

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

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

A R R E S T

Nr. 216.928 van 19 december 2011

A.153.044/VI-19.121

In zake:

1. de vereniging zonder winstoogmerk ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT,

die woonplaats heeft gekozen in de
Lombardstraat 76
1000 Brussel,

2. PERSOONS Christiane, overleden,

die woonplaats heeft gekozen in de
Breynaertstraat 93
1750 Sint-Kwintens-Lennik,

3. VAN ROY Alain,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Benoît CAMBIER en Mr. David RENDERS, advocaten,
Winston Churchilllaan 253
1180 Brussel,

tegen:

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vertegenwoordigd door
zijn regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jérôme SOHIER, advocaat,
Emile De Motlaan 19
1000 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, VIe KAMER,

I. ONDERWERP VAN HET BEROEP

Bij een op 22 juni 2004 ingediend verzoekschrift vorderen de vereniging zonder winstoogmerk **ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT**, Christiane PERSOONS en Alain VAN ROY de nietigverklaring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 tot uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode alsook van de bijlagen, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 april 2004.

II. PROCEDURE BIJ DE RAAD VAN STATE

De memories van antwoord en van wederantwoord zijn regelmatig uitgewisseld.

Het administratief dossier is ingediend.

Uit een uittreksel uit het register van de overlijdensakten van de gemeente Lennik blijkt dat Christiane PERSOONS op 14 oktober 2004 overleden is.

De heer Michel QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd bij de Raad van State, heeft een verslag opgemaakt.

Van het verslag is kennis gegeven aan de partijen. De eerste en de derde verzoekende partij hebben een laatste memorie ingediend.

Bij een beschikking van 28 oktober 2011, waarvan aan de partijen kennis is gegeven, is bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 30 november 2011.

De heer David DE ROY, staatsraad, heeft zijn verslag uiteengezet.

Mr. Benoît CAMBIER, advocaat, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en Mr. Jérôme SOHIER, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, hebben hun opmerkingen gemaakt.

De heer Michel QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd, heeft zijn eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. UITEENZETTING VAN DE FEITEN

III. 1. Op 17 juli 2003 is een ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode aangenomen door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en afgekondigd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. De tekst van die ordonnantie is bekendgemaakt

in het Belgisch Staatsblad van 9 september 2003. Deze ordonnantie is in werking getreden op 1 januari 2004.

Titel III van die ordonnantie bevat een hoofdstuk II, met als opschrift "Het openbaar beheersrecht van woningen", dat de artikelen 18 tot 22 van de ordonnantie omvat.

Bij die bepalingen wordt onder andere een recht van openbaar beheer toegekend aan de openbare vastgoedbeheerders zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°, van de ordonnantie, met betrekking tot de leegstaande woningen, tot bepaalde woningen waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd of waarvan de toestand niet in orde is gebracht terwijl de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk recht wordt bewoond en tot de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

De artikelen 18 tot 22 van de ordonnantie luiden als volgt:

" Artikel 18

§ 1. Elke openbaar vastgoedbeheerder beschikt over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen:

1° de leegstaande woningen;

2° de woningen bedoeld in de artikelen 9 en 10 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd of waarvan de toestand niet in overeenstemming werd gebracht overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk recht wordt bewoond;

3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

§ 2. Woningen worden als leegstaand beschouwd:

1° als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder;

2° of als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder.

§ 3. In afwijking van § 2 wordt een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of de houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is, niet als een leegstaande woning beschouwd.

Artikel 19

In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de desbetreffende woning bij aangetekend

schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen [van] de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaren, onverminderd de bepalingen van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van zakelijke rechten wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten:

1° de door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;

2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;

3° de honorering van de openbaar vastgoedbeheerder, bestemd om de kosten terug te betalen van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;

4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van zakelijke rechten worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2°, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan [het] huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurgelden dat hiervan moet worden terugbetaald;

5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van zakelijke rechten en de wijze van mededeling, door de openbaar vastgoedbeheerder van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;

6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder en van de houder van zakelijke rechten.

De houder van zakelijke rechten beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

Artikel 20

Als de houder van zakelijke rechten zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 19, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in gebreke om zijn goed te verhuren binnen een termijn die hij vaststelt, met een minimum van twee maanden, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder om na het verstrijken van deze termijn zijn

openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de werken uit te voeren.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in dit artikel.

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder, zoals voorgeschreven in artikel 21.

Artikel 21

§ 1. De openbaar vastgoedbeheerder stelt de houder van zakelijke rechten bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 19 en 20. Hij brengt de Gewestelijke Inspectiedienst daar eveneens van op de hoogte en vermeldt om welk goed het gaat.

§ 2. Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving is de openbaar vastgoedbeheerder ten hoogste negen jaar lang, te rekenen vanaf de renovatie van het goed, bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om deze te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing 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 voor de uitvoering van de vereiste werken met het oog op deze verhuring.

De woningen die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 18, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van zakelijke rechten.

§ 3. Van zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van zakelijke rechten het voorgeschreven huurgeld, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. De openbaar vastgoedbeheerder treedt op in de plaats van de houder van zakelijke rechten om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 7.

§ 5. Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Hij bezorgt ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van zakelijke rechten gestuurd.

