenkommende partij houdt de huisvesting immers rechtstreeks verband met het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, de woning en de briefwisseling, omdat de huisvesting van een persoon de materiële omstandigheden uitmaakt waarbinnen voormelde rechten kunnen worden uitgeoefend.

B.4.3. De Vlaamse Regering voert aan dat de tussenkomst van de vzw « Liga voor Mensenrechten » onontvankelijk is voor zover zij nieuwe middelen bevat. Bovendien zou de tussenkomst onontvankelijk zijn in zoverre zij de toetsing van het decreet van 14 oktober 2016 aan het Gelijkekansendecreet zou beogen.

B.4.4. De grieven aangevoerd door de tussenkommende partij kunnen slechts in aanmerking worden genomen in zoverre zij aansluiten bij de in het verzoekschrift geformuleerde middelen. Artikel 87, § 2, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het

Grondwettelijk Hof staat immers niet toe dat in een memorie van tussenkomst nieuwe middelen worden geformuleerd. Aangezien de grieven die afgeleid zijn uit de schending van het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, het verbod van discriminatie op grond van het vermogen en het wettigheidsbeginsel niet aansluiten bij het door de verzoekende partij aangevoerde middel van schending van de *standstill*-verplichting en het gelijkheidsbeginsel, zijn zij onontvankelijk.

Daarenboven is de grief die afgeleid is uit de schending van het verbod van discriminatie op grond van het vermogen, onontvankelijk aangezien aan het Hof wordt gevraagd het decreet van 14 oktober 2016 te toetsen aan het Gelijkekansendecreet. Overeenkomstig artikel 1 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof is het Hof niet bevoegd om decretale bepalingen te toetsen aan andere decretale bepalingen, die geen bevoegdheidverdelende regels zijn.

De standstill-verplichting

B.5. Het eerste onderdeel van het eerste middel betreft de schending van de *standstill*-verplichting, zoals vervat in artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, doordat het woonrecht van de nieuwe sociale huurders sterk zou worden beperkt. De significante achteruitgang van het beschermingsniveau van de nieuwe sociale huurders zou zelfs tweevoudig zijn, aangezien onbepaalde huurcontracten worden vervangen door tijdelijke huurcontracten en de opzeggingsmogelijkheden van de sociale huurcontracten zouden zijn verruimd.

Volgens de verzoekende partij zou het woonrecht van de nieuwe sociale huurders zorgvuldig moeten worden afgewogen ten opzichte van het woonrecht van de kandidaat-huurders die woonbehoefstig zijn en wachten op een sociale woning. De keuze voor een grotere toegang van woonbehoefstige kandidaat-huurders ten koste van zittende sociale huurders zou getuigen van een minimalistisch sociaal huisvestingsmodel, terwijl het maximalistische huisvestingsmodel, zoals vastgesteld in artikel 4, § 2, van de Vlaamse Wooncode, impliceert dat via de verwezenlijking van het grondrecht op wonen een duurzame basis wordt gecreëerd op grond waarvan andere rechten kunnen worden uitgeoefend en een

verbeterde maatschappelijke positie van de rechthebbenden mogelijk wordt. Minstens zou, volgens de verzoekende partij, moeten worden overwogen of er geen werkbare of haalbare alternatieven bestaan om het aantal beschikbare sociale woningen verder op te voeren met het oog op een versnelde toegang van woonbehoeftige kandidaat-huurders vanuit de private woninghuurmarkt of die zelfs dakloos zijn, zonder daarom de woonzekerheid van nieuwe zittende sociale huurders verder aan te tasten.

B.6.1. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft om een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de onderscheiden wetgevers, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. Het behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van elke wetgever de maatregelen te bepalen die hij adequaat en opportuun acht om dat doel te verwezenlijken.

Bovendien impliceert artikel 23 van de Grondwet een *standstill*-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat geboden wordt door de van toepassing zijnde wetgeving in aanzienlijke mate vermindert, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.

B.6.2. Artikel 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten bepaalt dat de Staten die partij zijn bij dat Verdrag het recht erkennen van eenieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, « daarbij inbegrepen behoorlijke voeding, kleding en huisvesting, en op steeds betere levensomstandigheden ». De Staten moeten passende maatregelen nemen om de verwezenlijking van dat recht te verzekeren.

B.6.3. De *standstill*-verplichting kan echter niet zo worden begrepen dat ze elke wetgever, in het raam van zijn bevoegdheden, de verplichting oplegt om de modaliteiten van de sociale huurwetgeving ongemoeid te laten. Zij verbiedt hun om maatregelen aan te nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van het in artikel 23, eerste lid en derde lid, 3^o, van de Grondwet gewaarborgde recht, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang, maar zij ontzegt hun niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze wordt gewaarborgd.

B.7.1. De terbeschikkingstelling van een sociale woning betekent voor de huurder een financieel voordeel, bekostigd met publieke middelen, dat bestaat in het genot van een woning tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs.

De decreetgever beoogt de doorstroming van een sociale huurwoning naar de private huur- of koopmarkt door wie daarvoor de middelen heeft. Zodoende kunnen immers sociale woningen ter beschikking worden gesteld aan de meest behoeftigen. De parlementaire voorbereiding vermeldt dienaangaande :

« We stellen vast dat er op 31 december 2013 78.540 unieke kandidaat-huurders (gezinnen of alleenstaanden) op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. De gemiddelde wachttijd bedraagt 2,7 jaar. [...] Om ervoor te zorgen dat de sociale woningen voorbehouden blijven voor zij die er echt nood aan hebben, en voor zolang zij er nood aan hebben, zullen sociale huurwoningen voortaan tijdelijk ter beschikking worden gesteld. Naar analogie van de Woninghuurwet zal de duurtijd van de huurovereenkomst initieel negen jaar bedragen. In uitvoering van het regeerakkoord wordt bij afloop van die periode het inkomen afgetoetst aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huurder nog tot de doelgroep behoort voor sociale huisvesting. De toepasselijke inkomensgrens wordt in dit kader verhoogd met 25 % om enerzijds de werkloosheidsval te vermijden, en anderzijds een extra marge te creëren zodat het gezinsinkomen toelaat om op de private woonmarkt een woning te huren of te kopen.

