Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE

A R R E S T

Nr. 94.440 van 29 maart 2001

A. 74.743/XIII-256

In zake : **VAN BENEDEN** Franciscus,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jacques SAMBON en
Mr. André JADOUL, advocaten,
Wijnheuvelenstraat 227
1030 Brussel,

tegen :

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
vertegenwoordigd door zijn Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Philippe COENRAETS, advocaat,
Bolwerksquare 1/A
1050 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 23 juni 1997 ingediende verzoekschrift, waarbij Franciscus VAN BENEDEN de nietigverklaring vordert van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, en meer bepaald :

- van de woorden "indien het gezin een aangepaste woning betrekt" van punt 2°bis, in artikel 20, § 2, van het besluit van 26 september 1996 ingevoegd bij artikel 8 van het besluit van 13 maart 1997;

- en van artikel 22bis van het besluit van 26 september 1996, ingevoegd bij artikel 9 van het besluit van 13 maart 1997;

Gelet op arrest nr. 68.809 van 13 oktober 1997, waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de genoemde bepalingen wordt afgewezen;

Gelet op de kennisgeving van het arrest aan de partijen;

Gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure, ingediend door verzoeker;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van Mevr. DEBROUX, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2000, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 14 november 2000, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 14 december 2000;

Gehoord het verslag van Mevr. GUFFENS, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. J. SAMBON, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, en van Mr. Chr. LEPINOIS, loco Mr. Ph. COENRAETS, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. DEBROUX, auditeur;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen :

1. Sinds meer dan dertig jaar huurt verzoeker van de N.V. DE MODERNE WONING een huis in de Wolvenslaan 56 in Sint-Lambrechts-Woluwe. Zijn echtgenote en hij zijn, op het ogenblik dat ze het beroep instellen, respectievelijk achtenzestig en zevenenzestig jaar. Het gehuurde huis, dat verzoeker en zijn echtgenote thans alleen betrekken, omvat drie kamers.

Beide echtgenoten zijn gepensioneerd en krijgen respectievelijk een pensioen van 30.013 frank en 34.655 frank. De huurprijs bedraagt momenteel 20.362 frank. Zij hebben allebei te kampen met gezondheidsproblemen. Verzoeker is meer bepaald aan zijn knie geopereerd en kan zich moeilijk verplaatsen.

2. Het echtpaar woont in een "bovenmatige" woning volgens de definitie die daarvan in de regelgeving wordt gegeven, aangezien hun woning meer kamers bevat dan nodig is voor het gezin. Volgens artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen is een woning "bovenmatig" wanneer ze minstens twee slaapkamers meer heeft dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van hetzelfde besluit, voorschrijft. Dat artikel 3 bepaalt : "Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur moet de woning in functie van de samenstelling van het gezin het volgende aantal slaapkamers bevatten: een slaapkamer per alleenstaande persoon, per gehuwd of samenwonend koppel (...) en een bijkomende slaapkamer per kind".

3. De bestreden bepalingen luiden als volgt :

"Art. 20. § 2. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 18 :

(...)

2°bis. niet hoger zijn dan 22% van de inkomsten uit het gezin wanneer ze hoger zijn dan de referentie-inkomens en lager zijn dan de toelatingsinkomens en indien het gezin een aangepaste woning betrekt zonder in die mate te dalen dat ze (lees : hij) onder de helft van de basishuurprijs of in elk geval onder het in punt 1° van deze paragraaf bedoelde bedrag [komt te liggen] - (ingevoegd bij artikel 8 van het besluit van 13 maart 1997).

Art. 22bis. (ingevoegd bij artikel 9 van het besluit van 13 maart 1997) Wanneer een gezin een bovenmatige woning betrekt, wordt de reële huurprijs verhoogd met een bijkomend bedrag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer.

Dit bijkomend bedrag beloopt 4% van de jaarlijkse inkomens van het gezin en mag niet hoger zijn dan F 24.000 per jaar. Het is verschuldigd a rato van 1/12de per maand gelijktijdig met de reële maandelijkse huurprijs.