Artikel 22

§ 1. Op ieder moment kan de houder van zakelijke rechten middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die het

openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. Als de houder van zakelijke rechten het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder wat betreft de contractuele band met de huurder.

§ 3. Onverminderd de artikelen 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wordt de woning, als de houder van zakelijke rechten ze na het verstrijken van het beheersrecht opnieuw te huur stelt, bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt tegen een huurgeld dat ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde en overeenkomstig artikel 19 of 20 berekende huur."

Artikel 23 van de ordonnantie, zijnerzijds, stelt in de volgende bewoordingen een toezicht met vervangend optreden door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in:

"Artikel 23

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oefent de Regering, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, een vervangingstoezicht uit voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid."

De verzoekende partijen hebben samen met anderen bij het Arbitragehof een beroep tot nietigverklaring van de artikelen 18 tot 23 van de ordonnantie ingesteld.

Dat beroep is verworpen bij arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005.

III. 2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft een voorontwerp van besluit tot uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode ter fine van advies voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Dat advies is op 7 november 2003 uitgebracht.

III. 3. Op 23 december 2003 heeft de bevoegde minister vervolgens bij de afdeling Wetgeving van de Raad van State een adviesaanvraag aanhangig gemaakt betreffende het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Het advies, dat het nummer L.36.360/3 draagt, is op 15 januari 2004 uitgebracht.

III.4. Op 19 februari 2004 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het besluit tot uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode definitief goedgekeurd. Dat besluit is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 april 2004 (Tweede editie).

Het besluit van 19 februari 2004, dat de bestreden handeling is, luidt als volgt:

" De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 17 december 2003;
Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;
Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 7 november 2003;
Gelet op het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, gegeven op 15 januari 2004, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Minister bevoegd voor Huisvesting;

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder
1° Ordonnantie: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
2° Gewestelijke Inspectiedienst: de dienst opgericht bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, door artikel 8 van de Brusselse Huisvestingscode, en belast met de controle op de naleving van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor woningen;
3° Conformiteitsbewijs: bewijs dat aan de verhuurder op diens verzoek wordt uitgereikt om vast te stellen dat de betrokken te huur gestelde woning beantwoordt aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;
4° Conformiteitsattest: attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de betrokken te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;
5° Conformiteitscontroleattest: attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de woning die voorheen in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting werd te huur gesteld, nu wel aan deze verplichtingen beantwoordt;
6° Minister: de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;
7° Inkomen: het inkomen zoals bepaald en vastgesteld door 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.

8° Houder van zakelijke rechten: elke persoon die rechten geniet die rechtstreeks betrekking hebben op goederen, zoals bepaald in Boek II van het Burgerlijk Wetboek, namelijk het eigendomsrecht en, in geval van verdeling van de eigendom, het vruchtgebruik, het gebruik en de bewoning, gronddiensten, erfpacht en recht van opstal.

9° Verhuurder: de eigenaar, de mede-eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een zakelijk recht of de huurder die de woning onderverhuurt.

Art. 2. Het document waarin het aanvraagformulier voor een conformiteitsbewijs en het conformiteitsbewijs, zoals bedoeld in artikel 6 van de ordonnantie, worden samengevoegd, wordt opgemaakt overeenkomstig het in Bijlage I bij dit besluit bepaalde model.

De omschrijving van de woning, zoals bedoeld in artikel 6 van de ordonnantie, wordt opgemaakt overeenkomstig het in Bijlage II bij dit besluit bepaalde model.

Art. 3. Het document waarin het aanvraagformulier voor het conformiteitsattest en het conformiteitsattest, zoals bedoeld in artikel 7 van de ordonnantie, worden samengevoegd, wordt opgemaakt overeenkomstig het in Bijlage III bij dit besluit bepaalde model.

Art. 4. § 1 De aanvraag voor het verkrijgen van een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest of een conformiteitscontroleattest, overeenkomstig het in Bijlage IV bij dit besluit bepaalde model, door iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren overeenkomstig de artikelen 9, 10 en 14 van de ordonnantie, wordt met een ter post aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs gericht aan de Gewestelijke Inspectiedienst.

§ 2 Na de uitvoering van het door artikel 9 van de ordonnantie voorgeschreven onderzoek doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak over de afgifte van het conformiteitsbewijs binnen een termijn van 2 maanden aanvangend op de dag van de ontvangst van de aanvraag.

De termijn voor de uitspraak over de afgifte van een conformiteitsattest en van een conformiteitscontroleattest bedraagt 6 weken.

Deze termijnen worden met één maand verlengd als de Gewestelijke Inspectiedienst het advies van een deskundige inwint, zoals voorzien door artikel 8 van de ordonnantie.

§ 3 Het beroep van de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar, moet bij ter post aangetekend schrijven worden ingediend, binnen dertig dagen volgend op de dag waarop de weigerende beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst werd ontvangen. In geval van overmacht mag deze termijn verlengd worden door de Gewestelijke Inspectiedienst.

§ 4 Het beroep voorzien door artikel 13, § 4, tweede lid, van de ordonnantie wordt door de huurder ingediend bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar, binnen dertig dagen volgend op de dag waarop de beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst werd ontvangen.

Art. 5. § 1 De administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de aflevering van het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het conformiteitscontroleattest, zoals bedoeld in artikel 12 van de ordonnantie, bedragen maximum vijfentwintig euro.