De huurovereenkomst is verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als de huurder nog voldoet aan de gestelde inkomensvoorwaarde » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 5).

« Er wordt gekozen om te werken met tijdelijke contracten voor de nieuwe huurders (en dit geldt ook voor de mogelijke opzeg wegens onderbezetting) zoals dat ook in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt voorzien. Tijdelijke contracten zijn een sterk signaal voor de bewoners dat de sociale woning een tijdelijk hulpmiddel is, met name zolang men behoort tot de afgebakende doelgroep (+ een marge van 25 %) » (*ibid.*, p. 6).

B.7.2. De doelgroep van de sociale huisvesting wordt afgebakend op basis van de woonbehoefte. Overeenkomstig artikel 2, § 1, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode dient onder « woonbehoefte » te worden verstaan « verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun ».

Artikel 2, § 2, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering per vorm van steunverlening de criteria vaststelt voor de evaluatie van de feitelijke situatie waarbij de inkomensgrenzen worden vastgesteld in verhouding tot de gezinssamenstelling. Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna : Kaderbesluit Sociale Huur) heeft de inkomensgrenzen en de onroerende bezitsvoorwaarde vastgesteld waarmee de doelgroep voor die vorm van steunverlening is afgebakend.

Volgens de parlementaire voorbereiding willen de bestreden bepalingen « een uitstroom uit de sociale huisvesting organiseren van personen die niet langer tot de afgebakende doelgroep behoren » :

« Voor de uitstroom [wordt] de doelgroep van de sociale huisvesting nog verruimd door een marge van 25 % boven de inkomensgrenzen in te lassen. Door het organiseren van deze uitstroom komen woningen vrij voor personen die behoren tot de doelgroep zoals afgebakend door het kaderbesluit Sociale Huur » (*ibid.*, p. 6).

B.7.3. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt ook dat de doelstelling van de decreetgever erin bestaat de onderbezetting van de huurwoningen aan te pakken :

« Momenteel voorziet de regelgeving geen incentives om huurders die te ruim wonen, te laten verhuizen naar kleinere woningen. Volgens de huidige regeling kunnen huurders zich vrijwillig inschrijven om te verhuizen naar een kleinere woning, maar zijn zij dus niet verplicht. [...] »

Bij de aanpak van de onderbezetting zal er voldoende rekening worden gehouden met de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten. De lokale woonactoren zijn het best geplaatst om daar over te oordelen. De sociale verhuurders zullen op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf moeten beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en ze een aanbod doen. De sociale verhuurder kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. [...] Als een huurder niet wil meewerken, heeft de sociale verhuurder voortaan een stok achter de deur. Als de huurder tweemaal een aanbod dat aan de gestelde criteria voldoet weigert, zal hij afhankelijk van het stelsel, ofwel een onderbezettingsvergoeding betalen ofwel geen verlenging van de huurovereenkomst krijgen » (*ibid.*, p. 8).

B.8.1. Met artikel 39, 1°, van het decreet van 14 oktober 2016 beoogt de decreetgever artikel 92, § 1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode aan te passen aan de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten. Immers, met de invoering van tijdelijke

huurovereenkomsten kan niet langer worden verwezen naar een periode van onbepaalde duur. De huurovereenkomst wordt bij het einde van de proefperiode voortgezet voor de resterende termijn van de huurovereenkomst.

B.8.2. Met het bestreden artikel 40 van het decreet van 14 oktober 2016 wordt een nieuw artikel 97bis in de Vlaamse Wooncode ingevoegd. Het eerste onderdeel van het eerste middel van de verzoekende partij is enkel gericht tegen het nieuwe artikel 97bis, §§ 2, 3, 4 en 5, van de Vlaamse Wooncode.

De parlementaire voorbereiding vermeldt :

« Paragraaf 2 voert het principe van huurovereenkomsten van bepaalde duur in voor het huren van een sociale woning in het Vlaamse Gewest. [...]

[...]

Paragraaf 3 bepaalt dat voor de aftoetsing van het inkomen aan de inkomensgrens het inkomen van de huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode in aanmerking wordt genomen. Wat er onder het begrip ‘ inkomen ’ valt, wordt gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 15°, van het kaderbesluit Sociale Huur. [...]

In de ontworpen regelgeving is bepaald dat er rekening zal worden gehouden met het inkomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen en daarvan wordt het rekenkundig gemiddelde genomen.

Wat betreft het vermijden van de werkloosheidsval, [wordt opgemerkt dat] opdat een tijdelijke verbetering van de inkomenssituatie geen aanleiding zou geven tot een opzeg, [...] het rekenkundig gemiddelde inkomen van drie achtereenvolgende kalenderjaren 125 % of meer [dient] te bedragen van de toepasselijke inkomensgrens. [...]

[...] Als de huurder geen opzegging heeft ontvangen ten laatste na acht jaar en zes maanden, zal zijn huurovereenkomst automatisch verlengd worden. Deze driejaarlijkse periodes zijn telkens verlengbaar aan dezelfde voorwaarden als de initiële verlenging.

De huurder van wie het inkomen te hoog is, kan een verzoek tot intrekking van de opzegging indienen bij de verhuurder.

[...]

