

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.940 van 9 augustus 2007
in de zaak A. 179.605/X-13.115.**

In zake : 1. de v.z.w. VERENIGING VAN VLAAMSE
 HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN,
 2. de c.v.b.a. DIJLEDAL,
 3. de c.v.b.a. DE IDEALE WONING,
 4. de c.v.b.a. ABC,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat D. D'HOOGHE,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Loksumstraat 25

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. VAN ORSHOVEN,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 99.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de v.z.w. VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN, de c.v.b.a. DIJLEDAL, de c.v.b.a. DE IDEALE WONING en de c.v.b.a. ABC op 19 december 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van “het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (BS 13.11.2006) en minstens van artikel 1, punt 10/, b en punt 15/, artikel 3, artikel 6, artikel 12 en bijlage III, hoofdstukken I, II en III van dit besluit”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur J. STEVENS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 12 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. JOCHEMS, die loco advocaat D. D'HOOGHE verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat B. MARTEL, die loco P. VAN ORSHOVEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur J. STEVENS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indieners ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat het op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift van toepassing zijnde artikel 8, tweede lid, 5/, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen”; dat uit deze bepalingen volgt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de verzoekende partijen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mogen beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dienen aan te brengen waaruit, enerzijds, de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit, anderzijds, het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen stellen wat volgt:

“4.1 Eigendomsverlies

75. In het arrest (45.215) van 9 december 1993 erkende Uw Raad dat het risico om ten gevolge van een onteigening het recht te verliezen om van een domein het genot te hebben en er over te beschikken op de meest volstrekte wijze in de zin van artikel 544 B.W. op zich reeds een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel is dat door een billijke schadeloosstelling niet kan worden hersteld (...). Ook in casu blijkt dat het definitief verlies van het eigendomsrecht van de SHM ten gevolge van de gedwongen verkoop op geen enkele wijze kan worden goedge maakt door de in het besluit voorziene ‘verkoop prijs’. Deze verkoop prijs kan immers geenszins als een billijke schadeloosstelling worden beschouwd (...). Bovendien beschikken de SHM over geen enkele mogelijkheid om de vaststelling van de vergoeding te betwisten voor een rechterlijke instantie. Uit artikel 5 van bijlage III bij het bestreden besluit blijkt duidelijk dat zodra de kandidaat-koper akkoord gaat met de schattingsprijs, de verkoop-overeenkomst dient opgemaakt te worden en de authentieke verkoopakte wordt verleden, zonder enige inbreng van de SHM-verkoper (...).

76. Ten gevolge van de gedwongen verkoop zullen de sociale huurwoningen op definitieve wijze uit het patrimonium van de sociale huisvestings-maatschappij verdwijnen. Een latere vernietiging van het besluit kan verzoekende partijen geen heil brengen, nu deze niet van aard is om de inmiddels doorgevoerde eigendomsoverdracht in se teniet te doen. De enige mogelijkheid om bij een eventuele nietigverklaring van het bestreden besluit de gedwongen verkoop van alle huurwoningen ongedaan te maken, bestaat erin om zich voor al deze gevallen te wenden tot de burgerlijke rechter om de koopovereenkomst te laten ontbinden.

Het spreekt voor zich dat de dreigende gerechtelijke ontbinding van de koopovereenkomsten na ettelijke jaren, tevens een grote rechtsonzekerheid zal creëren voor de sociale huurders die hun sociale huurwoning aankopen.

77. Bovendien is het hoe dan ook onmogelijk om in stedelijke gebieden de gedwongen verkoop van eengezinswoningen te herstellen door nieuwbouw. Gelet op de schaarste aan bouwgronden en de hoge kostprijs ervan is het, zeker voor de stedelijke maatschappijen, haast onmogelijk om in of nabij het stadscentrum nog nieuwe sociale woningen te bouwen. Overigens blijkt uit het bestreden besluit ook uitdrukkelijk dat de opbrengsten van de gedwongen verkoop van sociale huurwoningen niet mogen aangewend worden voor de aankoop van bouwgronden. Dit geldt niet als herinvestering in de zin van artikel 9, §3 van bijlage 111 bij het besluit.