Dit bijkomend bedrag is evenwel niet verschuldigd :

- voor slaapkamers waarvan de oppervlakte niet groter is dan 6 m^2;
- indien een lid van het gezin ouder is dan 70 jaar;
- indien de huurder een aanvraag om mutatie naar een aangepaste woning ingediend heeft";

Overwegende dat verzoeker een middel, het tweede van het verzoekschrift, ontleent aan schending van artikel 5, § 3, van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting en aan machtsoverschrijding; dat verzoeker erop wijst dat de bestreden bepaling vermeldt dat, wanneer een gezin een bovenmatige woning betrekt, de reële huurprijs met een aanvullend bedrag wordt verhoogd per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer, behalve indien die kamers niet groter zijn dan 6 m^2, indien een lid van het gezin ouder is dan 70 jaar of indien de huurder een aanvraag om doorstroming naar een aangepaste woning heeft ingediend; dat verzoeker in het tweede onderdeel aanvoert dat het bestreden besluit, doordat daarin als voorwaarde wordt gesteld dat de betrokkene "ouder dan 70 jaar" moet zijn, in strijd is met artikel 5, § 3, van de ordonnantie dat bepaalt dat op personen ouder dan 60 jaar en op gehandicapte personen een specifieke regeling moet worden toegepast;

Overwegende dat de verwerende partij in verband met het tweede onderdeel antwoordt dat de argumentatie van verzoeker een tegenstrijdigheid bevat aangezien hij enerzijds aanvoert dat de bestreden bepaling niet voor een doorstroming tussen de verschillende soorten woningen zorgt terwijl hij anderzijds aanvoert dat het zou gaan om een ter bevordering van de doorstroming bedoelde maatregel die niet kan worden toegepast op bewoners die ouder dan 60 jaar of gehandicapt zijn; dat ze erop wijst dat artikel 9 in werkelijkheid bedoeld is om de huurprijs aan te passen aan de graad van comfort van de betrokken woning en niet om maatregelen uit te vaardigen waarin de doorstroming wordt geregeld; dat ze aanvoert dat de beperking van de werkingssfeer ratione personae van de maatregelen waarbij de doorstroming wordt geregeld, in het onderhavige geval dus onaanvaardbaar is en dat de bestreden rechtsregel niet tot doel heeft personen ouder dan 60 jaar of gehandicapten te verplichten om te verhuizen; dat dit volgens haar wordt bevestigd door de omstandigheid dat artikel 9 bepaalt dat de huurtoeslag niet verschuldigd is wanneer de huurder een aanvraag om doorstroming naar een aangepaste woning heeft ingediend, zonder dat de handhaving van de niet-aangepaste huurprijs aan de voorwaarde wordt verbonden dat het voorstel tot doorstroming moet worden aanvaard; dat de verwerende partij in haar laatste memorie voorts stelt dat, aangezien artikel 22bis kan worden gerangschikt onder de maatregelen waarbij doorstroming

wordt bevorderd maar niet wordt opgelegd, moeilijk kan worden aangevoerd dat de leeftijdsgrens die alleen wordt opgelegd in geval van gedwongen doorstroming van toepassing zou zijn op maatregelen waarbij die doorstroming niet wordt opgelegd; dat ze tot slot betwijfelt of verzoeker een dadelijk belang heeft om in rechte op te treden, voorzover zijn echtgenote en hijzelf nu meer dan 70 jaar moeten zijn, in welk geval ze hoe dan ook worden vrijgesteld van de huurverhoging voorgeschreven bij artikel 22bis van het besluit van 26 september 1996;

Overwegende dat, wat het belang om in rechte op te treden betreft, verzoeker, zelfs als hij vandaag meer dan 70 jaar is, nog altijd een belang heeft, door het enkele feit dat de bestreden bepaling op hem van toepassing is;

Overwegende dat artikel 5 van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting inzonderheid bepaalt :

" Art. 5. § 1. Op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bepaalt de Executieve, in naleving van deze ordonnantie en, zo nodig door af te wijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, het volgende :

- het type huurcontract;
- de wijze waarop de waarde van de gebouwen wordt berekend;
- de wijze waarop de huurprijzen worden berekend, met inbegrip van de nadere regels voor het versneld opheffen van de maximumhuurprijzen die gelden voor de huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen en, desgevallend, de huurders van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

(...)

§ 2. (...)

§ 3. De Executieve zal de nodige maatregelen treffen ten einde een grotere doorstroming van de huurders tussen de verschillende aangeboden typen van woningen te verzekeren.

Deze doorstroming geschiedt wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste een eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op gehandicapte personen.