Paragraaf 4 omschrijft het tweede criterium dat zal worden afgetoetst. Om sociale huurwoningen te verhuren op basis van de optimale bezettingsgraad, zal er op regelmatige basis door de verhuurder worden gecontroleerd of de woning niet onderbezet bewoond wordt. Als de verhuurder vaststelt dat de huurder een onderbezette woning bewoont, zal hij een valabel aanbod moeten doen indien mogelijk, dit onder meer op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde

woningmarktsegmenten. De huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning. Als de huurder tot tweemaal toe een valabel aanbod weigert en hij bewoont nog steeds een onderbezette woning op het moment dat een opzegging ten laatste moet worden gegeven, zal de huurovereenkomst niet worden verlengd en dus worden opgezegd. De Vlaamse Regering dient te bepalen wat een onderbezette woning is, en aan welke voorwaarden de aangeboden woning dient te voldoen. De huurovereenkomst wordt verlengd als de woning niet onderbezet is, of als de verhuurder geen of slechts één valabel aanbod heeft kunnen doen. Zolang één van beide voorwaarden vervuld blijft, zal de huurovereenkomst telkens na drie jaar terug verlengd worden.

Indien de huurovereenkomst wordt opgezegd, kan de huurder een verzoek tot intrekking van de opzegging indienen bij de verhuurder. De huurder dient in dat geval zijn verzoek te motiveren met redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

In paragraaf 5 wordt een beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder ingeschreven als de huurder en verhuurder in het kader van een verzoek tot intrekking van de opzeg niet tot een vergelijk komen. De Vlaamse Regering zal de termijnen en de procedure nader bepalen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, pp. 49-52).

B.8.3. Met het bestreden artikel 42 van het decreet van 14 oktober 2016 beoogt de decreetgever artikel 98 van de Vlaamse Wooncode te wijzigen teneinde het artikel aan te passen aan de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten.

B.9.1. De decreetgever mag geen afbreuk doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting, die een fundamenteel element is van het realiseren van het recht op een behoorlijke huisvesting dat wordt gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet. Het vervangen van huurcontracten van onbepaalde duur door huurcontracten van bepaalde duur wijzigt de woonzekerheid van de huurders die vanaf 1 maart 2017 een sociaal huurcontract sluiten.

B.9.2. Op het vlak van het huisvestingsbeleid dient het Hof weliswaar het oordeel van de gewestwetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is, maar die beoordelingsvrijheid is minder ruim wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woning kan teweegbrengen, hetgeen immers als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (EHRM, 13 mei 2008, *McCann* t. Verenigd Koninkrijk, § 50; 17 oktober 2013, *Winterstein* t. Frankrijk, § 148).

B.10. Naar analogie met hetgeen is bepaald in het gemeen huurrecht, is de sociale huurovereenkomst thans van bepaalde duur. Volgens de parlementaire voorbereiding is die

wijziging noodzakelijk « om ervoor te zorgen dat de sociale woningen voorbehouden blijven voor zij die er echt nood aan hebben, en voor zolang zij er nood aan hebben » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 5). Bovendien zijn « tijdelijke contracten [...] een sterk signaal voor de bewoners dat de sociale woning een tijdelijk hulpmiddel is, met name zolang men behoort tot de afgebakende doelgroep » (*ibid.*, p. 6). Tijdens de plenaire vergadering gaf de bevoegde minister nog aan dat « de zwaksten op de private huurmarkt meer recht hebben op een sociale woning dan mensen met een inkomen van om en bij de 45.000 », zodat de inkomensgrens van 125 % te verantwoorden is (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, plenaire vergadering van 5 oktober 2016, p. 44).

In de decreetgeving verandert er ten aanzien van diegenen die op de dag van de inwerkingtreding van het bestreden decreet sociale huurders zijn, niets (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/4, p. 8), zodat zij huurder blijven met een sociale huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De decreetgever heeft derhalve in een systeem van tijdelijke sociale huurcontracten kunnen voorzien. Op die manier kan de sociale woninghuurmarkt op gepastere wijze worden voorbehouden aan de beoogde doelgroep.

B.11.1. Het Hof dient nog na te gaan of die wijziging geen aanzienlijke vermindering van het beschermingsniveau teweegbrengt en of zij verantwoord is door een reden van algemeen belang.

B.11.2. De huurovereenkomsten van bepaalde duur voor de zittende sociale huurders worden automatisch verlengd voor de huurders die voldoen aan de gestelde woonbehoeftevoorwaarden. Artikel 97*bis*, § 1, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van negen jaar. Tegen het einde van de negenjarige periode voert de sociale verhuurder een dubbele controle uit : enerzijds, wordt het inkomen van de huurders bekeken en, anderzijds, wordt nagegaan of de sociale huurwoning niet onderbezet is. Voldoet de huurder aan beide voorwaarden, dan wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar (artikel 97*bis*, § 3, vijfde lid, en § 4, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode). De woonzekerheid wordt aldus gewaarborgd voor de afgebakende doelgroep van de sociale huisvesting.

B.11.3.1. Op het vlak van het inkomen dient de sociale verhuurder de huurovereenkomst te beëindigen als blijkt dat het gemiddelde inkomen van de huurder bij de laatste drie huuraanpassingen 125 % of meer bedraagt van de op de huurder van toepassing zijnde inkomensgrens. In tegenstelling tot hetgeen in het Kaderbesluit Sociale Huur was bepaald, mag de overschrijding van de inkomensgrens slechts 125 % bedragen, omdat de decreetgever ervan uitgaat « dat alleenstaanden en gezinnen met een inkomen dat 125 % of meer bedraagt van de toepasselijke inkomensgrens, over meer mogelijkheden beschikken dan de kandidaat-huurders op de wachtlijst die per definitie minder dan de toepasselijke inkomensgrens als inkomen hebben » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, pp. 53-54).