78. Verder zijn bij sommige grondoverdrachten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen door de gemeenten in de verkoopsakten bepaalde voorwaarden gesteld die door een gedwongen verkoop zouden geschonden worden.

Verder zijn bij sommige grondoverdrachten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen door de gemeenten in de verkoopsakten bepaalde voorwaarden gesteld die door een gedwongen verkoop zouden geschonden worden.

79. Dat het om een ernstig nadeel voor de, sociale huisvestingsmaatschappij en gaat, blijkt tevens uit een radio-interview met (...) de VHM waarin gesteld werd dat de VHM alvast uitgaat van zo'n 3000 á 5000 aanvragen om de sociale huurwoning aan te kopen (...) De verzoekende partijen hebben in het verleden inderdaad al verscheidene concrete aanvragen ontvangen (...).

4.2 Risico op onvermogen

80. Het lijkt voorts geen twijfel dat de bestreden beslissing de levensvatbaarheid van bepaalde SHM in het gedrang kan brengen. (...).

Ten gevolge van de gedwongen verkoop overeenkomstig de in het bestreden besluit vastgestelde voorwaarden en modaliteiten kunnen de SHM gedwongen worden om een belangrijk deel van hun patrimonium te verkopen tegen de venale waarde van de betrokken goederen die hen niet in staat stelt om gelijkwaardige woningen te verwerven. Door de gedwongen verkoop kunnen anderzijds ook de huurgelden niet langer aangewend worden om de leningen af te betalen en zullen de leningen vervroegd moeten worden terugbetaald. Bovendien dient de netto-opbrengst verplicht geherinvesteerd te worden waarbij aankoop van gronden niet in aanmerking komt als herinvestering en renovatie van het eigen patrimonium slechts op voorwaarde dit aanleiding geeft tot een nieuwe terbeschikkingstelling.

Het spreekt voor zich dat dit alles de continuïteit van vele SHM kan bedreigen. Omwille van liquiditeitsproblemen dreigen de SHM immers hun leningen niet te kunnen terugbetalen. (...)

Ten slotte dient er op gewezen te worden dat het bestreden besluit ook nadrukkelijk artikel 8 van bijlage III van het besluit van 11 mei 1999 opheft waarin bepaald werd dat ten gevolge van het verkoopbeleid in geen geval de leefbaarheid of de statutaire doelstellingen van de betrokken maatschappij in het gedrang mochten komen.

4.3 Moreel nadeel

81. De sociale huisvestingsmaatschappijen lijden ten slotte ook een ernstig moreel nadeel in de mate dat ten gevolge van de bestreden beslissing hen iedere bevoegdheid wordt ontnomen om hun eigen verkoopbeleid te bepalen (cf. eveneens opheffing artikel 8 van bijlage III van het besluit van 11 mei 1999). Met betrekking tot het eigen patrimonium beschikt de raad van bestuur van de SHM voortaan enkel over een nietszeggende 'attesteringsbevoegdheid'. Zij beschikken daarentegen niet over de bevoegdheid om de verkoop te weigeren of om over de verkoopsvoorwaarden te onderhandelen”;

Overwegende dat de verwerende partij repliceert wat volgt:

“(…)

13. Te dezen roepen de verzoekende partijen hun eigendomsverlies, het risico op hun onvermogen en hun moreel nadeel in.

Vastgesteld moet echter worden dat de verzoekende partijen om te beginnen geen bewijskrachtige gegevens aanbrengen die het ingeroepen nadeel staven.

14. Vervolgens ondervindt de eerste verzoeker, die als 'belangenorganisatie' optreedt, het ingeroepen nadeel, dat alleen maar aan de huisvestingsmaatschappijen kan toekomen, niet persoonlijk.