§ 2 De bijkomende kosten die kunnen worden gevraagd telkens er een onderzoek wordt georganiseerd ten gevolge van de aanvraag van een conformiteitsattest, ter dekking van onder meer de honoraria en kosten van de deskundigen, op basis van een gedetailleerde staat van de door de deskundige verrichte taken en gemaakte kosten, zijn ten laste van het Gewest.

§ 3 De administratieve kosten die voortvloeien uit het indienen van een klacht, zoals bedoeld in artikel 13 van de ordonnantie, bedragen maximum 25 euro. Indien blijkt dat de klacht gegrond is en indien de Gewestelijke Inspectiedienst besluit dat de woning niet beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, vallen deze kosten ten laste van de verhuurder.

Art. 6. De sociale verhuurkantoren, ingesteld door de ordonnantie van 12 februari 1998, en de verenigingen erkend door de Regering in het raam van het Besluit van 16 juli 1992 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voor hun actie op het vlak van het beleid voor integratie via de huisvesting zijn gemachtigd voor het indienen van een klacht bij de Gewestelijke Inspectiedienst, zoals bedoeld in artikel 13, § 2, 2° van de ordonnantie.

Art. 7. § 1 Indien de verhuurder in gebreke wordt gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen, zoals bedoeld in artikel 13, § 3 van de ordonnantie, omdat door het onderzoek werd vastgesteld dat zijn goed niet of niet langer beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor woningen, wordt de verhuurder verzocht zijn eventuele opmerkingen over te maken aan de Gewestelijke Inspectiedienst, met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, binnen een termijn van 30 dagen aanvangend op de dag waarop de ingebrekestelling is ontvangen. De verhuurder kan vragen om gehoord te worden over zijn opmerkingen en argumenten.

§ 2 Indien aan de verhuurder een verhuurverbod wordt betekend zoals bedoeld in artikel 14 van de ordonnantie kan hij bij ter post aangetekend schrijven beroep aantekenen bij de Regering of bij de daartoe door de Regering gemachtigde ambtenaar, binnen een termijn van 30 dagen aanvangend op de dag waarop de betekening van het verbod is ontvangen.

§ 3 In voorkomend geval doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak over de schorsing van het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest, zoals bedoeld in artikel 13, § 5 van de ordonnantie, binnen een termijn van 30 dagen aanvangend op de dag waarop de eventuele opmerkingen van de verhuurder zijn ontvangen, zoals bedoeld in

artikel 13, § 3 van de ordonnantie, of indien er geen opmerkingen werden ingediend, na afloop van de termijn waarover hij daartoe beschikte.

Art. 8. § 1 Aan gezinnen die door toepassing van de bepalingen van artikel 14 van de ordonnantie verplicht zijn een woning te verlaten, kan rekening houdend met de beschikbare begrotingsmiddelen de in artikel 16 van de ordonnantie bedoelde steun worden toegekend, ten laste van het Solidariteitsfonds. Deze steun wordt aan deze gezinnen toegekend indien zij voldoen aan de inkomensvoorwaarden die gelden voor de inschrijving bij een openbare vastgoedmaatschappij. Op voorstel van de Burgemeester of van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, opgesteld op grond van een professioneel sociaal onderzoek, kan de Minister afwijken van de voornoemde voorwaarde indien de bedoelde gezinnen effectief beschikken over financiële middelen die hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel 4, § 1 van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en indien ze in een uitzonderlijke noodsituatie verkeren.

§ 2 Bovendien mag, om aanspraak te kunnen maken op de voornoemde steun, geen enkel gezinslid beschikken over de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik van een voor huisvesting of beroepsdoeleinden bestemd onroerend goed.

Op voorstel van de Burgemeester of van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, opgesteld op grond van een professioneel sociaal onderzoek, kan de Minister afwijken van de voornoemde voorwaarde indien de bedoelde personen het goed niet effectief kunnen bewonen en in een uitzonderlijke noodsituatie verkeren.

§ 3 Binnen de perken van de begrotingskredieten, bestaat de bedoelde steun uit een gedurende drie jaar toegekende toelage die gelijk is aan het verschil tussen de huishuur van de nieuwe gehuurde woning, verminderd met de eventuele verhuistoelagen en de tegemoetkomingen in de huishuur verkregen in uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode en beperkt tot 150 % van de in het artikel 10 vermelde bedragen, en 33 % van het netto belastbaar inkomen van het gezin, met als minimum het leefloon zoals bepaald door de wet van 26 mei 2002.

§ 4 Binnen de perken van de begrotingskredieten wordt een forfaitair bedrag van 650 euro als verhuistoelage toegekend aan de gezinnen die geen aanspraak kunnen maken op de verhuistoelagen en tegemoetkomingen in de huishuur in uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode.

Art. 9. Het minimumwaterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leegstaat, zoals bedoeld in artikel 18, § 2, 2° van de ordonnantie, wordt vastgesteld op vijf kubieke meter water per jaar.

Een woning wordt verondersteld leeg te staan zoals bedoeld in artikel 18, § 2, 2° van de ordonnantie als de elektriciteitsmeter verzegeld is of als het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner was dan 100kwh.