B.11.3.2. Voor de sociale huurders die niet meer zouden voldoen aan de voorwaarden inzake de inkomensgrens, en derhalve worden geconfronteerd met de opzegging van hun sociale huurcontract, wordt in een dubbele uitzondering (artikel 97*bis*, § 3, tweede en derde lid, van de Vlaamse Wooncode) voorzien. De twee uitzonderingen betreffen het geval waarin de huurovereenkomst zou moeten worden opgezegd wanneer het inkomen van de huurder 125 % van de inkomensgrens overschrijdt doordat ook het inkomen van een huurder categorie c in rekening wordt gebracht, waarbij de huurder categorie c een huurder is zonder eigen woonrecht die op duurzame wijze samenwoont met een persoon die wel een eigen recht op een sociale huurwoning heeft.

B.11.3.3. Indien de opzegging van de huurovereenkomst werd betekend aan de huurder, kan de huurder aan de verhuurder vragen de opzegging in te trekken (artikel 97*bis*, § 3, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode). Die intrekking kan, wanneer de inkomensgrens wordt overschreden met 25 %, worden gevraagd in drie gevallen, namelijk (1) indien de huurder aantoonde dat het huidige inkomen onder het plafond van 125 % ligt of (2) dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125 % ligt. De intrekking kan door de huurder ook altijd worden gevraagd (3) wanneer hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met zijn « woonbehoefte ».

Door die onderscheiden uitzonderingsgevallen in te stellen, heeft de decreetgever willen waarborgen dat met de concrete omstandigheden van elke huurder rekening wordt gehouden

ten aanzien van het recht op een behoorlijke huisvesting. Meer in het bijzonder maakt de reden voor de intrekking van de opzegging die te maken heeft met de « woonbehoefte » het mogelijk te verzekeren dat opzeggingen van een huurovereenkomst die belangrijke gevolgen hebben voor de sociale huurders, opnieuw kunnen worden onderzocht voor wat alle relevante feitelijke elementen betreft. Om die doelstelling te bereiken, is het noodzakelijk dat de omstandigheden volledig en in alle onafhankelijkheid op billijke wijze opnieuw worden onderzocht ten aanzien van de « woonbehoefte », waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat het ontnemen van een sociale woning een ernstige inmenging in het recht op eerbiediging van de woning vormt. De verhuurder bevindt zich in dat opzicht in een adequate positie om de relevante feitelijke elementen van de huursituatie te beoordelen. Tegen de door de verhuurder genomen beslissing staat bovendien bij de toezichthouder voor de sociale huisvesting een beroep open.

B.11.4.1. Daarnaast wenst de decreetgever een betere bezettingsgraad van het bestaand patrimonium. Overeenkomstig artikel 97*bis*, § 4, van de Vlaamse Wooncode neemt de sociale huurovereenkomst gesloten vanaf 1 maart 2017 een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent de opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

B.11.4.2. Indien de opzegging van de huurovereenkomst wordt betekend aan de huurder, kan de huurder aan de verhuurder vragen de opzegging in te trekken (artikel 97*bis*, § 4, derde lid, van de Vlaamse Wooncode) om redenen die te maken hebben met zijn woonbehoefte. Ook *in casu*, en rekening houdend met hetgeen in B.11.3.3 is vermeld, waarborgt de decreetgever dat door de sociale verhuurder met de concrete omstandigheden van elke huurder rekening wordt gehouden.

B.11.5. Wanneer de verhuurder niet ingaat op het verzoek van de huurder tot intrekking van de opzegging, kan, overeenkomstig artikel 97*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode, de huurder beroep instellen bij de toezichthouder voor de sociale huisvesting (artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode). Het gaat om een administratief beroep tot herziening dat de toezichthouder de mogelijkheid biedt opnieuw uitspraak te doen over alle elementen van het

verzoek tot opzegging. Die beslissing kan nog het voorwerp uitmaken van een beroep tot nietigverklaring bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

B.12. Zonder dat het nodig is te bepalen of er een aanzienlijke vermindering van het beschermingsniveau is, volstaat, voor wat de eerbiediging van de *standstill*-verplichting in artikel 23 van de Grondwet betreft, de vaststelling dat, gelet op het belang van de effectieve verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting voor de meest achtergestelde personen van de sector van de sociale huisvesting en gelet op de daarmee verbonden zekerheid voor de beoogde doelgroep met betrekking tot dat recht, het decretale systeem van tijdelijke sociale huurcontracten berust op een reden van algemeen belang die erin bestaat de sociale huurwoningen voor te behouden aan hen die het echt nodig hebben en voor zolang zij het nodig hebben. De voormelde *standstill*-verplichting is derhalve niet geschonden.

B.13. Onder voorbehoud van de interpretatie vermeld in B.15.4, is het eerste onderdeel van het eerste middel niet gegrond.

Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie

B.14. Het tweede onderdeel van het eerste middel heeft betrekking op de schending, door artikel 40 van het decreet van 14 oktober 2016, van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Het nieuwe artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode zou, volgens de verzoekende partij, een dubbele discriminatie invoeren en daarom onbestaanbaar zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.15.1. De sociale huurders wier inkomen na negen jaar het plafond van 125 % overschrijdt doordat rekening wordt gehouden met de inkomsten van een huurder van categorie c, worden vergeleken met de sociale huurders die na twaalf, vijftien, achttien, enz. jaar een te hoog inkomen blijken te hebben door het feit dat rekening wordt gehouden met de inkomsten van een huurder van categorie c. Volgens de verzoekende partij zou enkel de eerste categorie van sociale huurders de toepassing van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode kunnen genieten.