15. Ten derde blijken de verzoekende partijen niet in te zien dat het bestreden besluit niets méér doet dan, overeenkomstig de artikelen 42 en 43 van

het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 'houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid', de voorwaarden bepalen volgens welke de zittende huurder het recht heeft de door hem van de huisvestingsmaatschappij gehuurde woning te verwerven, terwijl het recht zelf van de zittende huurder de gehuurde woning te verwerven niet in het te dezen bestreden uitvoeringsbesluit, maar in de uitgevoerde decreetbepaling en alléén in die decreetbepaling besloten ligt.

Zo voeren de verzoekende partijen onder meer aan dat 'bij sommige grondoverdrachten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen door de gemeenten, in de verkoopsakten bepaalde voorwaarden gesteld werden die door een gedwongen verkoop zouden geschonden worden'. Welnu, het is duidelijk dat een eventueel nadeel dat hieruit zou voortvloeien, zijn grondslag vindt in het decretaal gecreëerde kooprecht en niet in het besluit dat de voorwaarden voor de uitoefening daarvan vastlegt.

Mochten de door de verzoekende partijen beweerde nadelen dan al ernstig kunnen worden genomen, laat staan ernstig zijn, dan moet met het Vlaamse Gewest worden aangenomen dat zij álle veroorzaakt door het recht zelf van de zittende huurder om de door hem gehuurde sociale woning te verwerven en niet door de bij het bestreden besluit bepaalde uitvoeringsmodaliteiten daarvan. Er bestaat met andere woorden geen causale band tussen het ingeroepen nadeel en het bestreden besluit.

16. Tenslotte is het ingeroepen nadeel niet moeilijk te herstellen.

Dat het bestreden besluit tot de ondergang van de betrokken huisvestingsmaatschappijen zou (kunnen) leiden, wordt niet alleen niet aannemelijk gemaakt, laat staan aangetoond, het is ook volstrekt ongeloofwaardig.

Er mag immers niet uit het oog verloren worden dat de huisvestingsmaatschappijen instrumenten zijn van het Vlaamse woonbeleid, die te dien einde door het Vlaamse Gewest gesubsidieerd worden. Het spreekt dan ook vanzelf dat mocht zich op dit stuk enig risico voordoen, het VLAAMSE GEWEST - de verwerende partij - onmiddellijk zal ingrijpen, het weze langs de 'uitgavenzijde', het weze langs de 'inkomstenzijde', eenvoudig omdat dat Gewest zich niet kan permitteren dat de huisvestingsmaatschappijen hun taak van algemeen belang niet meer zouden opnemen, wat per hypothese het geval zou zijn mochten zij ten onder gaan. Mede daarom wordt in het bestreden besluit uitdrukkelijk gesteld dat - indien de specifieke financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappij het vereist - afwijkingen kunnen toegestaan worden op de plicht tot volledige herinvestering van de netto-opbrengsten van de verkoop van sociale huurwoningen.

Daaruit vloeit voort dat het enige nadeel in het slechtste geval een louter financieel nadeel zou zijn, en zoals de Raad van State al ten overvloede heeft gezegd, is een louter financieel nadeel niet moeilijk te herstellen.

17. In dat verband kan overigens nog op de artikelen 9 en 10 van het bestreden besluit worden gewezen.(...)

Overeenkomstig deze bepalingen zijn (de) verzoekende partijen, in de mate dat hen subsidies voor de verwerving, sanering, de verbetering of de aanpassing (...) van een woning werden toegekend, dan wel in de mate dat zij een tegemoetkoming voor de aankoop, stichting, inhuurneming of terbeschikkingstelling en/of rentesubsidies(...) genieten, er geenszins toe gehouden deze terug te betalen wanneer de zittende huurder van zijn kooprecht gebruik maakt. Meer nog, in voorkomend geval blijven (de) verzoekende partijen zelfs na de verkoop van de betreffende woning recht hebben op deze financiële tegemoetkomingen, en dit tot en met het einde van de oorspronkelijk bepaalde periode van twintig jaar.(...)