Art. 10. De huurprijs die door de openbare vastgoedbeheerder wordt voorgesteld aan de houder van een zakelijk recht op de woning die in

aanmerking komt voor het openbaar beheersrecht, overeenkomstig de bepalingen van artikel 19, derde lid, 1°, van de ordonnantie mag niet meer bedragen dan € 260 voor een studio; € 300 voor een appartement met 1 slaapkamer; € 350 voor een woning met twee kamers; € 420 voor een woning met 3 kamers; € 500 voor een woning met 4 kamers en € 620 voor een woning met 5 kamers of meer.

De huishuur die de openbare beheerder van de huurder ontvangt, is gelijk aan de som die deze uitkeert aan de houder van zakelijke rechten.

Art. 11. De standaardovereenkomst die de openbare vastgoedbeheerder aan de houder van zakelijke rechten voorstelt, wanneer de woning in openbaar beheer wordt genomen, zoals bedoeld in artikel 19 van de ordonnantie, wordt opgesteld overeenkomstig het model bepaald in de Bijlagen V en VI bij dit besluit.

Indien de houder van zakelijke rechten na afloop van de procedure voorzien door het artikel 20 van de ordonnantie niet reageert of de voorgestelde overeenkomst zonder ernstige reden weigert, betekent de openbare beheerder de uitoefening van het openbaar beheersrecht met de standaardformulieren bepaald in Bijlage VIII indien er werken noodzakelijk zijn voordat er te huur kan worden gesteld en in Bijlage VII in andere gevallen.

Art. 12. De bedragen bedoeld in de artikelen 5, §§ 1° en 3°, 8, § 1, en 10 zijn gekoppeld aan de index bedoeld in artikel 1728 *bis*, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 houdende uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

De bedragen bedoeld in artikel 15 van de ordonnantie zijn gekoppeld aan de index bedoeld in artikel 1728*bis*, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 houdende uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast op grond van de in percentage uitgedrukte stijging of daling van de prijsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening voorafgaat ten aanzien van de index van de maand augustus van het voorlaatste jaar dat de herziening voorafgaat.

Art. 13. De in het artikel 11 van de ordonnantie bedoelde lijst wordt overgemaakt aan het Observatorium van de Huisvesting.

Art. 14. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Brussel, op 19 februari 2004."

IV. OVERLIJDEN VAN DE TWEEDE VERZOEKENDE PARTIJ

Wat de tweede verzoekende partij betreft, blijkt uit het uittreksel uit het register van de overlijdensakten dat Christiane PERSOONS op 14 oktober 2004 overleden is. Binnen de gestelde termijn is geen verzoek tot

hervatting van het geding ingediend. Bijgevolg wordt de zaak afgevoerd van de rol van de Raad van State wat de tweede verzoekende partij betreft.

V. ONTVANKELIJKHEID WAT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN BETREFT

V.1. Standpunten van de partijen

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen om in rechte op te treden. Tegen de eerste verzoekende partij, wier doel bestaat in de bescherming van het eigendomsrecht, brengt ze in dat ze niet aantoonst in welk opzicht de bestreden bepalingen een aantasting zouden meebrengen van dat recht. Ze zet uiteen dat een pand dat onder openbaar beheer valt eigendom blijft van de eigenaar en niet onteigend of verbeurd verklaard wordt in letterlijke zin. Ze wijst er eveneens op dat de bestreden handeling alleen uitvoering verleent aan de bepalingen van de voormelde ordonnantie van 17 juli 2003, die in geen enkel opzicht nadeel opleveren voor de eigenaar, aangezien die, doordat zijn pand beheerd wordt, enige inkomsten geniet, terwijl zijn pand oorspronkelijk leegstond. Wat de tweede en de derde verzoekende partij betreft, is ze van mening dat hun belang om in rechte op te treden volstrekt niet zeker is, aangezien ze niet aangeven in welk opzicht de panden waarvan zij eigenaar of mede-eigenaar zijn geacht zouden moeten worden leeg te staan of waarom zij die leegstand in voorkomend geval niet zouden kunnen verantwoorden met redenen die buiten hun macht liggen. Ze verwijt hen dat ze geen oorzakelijk verband aantonen tussen de bestreden bepaling en het beweerd nadeel en voert aan dat dit nadeel hypothetisch blijft.

De verzoekende partijen antwoorden daarop dat artikel 4 van de statuten van de eerste verzoekende partij bepaalt dat haar doel bestaat in "de verdediging van het onroerend en roerend privaat eigendomsrecht (...)" en "het aanspannen van alle rechtsgedingen voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, zowel nationale als Europese, die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel en van de collectieve of private belangen van haar leden, het weze moreel of materieel". Ze voeren aan dat het recht van openbaar beheer, dat geregeld is bij de artikelen 18 en volgende van de ordonnantie van 17 juli 2003 en ten uitvoer wordt gelegd bij de artikelen 9 tot 11 van de bestreden handeling, bedoeld is voor leegstaande, ongezonde of onbewoonbaar verklaarde woningen en in bepaalde omstandigheden kan leiden tot ontzetting van bezit voor degenen die zakelijke rechten op die woningen bezitten. Ze besluiten daaruit dat die decretale en verordeningsbepalingen kunnen leiden tot een aantasting van het eigendomsrecht en bijgevolg rechtstreekse nadelige gevolgen kunnen hebben voor de doelstelling die de eerste verzoekende partij nastreeft. Ze citeren in dat verband uit de memorie van antwoord van de verwerende partij, uit het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State over het voorontwerp dat geleid heeft tot de ordonnantie van 17 juli 2003 en uit het arrest van de Raad van State inzake vzw ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT, nr. 103.466 van 8 februari 2002. De verzoekende