(...)";

Overwegende dat uit de parlementaire voorbereiding van de genoemde ordonnantie (Gedr. St., BHR, A-167-2, 92/93) blijkt dat de gewestwetgever vooral bezorgd was over het feit dat een te groot aantal sociale woningen bewoond werd door personen die deze woningen weliswaar hadden mogen

betrekken toen ze aan de voorwaarden voldeden, maar er daarna, ook als hun inkomen ruimschoots hoger was geworden dan het door die voorwaarden toegestane maximuminkomen, zijn blijven wonen, met als gevolg dat de huurprijs relatief laag bleef, ook als hij aan het inkomen van de huurders was aangepast; dat in dat verband twee oplossingen zijn gekozen: enerzijds, de afschaffing van het plafond van de reële huurprijzen in bepaalde gevallen en, anderzijds, de invoering van een solidariteitsbijdrage ten laste van de gezinnen waarvan het inkomen hoger is dan de inkomensgrens die aan hun gezinssituatie is verbonden (artikel 5, §§ 4 tot 7);

Overwegende dat artikel 5, § 3, van de ordonnantie, dat voortvloeit uit een amendement, bovendien "het principe vooropstelt van het verloop binnen de openbare vastgoedmaatschappijen, om te vermijden dat een volkswoning met vier kamers door één enkele persoon wordt bezet ten nadele van een kroostrijk gezin"; dat de indieners van amendement nr. 80 dat amendement hebben voorgesteld als een "kaderwetgeving" dat het soort contract bepaalt "dat de openbare vastgoedmaatschappijen en hun huurders bindt, evenals de algemene principes ervan" en hebben onderstreept dat de besluiten van de regering in dat kader moeten passen; dat de Minister bovendien, in antwoord op een amendement dat ertoe strekte onderverhuring mogelijk te maken wanneer "(de woning) duidelijk te ruim is geworden omdat het gezin kleiner is geworden (een van de echtgenoten is overleden of de kinderen zijn uit huis...)", heeft beklemtoond dat "(artikel 5), aldus geamendeerd, voorziet in een verplichting tot mutatie wanneer een woning duidelijk niet meer aangepast is aan de grootte van het gezin";

Overwegende dat uit die parlementaire voorbereiding blijkt dat de gewestwetgever slechts uitdrukkelijk voor de oplossing "meer huur" heeft gekozen in het geval van bewoners van sociale woningen die, aangezien ze een te hoog inkomen hebben in vergelijking met dat van de gemiddelde huurder van een sociale woning, "er kennelijk niet meer thuishoren", in de hoop dat zo'n verhoging van de huurprijs de betrokkenen zal aanzetten om de woning te verlaten zodat die woningen geleidelijk vrijkomen voor mensen die ze werkelijk nodig hebben, zonder dat de verhuizing echter wordt opgelegd, teneinde te voorkomen dat de Brusselaars naar de rand uitwijken; dat, wanneer de woning te groot is geworden, de huurder daarentegen wel moet verhuizen, tenzij hij ouder dan zestig jaar of gehandicapt is; dat de regering krachtens artikel 5, § 3, eerste lid, van de ordonnantie meer bepaald de nodige maatregelen moet nemen om een grotere doorstroming binnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) of zelfs vrijwillige doorstroming tussen de verschillende maatschappijen te bevorderen, maar dat krachtens artikel 5, § 3, tweede lid, die doorstroming geschiedt "wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste een eenheid

lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat", behalve als de huurder ouder dan zestig jaar of gehandicapt is;

Overwegende dat de wetgever, door de gewestregering te machtigen om de maatregelen te nemen die nodig zijn voor de doorstroming die verplicht is wanneer de woning te groot is geworden, die regering vrij laat kiezen welke maatregelen moeten worden uitgevaardigd, zonder dus *a priori* de methode uit te sluiten die in feite erin bestaat, enerzijds door de huurprijs sterk op te trekken en anderzijds door een voordeel toe te kennen als om doorstroming naar een aangepaste woning wordt gevraagd, "de betrokken huurders aan te zetten om te vertrekken";

Overwegende dat artikel 9 van het bestreden besluit, waarin alleen personen "ouder dan 70 jaar" worden vrijgesteld van de "als sanctie" bedoelde huurtoeslag, in strijd is met artikel 5, § 3, van de voornoemde ordonnantie, voorzover de bestreden bepaling de personen die tussen zestig en zeventig jaar oud zijn, niet in aanmerking laat komen voor de vrijstelling die in dat artikel 5 wordt verleend;

Overwegende dat het tweede onderdeel van het middel bijgevolg gegrond is;

Overwegende dat verzoeker, als gevolg van de nietigverklaring van het getal "70" in artikel 9, derde lid, tweede streepje, geen belang heeft bij de nietigverklaring van artikel 8 van het bestreden besluit,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

In artikel 9, derde lid, tweede streepje, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, wordt het getal "70" vernietigd.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten, bepaald op 14.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op negenentwintig maart tweeduizend en één door :

de HH.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
	LEROY,	kamervoorzitter,
Mevr.	GUFFENS,	staatsraad,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier, **De Voorzitter,**

M.-Chr. MALCORPS. **M. HANOTIAU.**

**VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD
VAN STATE, GECOöRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.**