18. In dit verband is het absurd een sociale huurwoning - waarvan de tweede en derde verzoekende partijen zich erop beroepen er respectievelijk 3.239 en

méér dan 5.200 te bezitten - te vergelijken met 'het' domein dat in de zaak 'IMMOGROEP JOYE' en het daarop betrekking hebbende arrest van 9 december 1993 van de Raad van State aan de orde stond.

Daarbij mag overigens opgemerkt worden dat de beweerde omstandigheid dat de overeenkomstig het bestreden besluit bepaalde verkoopprijs belachelijk zou zijn niet impliceert dat de met het bestreden besluit aangerichte schade niet hersteld kan worden. Alleen zal die 'belachelijke verkoopprijs' die de huisvestingsmaatschappijen hebben ontvangen dan uiteraard in mindering worden gebracht op de patrimoniale schade van de maatschappijen. Met andere woorden, 'dat het definitief verlies van het eigendomsrecht van de SHM ten gevolge van de gedwongen verkoop op geen enkele wijze kan worden goedgeemaakt door de in het besluit voorziene 'verkoopprijs' [en deze] verkoopprijs [...] geenszins als een billijke schadeloosstelling [zou kunnen] worden beschouwd [en] de SHM over geen enkele mogelijkheid [beschikken] om de vaststelling van de vergoeding te betwisten voor een rechterlijke instantie', zoals de verzoekende partijen beweren (...), impliceert niet dat de met het bestreden besluit eventueel aangerichte schade niet vergoed kan worden, laat staan dat zij moeilijk te herstellen zou zijn.

19. Ten slotte kan niet worden aangenomen dat een (beweerd) 'moreel nadeel', dat er bovendien in zou bestaan dat de verzoekende partijen 'hun eigen verkoopbeleid niet meer zouden bepalen', onherstelbaar wordt genoemd. Voor het herstel daarvan volstaat de vernietiging, preciezer, de morele genoegdoening die uit het vernietigingsarrest voortvloeit (...);

Overwegende dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zijn rechtstreekse oorzaak moet vinden in de aangevochten beslissing; dat het aan de verzoekende partijen toekomt concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit kan blijken dat zulks het geval is; dat vage en algemene beweringen die niet worden gestaafd door concrete gegevens eigen aan de zaak zelf, op zich niet volstaan;

Overwegende dat, wat het nadeel ingevolge het eigendomsverlies betreft, moet worden vastgesteld dat dit nadeel zijn eigenlijke en rechtstreekse oorzaak vindt in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en niet in de thans bestreden beslissing, welke enkel uitvoering geeft aan het voormelde decreet; dat de verzoekende partijen minstens verzuimen in de vordering tot schorsing op concrete wijze uiteen te zetten op welke wijze het door hen aangevoerde nadeel volgt uit de bestreden beslissing en niet uit dat decreet; dat de bewering van de verzoekende partijen dat het onmogelijk is om in de stedelijke gebieden de verkoop van woningen te herstellen door nieuwbouw -zelfs indien dit het geval zou zijn- evenmin een nadeel inhoudt dat rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing, dat het in voorkomend geval enkel het gevolg is van een feitelijke toestand; dat voorts het argument van de verzoekende partijen dat er voor de sociale huurders die aangekocht hebben een grote rechtsonzekerheid ontstaat ingevolge de eventuele gerechtelijke ontbinding van de koopovereenkomsten, niet als een persoonlijk nadeel in hunner hoofde kan worden aangemerkt; dat verder de

door de verzoekende partijen aangebrachte argumenten betreffende het “risico op onvermogen” in essentie kunnen worden herleid tot blote beweringen die niet worden gestaafd met concrete gegevens; dat tenslotte wat het aangevoerde moreel nadeel betreft, en los van de vraag of dit volgt uit de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing, niet aannemelijk wordt gemaakt dat het eventueel later tussen te komen annulatiearrest aan de verzoekende partijen een onvoldoende morele genoegdoening zal verschaffen; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen samengenomen geen afdoende gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen augustus 2007, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.