partijen zetten vervolgens uiteen dat, gelet op de bijzondere omstandigheden waarin de tweede en de derde verzoekende partij verkeren, de kans groot is dat hun pand als leegstaand zal worden beschouwd en ze beide over een belang beschikken dat verschilt van het algemeen belang. Ze geven aan dat de kans ook groot is dat op beide betrokkenen het recht van openbaar beheer wordt toegepast, doordat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij in haar memorie van antwoord beweert, uit de ordonnantie van 17 juli 2003 en uit de bestreden handeling niet uitdrukkelijk blijkt dat het recht van openbaar beheer alleen van toepassing is ingeval de panden om speculatieve redenen leegstaan. De verzoekende partijen zijn bijgevolg van mening dat de bestreden ordonnantie [sic] aan hen nadeel dreigt te berokkenen, temeer daar ze hun fundamentele rechten aantast, en ze verklaren dat men zich in deze omstandigheden soepeler moet opstellen wat het vereiste van het belang bij het beroep betreft. Subsidiar wijzen ze erop dat de exceptie ontleend aan ontstentenis van belang onlosmakelijk verbonden is met de grond van de zaak en daarmee samen behandeld moet worden.

V.2. Beslissing van de Raad van State

Beroepen tot nietigverklaring die ingesteld worden door privaatrechtelijke rechtspersonen, inzonderheid door verenigingen, zijn ontvankelijk wanneer die personen voor hun handelen steunen op de aantasting, door de bestreden handeling, van specifieke, niet met het algemeen belang samenvallende collectieve belangen die ze op duurzame wijze nastreven op grond van hun doel. De schending van een collectief belang kan worden aangevoerd wanneer het nadeel verder reikt dan de grenzen van de individuele belangen van een of ander lid van de vereniging, terwijl niet vereist is dat dit nadeel zich bij alle leden zonder onderscheid blijkt voor te doen. Bovendien zijn beroepen tegen verordenende handelingen in beginsel altijd ontvankelijk, aangezien zulke handelingen toepassing kunnen vinden op een onbepaald aantal personen.

In casu luidt artikel 4 van de statuten van de eerste verzoekende partij, die een vereniging zonder winstoogmerk is, als volgt:

" De vereniging heeft tot doel de verdediging van het onroerend en roerend privaat eigendomsrecht, de bevordering en de verdediging van het spaarwezen, de ondernemingsgeest en de individuele vrijheid. Zij mag alle roerende en onroerende goederen bezitten of huren die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel."

De verzoekende vennootschap is, met het oog op de behartiging van haar doel, gerechtigd een beroep tot nietigverklaring in te stellen tegen een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering waarbij uitvoering wordt gegeven aan een regeling van openbaar beheer die gevolgen kan meebrengen voor de uitoefening van het eigendomsrecht met betrekking tot leegstaande panden, gedurende een periode die tot negen jaar kan beslaan. Voorts heeft het Arbitragehof in zijn arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005 geoordeeld dat de vordering die de eerste

verzoekende partij tegen de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode had ingesteld ontvankelijk was op grond van de stelling dat de regeling inzake openbaar beheer van leegstaande panden afbreuk kan doen aan het eigendomsrecht en rechtstreeks ongunstige gevolgen kan hebben voor de zaak die de verzoekende vereniging behartigt.

Voor zover de exceptie van niet-ontvankelijkheid betrekking heeft op de eerste verzoekende partij, kan ze niet worden aangenomen.

De derde verzoeker is mede-eigenaar van een pand dat op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen is en dat hij niet permanent bewoont. Doordat de ordonnantie van 17 juli 2003 en de bestreden handeling om die reden op hem kunnen worden toegepast, is aangetoond dat hij belang heeft bij het beroep.

VI. ONTVANKELIJKHEID WAT HET ONDERWERP VAN HET BEROEP BETREFT

VI.1. Standpunten van de partijen

De verwerende partij voert eveneens aan dat de verzoekende partijen er geen belang bij hebben de nietigverklaring van de bestreden handeling in haar geheel te vorderen, aangezien hun beroep, net als alle middelen, alleen gericht is tegen de bepalingen betreffende het recht van openbaar beheer, namelijk de artikelen 9 tot 11 van de bestreden handeling. Ze betoogt voorts dat in artikel 11 alleen verwezen wordt naar standaardformulieren die als bijlage bij het bestreden besluit gaan en dat dit artikel bijgevolg geen enkele materiële rechtsregel bevat die grond zou kunnen opleveren voor een belang bij een vordering tot nietigverklaring ervan. De verwerende partij leidt daaruit af dat mocht het beroep ontvankelijk worden verklaard, het alleen ontvankelijk kan worden verklaard voor zover het gericht is tegen de artikelen 9 en 10 van de bestreden handeling.