De sociale huurders wier huurovereenkomst met drie jaar wordt verlengd met toepassing van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode worden vergeleken met de sociale huurders wier huurovereenkomst met drie jaar wordt verlengd omdat hun inkomen het plafond van 125 % niet overschrijdt met toepassing van artikel 97bis, § 3, vijfde lid. Volgens de verzoekende partij zou de eerste categorie van sociale huurders geen aanspraak meer kunnen maken op een nieuwe driejarige verlenging, zelfs niet indien hun inkomen het plafond van 125 % niet langer zou overschrijden (artikel 97bis, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode).

B.15.2. Overeenkomstig artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode wordt de duur van de sociale huurovereenkomst van negen jaar eenmalig verlengd met drie jaar als er een huurder van categorie c in de betrokken woning verblijft en door het in rekening brengen van zijn inkomen de inkomensgrens van 125 % wordt bereikt of overschreden. Het voorziet derhalve in een uitzondering op de regel dat een sociale huurovereenkomst wordt opgezegd indien blijkt dat het inkomen van de sociale huurder te hoog is. Wanneer de toepasselijke inkomensgrens wordt overschreden ten gevolge van het inkomen van een huurder van categorie c wordt de sociale huurovereenkomst toch verlengd met drie jaar, zij het slechts eenmalig.

B.15.3. De verzoekende partij interpreteert die eenmalige verlenging van de sociale huurovereenkomst in de zin dat zij enkel kan plaatsvinden indien de overschrijding van de inkomensgrens plaatsheeft in de initiële huurtermijn van negen jaar en dat zij niet kan worden toegepast bij de latere verlengingen met drie jaar.

B.15.4. Rekening houdend met artikel 97bis in zijn geheel moeten evenwel de regel uit het eerste lid, te weten de opzegging na negen jaar als het inkomen te hoog is, en de daarop bepaalde uitzondering van het tweede lid, te weten de verlenging van de sociale huurovereenkomst met drie jaar als het hoge inkomen te wijten is aan het inkomen van een huurder van categorie c, in samenhang worden gelezen met het vijfde lid, dat de opzegging regelt na achtereenvolgende periodes van telkens drie jaar als het inkomen te hoog is. Uit die combinatie blijkt dat de uitzondering van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode ook geldt wanneer, met toepassing van het vijfde lid, de huurovereenkomst reeds met drie jaar is verlengd.

Die lezing van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode houdt tevens rekening met de intentie van de decreetgever, die in de parlementaire voorbereiding als volgt wordt uitgedrukt :

« Het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), wordt meegerekend voor de aftoetsing van de inkomensgrenzen, met dien verstande dat er een éénmalige verlenging van de duurtijd met drie jaar wordt toegestaan als de grens wordt bereikt of overschreden door het in rekening brengen van zijn inkomen. Op die manier krijgen huurders voldoende tijd om rekening te houden met de consequenties van de nieuwe maatregel » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 50).

De decreetgever heeft derhalve geen onderscheid willen maken tussen sociale huurders naargelang zij de sociale woning betrekken binnen de initiële negenjarige duurtijd van hun sociale huurcontract, dan wel binnen een latere driejarige verlengingsperiode.

Het verschil in behandeling bestaat derhalve niet en artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

B.16.1. De sociale huurders die, op grond van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, een eenmalige verlenging van hun huurovereenkomst hebben gekregen, zouden, volgens de verzoekende partij, geen aanspraak meer kunnen maken op een verlenging op grond van artikel 97bis, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, terwijl sociale huurders die een initiële verlenging hebben gekregen op grond van artikel 97bis, § 3, vijfde lid, wel nog een huurverlenging kunnen krijgen.

B.16.2. Overeenkomstig artikel 97bis, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar wanneer het inkomen van de huurder geen 125 % of meer bedraagt van de inkomensgrens.

Volgens de verzoekende partij zouden de sociale huurders, na de driejarige verlenging op grond van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, geen aanspraak meer kunnen maken op een nieuwe driejarige verlenging.

B.16.3. Rekening houdend met hetgeen in B.15.4 is vermeld, moet artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in samenhang worden gelezen met artikel 97bis, § 3, vijfde lid. De toepassing van de uitzondering waarin is voorzien in artikel 97bis, § 3, tweede

lid, sluit geenszins de latere toepassing van artikel 97bis, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode uit, zodat beide grondslagen voor verlenging van de sociale huurovereenkomst opeenvolgend toepassing kunnen vinden.

Derhalve slaat het gebruik van het woord « eenmalig » in artikel 97bis, § 3, tweede lid, enkel op artikel 97bis, § 3, tweede lid, en heeft het tot gevolg dat de decreetgever het gebruik van de uitzonderingsgrond van artikel 97bis, § 3, tweede lid, wilde beperken tot één maal, maar terzelfder tijd de sociale huurder voldoende tijd heeft willen geven om een andere woning te vinden en « om rekening te [kunnen] houden met de consequenties van de nieuwe maatregel » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 50).

B.16.4. Onder voorbehoud van de interpretatie vermeld in B.16.3, bestaat het door de verzoekende partij aangevoerde verschil in behandeling niet.

B.17. Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Wat de domiciliefraude betreft (artikel 6, 4°, van het decreet van 14 oktober 2016)

B.18. In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 10, 11 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met artikel 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met artikel 16 van het Verdrag inzake de rechten van het kind.

De verzoekende partij is van oordeel dat een te ruime machtiging zou zijn verleend aan de toezichthouders, de wooninspectie en diverse ambtenaren van verscheidene overheidsniveaus om, met het oog op de bestrijding van domiciliefraude, informatie uit te wisselen die nuttig zou worden geacht in het licht van de bevoegdheden van elkeen.