In verband met het belang van alle verzoekende partijen bij het verkrijgen van de nietigverklaring van de volledige bestreden handeling, met inbegrip van artikel 11 ervan, wijzen de verzoekende partijen er in hun memorie van wederantwoord op dat indien alleen de artikelen 9, 10 en 11 van de bestreden handeling nietig verklaard zouden worden, zulks de interne samenhang van de handeling in het gedrang zou brengen, aangezien inzonderheid in de artikelen 12 en 13 van het voornoemde besluit uitdrukkelijk verwezen wordt naar de artikelen 10 en 11. Subsidiair geven ze aan dat de nietigverklaring op zijn minst betrekking zou moeten hebben op de artikelen 9, 10 en 11 van de bestreden handeling alsook op de bijlagen V, VI, VII en VIII die verordenende waarde hebben gekregen doordat ze in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt zijn, doordat die artikelen en die bijlagen zorgen voor de volledige tenuitvoerlegging van het recht van openbaar beheer waartegen het beroep tot nietigverklaring gericht is. Ze benadrukken ten slotte dat artikel 11 deel uitmaakt van de tenuitvoerlegging van het recht van openbaar beheer

doordat daarin voor elk geval aangegeven wordt welk formulier gebruikt moet worden, en voeren voor het overige aan dat ze niet inzien waarom dat artikel gehandhaafd zou moeten worden als de artikelen 9 en 10 van de bestreden handeling en de bijlagen ervan vernietigd zouden worden.

VI. 2. Beslissing van de Raad van State

Hoewel het beroep gericht is tegen alle bepalingen van de bestreden handeling, zijn de bezwaren die in de middelen geopperd worden alleen gericht tegen de bepalingen van dat besluit die betrekking hebben op de tenuitvoerlegging van het recht van openbaar beheer, namelijk de artikelen 9, 10 en 11, en de bijlagen waarnaar in artikel 11 wordt verwezen, welke bijlagen een ondeelbaar geheel vormen met de bestreden handeling, zodat het gegrond verklaren van een of meer middelen alleen tot een gedeeltelijke nietigverklaring van die handeling zou kunnen leiden.

De Raad van State is weliswaar niet bevoegd om de gedeeltelijke nietigverklaring uit te spreken van een bestuurshandeling wanneer die zou neerkomen op een wijziging van de bestreden handeling, maar zulks geldt niet wanneer de bestreden bepalingen geen onlosmakelijk geheel vormen met de bepalingen die niet bestreden worden. De Raad van State gaat niet voorbij aan de scheiding van de bestuurlijke en de rechtsprekende functie wanneer hij de handeling die ter controle aan hem voorgelegd is gedeeltelijk vernietigt als de vernietigde bepalingen losgekoppeld kunnen worden van de rest van de handeling en de nietigverklaring van die bepalingen de reikwijdte van het overblijvend gedeelte niet wijzigt.

In casu blijkt bij het lezen van de bestreden handeling dat de bepalingen die in de middelen bekritiseerd worden, door het specifieke onderwerp waarop die bepalingen betrekking hebben, losgekoppeld kunnen worden van de overige bepalingen waarmee de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorziet in de tenuitvoerlegging van de voormelde ordonnantie van 17 juli 2003. Daaruit volgt dat de Raad van State alleen die bekritiseerde bepalingen zou kunnen vernietigen zonder dat zulks daarom zou leiden tot een aanpassing of een wijziging van de reikwijdte van de overige bepalingen van het bestreden besluit, die geldig zouden blijven.

Het beroep is ontvankelijk voor zover de bepalingen van de bestreden handeling waartegen bezwaren worden gemaakt rechtsregels uitvaardigen en de verzoekende partijen belang hebben bij de nietigverklaring daarvan. In casu lijkt er geen reden te zijn om te betwisten dat de artikelen 9 en 10 van regelgevende aard zijn, hetgeen daarentegen niet duidelijk is voor artikel 11 en voor de bijlagen waarnaar in die bepaling verwezen wordt, wat in voorkomend geval alleen met het onderzoek van het vierde middel bewezen kan worden, zodat de exceptie van niet-ontvankelijkheid aldus verband lijkt te houden met de zaak zelf, en meer in het bijzonder met de beoordeling van het vierde middel. Voor het overige hebben de verzoekende partijen eveneens belang bij het vorderen van de nietigverklaring van

artikel 12 van het bestreden besluit voor zover daarin verwezen wordt naar artikel 10 van dat besluit.

Uit al deze overwegingen volgt dat het beroep ontvankelijk dient te worden verklaard voor zover het gericht is tegen de artikelen 9, 10 en 12 van het besluit, terwijl de ontvankelijkheid wat betreft artikel 11 en de bijlagen waarnaar daarin verwezen wordt, pas kan worden bepaald na afloop van het onderzoek van het vierde middel. Ten slotte is het beroep voor het overige niet-ontvankelijk, aangezien geen enkel middel wordt aangevoerd tegen de overige bepalingen van de bestreden handeling.

VII. EERSTE MIDDEL

Het eerste middel van het verzoekschrift behoeft niet onderzocht te worden, aangezien de verzoekende partijen in hun laatste memorie verklaard hebben dat ze dat middel intrekken.