B.19.1. De tussenkomen partij voert de schending aan van de artikelen 2, a), 6, 13 en 22 van de richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van

persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, en van de artikelen 7, 8 en 52 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

B.19.2. De Vlaamse Regering voert aan dat de tussenkomst van de vzw « Liga voor Mensenrechten » minstens deels onontvankelijk is voor zover zij nieuwe middelen bevat.

Bovendien heeft de grief van de verzoekende partij betrekking op de mogelijkerwijs onvoldoende aangetoonde noodzaak van de machtiging tot informatie-uitwisseling, terwijl de grief van de tussenkomen partij betrekking heeft op de vaststelling dat de betrokken informatie-uitwisseling met onvoldoende waarborgen zou zijn omkleed. Inhoudelijk betreft het, volgens de Vlaamse Regering, twee verschillende grieven, zodat de grief van de tussenkomen partij onontvankelijk is.

B.19.3. Een tussenkomen partij vermag het oorspronkelijke beroep niet te wijzigen of uit te breiden. De door de tussenkomen partij aangevoerde grieven kunnen slechts in aanmerking worden genomen in zoverre zij aansluiten bij de in het verzoekschrift geformuleerde middelen. Aangezien de grieven die volgen uit een mogelijke schending van de artikelen 2, a), 6, 13 en 22 van de inmiddels opgeheven richtlijn 95/46/EG en van de artikelen 7, 8 en 52 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie niet aansluiten bij het door de verzoekende partij aangevoerde middel, zijn zij onontvankelijk.

Bovendien is de grief die volgt uit de mogelijke schending van de artikelen 10, 11 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met artikel 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met artikel 16 van het Verdrag inzake de rechten van het kind, omdat de informatie-uitwisseling niet met voldoende waarborgen zou zijn omkleed, tevens onontvankelijk, aangezien hij *in casu* een nieuw middel betreft en niet kan worden beschouwd als een opmerking in de zin van artikel 87, § 2, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof.

B.20.1. Volgens de Vlaamse Regering is het tweede middel van de verzoekende partij deels onontvankelijk, in zoverre het een mogelijke schending van artikel 16 van het Verdrag van 20 november 1989 inzake de rechten van het kind vermeldt, aangezien de verzoekende partij dienaangaande geen enkel argument aanbrengt.

B.20.2. Bij gebrek aan uiteenzetting is het tweede middel, voor wat de beweerde schending van artikel 16 van het Verdrag inzake de rechten van het kind betreft, onontvankelijk.

B.21. Het recht op eerbiediging van het privéleven, zoals gewaarborgd in de grondwets- en verdragsbepalingen, heeft als essentieel doel de personen te beschermen tegen inmengingen in hun privéleven.

Dat recht heeft een ruime draagwijdte en omvat, onder meer, de bescherming van persoonsgegevens en van persoonlijke informatie, namelijk, onder andere : de naam, het adres, de professionele activiteiten, de persoonlijke relaties, digitale vingerafdrukken, camerabeelden, foto's, communicatiegegevens, DNA-gegevens, gerechtelijke gegevens (veroordeling of verdenking), financiële gegevens en informatie over bezittingen (zie onder meer EHRM, 23 maart 1987, *Leander t. Zweden*, §§ 47-48; grote kamer, 4 december 2008, *S. en Marper t. Verenigd Koninkrijk*, §§ 66-68; 17 december 2009, *B.B. t. Frankrijk*, § 57; 10 februari 2011, *Dimitrov-Kazakov t. Bulgarije*, §§ 29-31; 18 oktober 2011, *Khelili t. Zwitserland*, §§ 55-57; 18 april 2013, *M.K. t. Frankrijk*, § 26; 18 september 2014, *Brunet t. Frankrijk*, § 31; 7 december 2017, *Yonchev t. Bulgarije*, §§ 45 en 49).

B.22.1. De rechten die bij artikel 22 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens worden gewaarborgd, zijn evenwel niet absoluut.

Zij sluiten een overheidsinmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven niet uit, maar vereisen dat zij wordt toegestaan door een voldoende precieze wettelijke bepaling, dat zij beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte in een democratische samenleving en dat zij evenredig is met de daarmee nagestreefde wettige doelstelling. Die bepalingen houden voor de overheid bovendien de positieve verplichting in om maatregelen te nemen die een daadwerkelijke eerbiediging van het privéleven verzekeren, zelfs in de sfeer van de onderlinge verhoudingen tussen individuen.

B.22.2. De decreetgever beschikt ter zake over een appreciatiemarge. Die appreciatiemarge is evenwel niet onbegrensd : opdat een wettelijke regeling verenigbaar is

met het recht op eerbiediging van het privéleven, is vereist dat de wetgever een billijk evenwicht heeft gevonden tussen alle in het geding zijnde rechten en belangen.

B.22.3. Bovendien dient de decreetgever rekening te houden met artikel 22, eerste lid, van de Grondwet, volgens hetwelk enkel de federale wetgever op algemene wijze kan bepalen in welke gevallen en onder welke voorwaarden het recht op eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven kan worden beperkt.

Weliswaar doet de omstandigheid dat een inmenging in het privéleven het gevolg is van een regeling van een welbepaalde aan de decreetgever toegewezen aangelegenheid geen afbreuk aan diens bevoegdheid, maar de decreetgever is gehouden door de algemene federale regelgeving, die als minimumregeling geldt in welke aangelegenheid ook. In zoverre de bestreden bepalingen de uitwisseling van persoonsgegevens beogen, is de decreetgever gebonden door de minimumwaarborgen in de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 « betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) ».