VIII. TWEEDE MIDDEL

VIII.1. Standpunten van de partijen

De verzoekende partijen voeren een tweede middel aan dat ze ontleen aan schending van de artikelen 10, 11, 16, 17, 33, 35, 159 en 160 van de Grondwet, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, inzonderheid van artikel 1 ervan, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 "tot hervorming der instellingen", inzonderheid van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, ervan, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 "met betrekking tot de Brusselse instellingen", inzonderheid van artikel 4 ervan, en van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 "houdende de Brusselse Huisvestingscode", inzonderheid van artikel 19 ervan. In dat middel betogen ze dat artikel 10 van de bestreden handeling een schending inhoudt van de bepalingen waarnaar in het middel wordt verwezen doordat daarin prijscategorieën worden bepaald terwijl alleen de federale overheid bevoegd is voor het prijs- en inkomensbeleid. Ze voeren aan dat het Grondwettelijk Hof er weliswaar op gewezen heeft dat dit bevoegdheidsvoorbehoud niet zover kan gaan dat aan de gewesten de bevoegdheid ontnomen wordt om tariefbepalingen vast te stellen in de aangelegenheden die aan hen opgedragen zijn, maar dat de gewestoverheid bij het vaststellen van zulke bepalingen niettemin rekening dient te houden met het algemene prijsbeleid dat de federale overheid voert. Ze zetten uiteen dat het Grondwettelijk Hof op grond daarvan aanneemt dat de gewesten bevoegd zijn om minimumtarieven of indicatieve prijzen vast te stellen, maar van oordeel is dat de gewestoverheden a contrario niet bevoegd zijn voor het vaststellen van vaste prijzen zoals in casu het geval is. Ze voeren aan dat het voormelde artikel 10 eveneens een schending inhoudt van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, gelezen in samenhang met artikel 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele

vrijheden doordat daarin louter op basis van het aantal kamers prijscategorieën worden bepaald zonder rekening te houden met andere criteria die ze essentieel achten (zoals het feit dat vrij dure werkzaamheden uitgevoerd dienden te worden, het feit dat de woningen al dan niet gemeubeld zijn, de oppervlakte van de ruimten en de geografische ligging van het goed, ...), hetgeen tot gevolg heeft dat de bestreden handeling discriminerend is, doordat daarbij eenzelfde tarief wordt toegepast op alle eigenaars van onroerende goederen waarop een recht van openbaar beheer wordt uitgeoefend. Ze wijzen er voorts op dat, gesteld dat de bestreden handeling een regelmatige rechtsgrond vindt in de voormelde ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003, er van uit zou moeten worden gegaan dat in dat geval artikel 19 van de ordonnantie een schending inhoudt van de bepalingen waarnaar in het middel verwezen wordt, en vragen dat aan het Grondwettelijk Hof bijgevolg twee prejudiciële vragen worden gesteld.

De verwerende partij antwoordt dat de bezwaren die de verzoekende partijen uiteengezet hebben volgens haar in feite geen betrekking hebben op artikel 10 van de bestreden handeling maar wel op de bevoegdheid die bij artikel 19 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 aan haar is opgedragen. Ze is van oordeel dat er geen grond bestaat om aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag te stellen, aangezien bij dat Hof reeds een beroep tot nietigverklaring aanhangig is dat tegen de kwestieuze bepaling van de ordonnantie gericht is en dat verwezen dient te worden naar het arrest dat het Grondwettelijk Hof in dat verband zal vellen. Subsidiair geeft de verwerende partij te kennen dat volgens haar uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt dat de gewestoverheden in principe over volheid van bevoegdheid beschikken in de aangelegenheden die bij de bijzondere wet aan hen zijn toegewezen, met als enige voorwaarde dat ze zich dienen te houden aan de regels vastgesteld bij of krachtens de wet van 22 januari 1945 betreffende de economische reglementering en de prijzen, welke regels uitsluitend onder de bevoegdheid van de federale overheid vallen. Ze benadrukt dat in casu de omstreden ordonnantie strekt tot regeling van een aangelegenheid, namelijk de huisvesting, die onder de exclusieve bevoegdheid van de gewesten valt en dat er geen sprake kan zijn van welke interferentie ook met de voormelde wet van 22 januari 1945, aangezien die wet niet van toepassing is op de huurprijzen, waarvoor contractuele vrijheid geldt. Ze betoogt dat er alleen een reglementering van de federale overheid is voor de indexering van de huurprijzen maar niet voor het vaststellen van de huurprijzen zelf. Voorts stelt ze dat de bedragen bepaald in artikel 10 van de bestreden handeling vastgesteld zijn op basis van een ontegenzeggelijk objectief criterium, namelijk het aantal kamers van de woning in kwestie, waarvoor inzonderheid de reglementering inzake de sociale verhuurkantoren model heeft gestaan, en voert aan dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State in dat verband geen enkel bezwaar heeft gemaakt. Ten slotte wijst ze erop dat, wat het bepalen van de huurprijs betreft, de eigenaar of de houder van het zakelijk recht een voorstel voorgelegd zal krijgen tot het in beheer nemen op die voorwaarden, welke voorwaarden hem alleen zullen worden opgelegd als hij niet binnen een

bepaalde termijn antwoordt of als hij dat voorstel zonder ernstige reden heeft verworpen.