B.23.1. Het bestreden artikel 6, 4^o, van het decreet van 14 oktober 2016 vult artikel 2 van de Vlaamse Wooncode aan met de paragrafen 6 en 7. Ingevolge voormelde bepalingen wordt voorzien in een informatie-uitwisseling met de bedoeling domiciliefraude aan te pakken. Overeenkomstig paragraaf 6 worden de wooninspecteurs en de toezichthouders ermee belast de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee te delen aan ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, indien en voor zover die informatie de voornoemde ambtenaren kan aanbelangen bij het uitoefenen van hun wettelijke opdracht, alsmede aan de sociale verhuurders, indien en voor zover de wooninspecteurs of toezichthouders dit noodzakelijk achten. Overeenkomstig paragraaf 7 worden de overige diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de intergemeentelijke verenigingen en de sociale verhuurders ermee belast, indien en voor zover de wooninspecteurs of toezichthouders daarom verzoeken, hun alle informatie te verstrekken die zij nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee zij belast zijn.

B.23.2. De decreetgever wenste, met het bestreden decreet, onder meer de strijd tegen domiciliefraude te versterken. Volgens de parlementaire voorbereiding kan domiciliefraude twee vormen aannemen :

« Ten eerste is er de situatie waarin de huurder de sociale huurwoning niet als hoofdverblijfplaats betreft of er niet gedomicilieerd is. Dit is maatschappelijk niet aanvaardbaar. De sociale huurwoning wordt op die manier afgewend van zijn doel, met name het huisvesten van een kwetsbare doelgroep aan een correcte, aangepaste sociale huurprijs. Het niet bewonen van de sociale huurwoning vergroot bovendien de wachtlijsten : als de sociale huurder de sociale huurwoning toch niet gebruikt voor zijn huisvesting, kan de sociale huurwoning beter toegewezen worden aan een persoon of gezin die deze meer nodig heeft. Ten tweede is er de situatie waarbij de huurder personen in zijn woning duurzaam laat bijwonen zonder dat die in de huurovereenkomst opgenomen zijn. Ook dit is niet aanvaardbaar. De maximale bezetting van de sociale huurwoning kan overschreden zijn zonder dat de verhuurder hiervan op de hoogte is en de huurprijs is niet correct berekend, waardoor de sociale verhuurder huurinkomsten derft. Een niet correcte huurprijs ondermijnt ook het gevoel van rechtvaardigheid en solidariteit tussen de huurders.

De opsporing, vervolging en sanctionering van domiciliefraude behoren nu reeds tot het takenpakket van de toezichthouder voor de sociale huisvesting en de wooninspecteur, maar in de praktijk wordt vastgesteld dat deze taken tijdrovend en moeilijk zijn. Om deze taken te vergemakkelijken en doeltreffender te maken zijn een aantal aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode noodzakelijk » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, pp. 3-4).

B.23.3. Het bestreden artikel 6, 4°, van het decreet van 14 oktober 2016 voert, naar analogie met de artikelen 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek, een regeling in teneinde de informatie-uitwisseling te vergemakkelijken en te verduidelijken; een afwijking op het gemeenrechtelijk principe van het geheim van het strafrechtelijk onderzoek wordt ingeschreven. Dienaangaande vermeldt de parlementaire voorbereiding :

« De bepalingen in het Sociaal Strafwetboek worden gezien als een *lex specialis* ten opzichte van het Wetboek van Strafvordering, waarbij specifieke en afwijkende bepalingen worden voorzien op het vlak van het geheim van het onderzoek, die daardoor voorrang hebben op het algemene regime van het Wetboek van Strafvordering (‘ *lex specialis derogat lex generali* ’).

Met de toevoeging van paragrafen 6 en 7 worden gelijke bepalingen als artikel 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek in de Vlaamse Wooncode ingeschreven. Immers de strijd tegen domiciliefraude in de sociale huur is net zoals de strijd tegen sociale fraude bij uitstek een samenwerking tussen de toezichthouders, verbalisanten van de lokale politie (wijkagenten), sociale verhuurders.

De ontworpen paragraaf 6 regelt het meedelen van informatie door de wooninspecteurs en de toezichthouders aan andere ambtenaren belast met het toezicht op een andere wetgeving of met toepassing van een andere wetgeving, in de mate dat die informatie laatstgenoemden

kunnen aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee zij belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. Het betreft hier geen elektronische systematische en georganiseerde gegevensstroom, maar wel een dossiergebonden occasionele overdracht van gegevens. [...] Uit de wijze waarop de ontworpen paragraaf wordt geformuleerd, blijkt dat de bevoegdheid tot het doorgeven van informatie goed omlijnd is. Wooninspecteurs en toezichthouders treden beide op binnen hun eigen decretale bevoegdheden en kunnen bijgevolg enkel informatie doorgeven die zij in dat kader hebben verkregen. Zij mogen enkel informatie verzamelen die nodig is voor de uitoefening van hun taken. Bovendien kan het doorgeven van informatie enkel aan andere ambtenaren en enkel voor zover die inlichtingen hen aanbelangen. De doorgegeven informatie blijft dus binnen de overheid.

[...]

De beoogde informatie-uitwisseling kadert in het algemeen belang. Teneinde onze sociale welvaartstaat betaalbaar te houden en het mogelijk te laten blijven dat wie daar echt nood toe heeft door onze sociale welvaartstaat ondersteund wordt, dient ook effectief opgetreden te worden tegen misbruiken van de sociale welvaartstaat. De maatregel is bovendien proportioneel, aangezien het doorgeven van informatie beperkt wordt tot gegevens die nuttig kunnen zijn voor die overheidsdiensten. Het is bijgevolg niet toegestaan dat wooninspecteurs en toezichthouders andere informatie doorgeven dan de informatie die relevant is voor de overheidsdienst in kwestie.

Deze paragraaf biedt ook een decretale basis om deze informatie mee te delen aan de sociale verhuurders, aangezien zij ook belangrijke taken hebben in het kader van de strijd tegen domiciliefraude. Sociale verhuurders hebben de taak om in eerste lijn op te treden tegen domiciliefraude. [...]

[...]

De ontworpen paragraaf 7 regelt het opvragen van informatie door de wooninspecteurs en de toezichthouders bij andere overheden en instanties. De plicht om informatie te verstrekken aan de wooninspecteurs en de toezichthouders wordt hier op algemene wijze vastgelegd. Uiteraard kan deze bevoegdheid door de wooninspecteurs en de toezichthouders enkel gebruikt worden voor de uitoefening van hun opdrachten. Er zal een samenwerkingsakkoord tussen de staat, de andere gewesten en de andere gemeenschappen worden gesloten dat de mededeling regelt van inlichtingen aan de wooninspecteur en de toezichthouder door de diensten van de Federale Staat, met inbegrip van de parketten en de griffies van de hoven en van alle rechtscolleges, de andere gewesten en de andere gemeenschappen, de openbare instellingen die er van afhangen, de kosten die er betrekking op hebben, alsook andere vormen van wederzijdse bijstand en samenwerking. [...]

Ook hier wordt bepaald dat de informatie die is verzameld ten gevolge van een uitdrukkelijke opdracht van het gerecht, enkel meegedeeld mag worden aan de wooninspecteur of de toezichthouder met uitdrukkelijke toestemming van het gerecht » (*ibid.*, pp. 18-20).

B.23.4. Door het mogelijk te maken gegevens uit te wisselen teneinde domiciliefraude gemakkelijker te bestraffen, laat het bestreden artikel 6, 4°, een inmenging toe in het privéleven van de personen op wie die inzameling en uitwisseling betrekking hebben.

Die informatie-uitwisseling is, overeenkomstig artikel 6, lid 1, b) en e), van de voormelde verordening (EU) 2016/679 toegestaan, aangezien de verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is en tevens noodzakelijk is voor de vervulling van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen.

B.24.1. De draagwijdte van de informatie-uitwisseling wordt uitdrukkelijk begrensd, zoals bevestigd in de voormelde parlementaire voorbereiding.

Zo kan eventuele informatie die werd verkregen of verzameld op last van de rechterlijke overheid, alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid (artikel 2, § 6, tweede lid, en § 7, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode). Daarnaast mag de verkrijgende instantie de ontvangen informatie alleen gebruiken voor de uitoefening van de wettelijke opdracht waarmee ze is belast (artikel 2, § 6, derde lid, en § 7, derde lid, van de Vlaamse Wooncode). Tevens mag de informatie-uitwisseling vanwege de overige diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de intergemeentelijke verenigingen en de sociale verhuurders, aan de wooninspecteurs en de toezichthouders geen afbreuk doen aan de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt (artikel 2, § 7, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode).

B.24.2. Door de bestreden bepaling worden de onderzoeksbevoegdheden van de instanties waartussen informatie kan worden uitgewisseld, niet uitgebreid (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, p. 4). De informatie-uitwisseling heeft enkel betrekking op gegevens die de betrokken instanties thans reeds kunnen en mogen verkrijgen binnen de grenzen van hun huidige bestaande onderzoeksbevoegdheden, en rekening houdend met het wettelijk kader betreffende de verwerking van de persoonsgegevens.

Bovendien wordt door de bestreden bepaling geenszins de wijze uitgebreid waarop de ontvangen informatie kan worden aangewend door de geadresseerde. De informatieverkkrijgende instantie mag de ontvangen informatie alleen gebruiken voor de uitoefening van de wettelijke opdracht waarmee zij is belast (artikel 2, § 6, derde lid, en § 7, derde lid, van de Vlaamse Wooncode). De informatieverstreckende instantie, van haar kant,

moet nagaan of de potentieel te verstrekken informatie daadwerkelijk relevant en nuttig is voor de wettelijke opdracht van de verkrijger.

B.24.3. De bestreden regeling inzake informatie-uitwisseling heeft derhalve enkel tot gevolg dat de informatie, die al in het bezit is van de overheid, niet nogmaals door een andere overheidsinstantie moet worden vastgesteld bij de rechtsonderhorige, gebruik makend van haar onderzoeksbevoegdheden.

Het geldt als een optimalisatie van het bestaande instrumentarium :

« Door te voorzien in betere informatiedoorstroming kan enerzijds beter opgetreden worden tegen domiciliefraude en kan anderzijds beter de juiste aanpak toegepast worden » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2015-2016, nr. 814/1, pp. 20-21).

B.25. De decreetgever heeft de inzameling en uitwisseling van de gegevens noodzakelijk kunnen achten in het kader van het doel van het decreet van 14 oktober 2016 dat moet toelaten domiciliefraude gemakkelijker op te sporen en te bestraffen.

Door de uitwisseling te regelen van de gegevens die moeten worden meegedeeld, maakt het bestreden artikel 6, 4^o, van het decreet van 14 oktober 2016 het mogelijk dat doel op een relevante manier te bereiken.

De uitwisseling van gegevens is evenredig aangezien het decreet zelf uitdrukkelijk bepaalt dat de informatieverkrijgende instantie de ontvangen informatie alleen mag gebruiken voor de uitoefening van de wettelijke opdracht waarmee zij is belast en de informatieverstrekken instantie, van haar kant, moet nagaan of de potentieel te verstrekken informatie daadwerkelijk relevant en nuttig is voor de wettelijke opdracht van de verkrijger.

B.26. Het tweede middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep, onder voorbehoud van de interpretaties vermeld in B.15.4 en in B.16.3.

Aldus gewezen in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 19 juli 2018.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Alen