De verzoekende partijen stellen in hun memorie van wederantwoord dat het prijs- en inkomensbeleid dat door de federale overheid wordt gevoerd ruimer is dan de bepalingen van de wet van 22 januari 1945 betreffende de economische reglementering en de prijzen. Ze stellen onder andere dat het feit dat de federale overheid de huurprijzen niet reglementeert er niet toe leidt dat die overheid haar bevoegdheid ter zake verliest en dat vastgesteld dient te worden dat de federale overheid in die aangelegenheid al regelgevend is opgetreden. Ze wijzen erop dat het bepalen van vaste huurprijzen volgens hen een inbreuk vormt op een bevoegdheid die alleen aan de federale overheid toekomt. Ze vermelden twee arresten van het Grondwettelijk Hof waaruit ze afleiden dat de gewesten alleen indicatieve, niet-bindende huurprijzen mogen vaststellen, hetgeen niet het geval zou zijn met de bedragen vastgesteld in artikel 10 van de bestreden handeling, die gelden voor elke verhuurder voor elke woning die ongezond is of gewoon leegstaat maar goed onderhouden wordt, waarbij de voorafgaande waarschuwing in het geheel niets afdoet aan de omstandigheid dat de maatregel opgedrongen wordt. Ze wijzen er eveneens op dat artikel 10 van de bestreden handeling discriminerend van aard is. Ten slotte benadrukken ze dat aan het Grondwettelijk Hof prejudiciële vragen moeten worden gesteld ingeval dat Hof het beroep tot nietigverklaring zou verwerpen, aangezien de bezwaren die in het middel worden opgeworpen los zouden staan van het beroep dat bij het Grondwettelijk Hof is ingesteld. In de brief die hun raadsman op 22 maart 2010 aan de auditeur gezonden heeft, wordt desondanks aangegeven dat, wat betreft het tweede middel, waarin een onderscheid gemaakt werd tussen twee gevallen, namelijk dat ofwel artikel 10 van het omstreden besluit, ofwel artikel 19 van de ordonnantie een schending inhoudt van de bevoegdheidsverdelende regels, alleen "het eerste van beide mogelijkheden overblijft ten gevolge van het arrest van het Grondwettelijk Hof".

In hun laatste memorie sluiten de verzoekende partijen zich aan bij de conclusie van de eerste auditeur-afdelingshoofd om aan het Grondwettelijk Hof een vraag te stellen over de overeenstemming van artikel 19 van de Brusselse Huisvestingscode met de bevoegdheidsverdelende regels. Voor het overige geven ze een uitgebreide uiteenzetting van de argumentatie die hen ertoe brengt te stellen dat artikel 10 van het bestreden besluit discriminerend en overdreven is. Als een van de argumenten die tot staving van die stelling naar voren worden geschoven, voeren ze aan dat het voormelde artikel 10 voorziet in een gelijke behandeling van goederen van verschillende aard, aangezien alle goederen met X aantal kamers eenzelfde huurprijs toegewezen krijgen, terwijl de grootte, de staat, het kadastraal inkomen, de aanleg van de omgeving ervan, de binneninrichting enz. verschillen. Ze merken eveneens op dat de genotsderving die voor de desbetreffende houders van zakelijke rechten voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van het recht van openbaar beheer alleen aanvaard kan worden op voorwaarde dat ze gepaard gaat met een billijke vergoeding,

hetgeen in casu niet het geval zou zijn wegens het geringe bedrag van de huurgelden, waardoor het mechanisme van het openbaar beheer lijkt neer te komen op een verdoken bestuurlijke sanctie voor de eigenaar of de houder van zakelijke rechten. Voorts geven ze een overzicht van andere middelen die de verwerende partij in het kader van haar beleid ter bevordering van het recht op een behoorlijke huisvesting had kunnen aanwenden. Ten slotte hebben ze het over de vraag of het wel relevant is het systeem van het openbaar beheer te vergelijken met datgene dat daarnaast voor de sociale verhuurkantoren is uitgewerkt.

VIII.2. Beslissing van de Raad van State

Voor zover in het middel tegen de bestreden handeling wordt ingebracht dat ze voorbijgaat aan de regels betreffende de verdeling van de bevoegdheid tussen de Staat, de gemeenschappen en de gewesten, inzonderheid aan artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, wordt daarin in de eerste plaats kritiek geuit op de bevoegdheid die aan de regering wordt opgedragen bij artikel 19, derde lid, 1°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om de criteria vast te stellen voor het berekenen van de door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs.

Het onderzoek van zo een bezwaar, dat ontleend wordt aan de ongrondwettigheid van een ordonnantie, valt niet onder de bevoegdheid van de Raad van State. Bijgevolg dient, krachtens artikel 26, § 2, eerste lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, de volgende prejudiciële vraag te worden gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

- " Is artikel 19, derde lid, 1°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, in zoverre het bepaalt dat de standaardovereenkomst die aan de houder van zakelijke rechten wordt voorgesteld in het kader van de inwerkingstelling van het openbaar beheersrecht, minstens de door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs moet bevatten, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering, strijdig met de bij artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen aan de federale overheid toegewezen bevoegdheid inzake prijsbeleid?"

Voor zover in het middel schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet wordt aangevoerd, dient er voorts aan herinnerd te worden dat de grondwettelijke regels van gelijkheid en non-discriminatie niet uitsluiten dat een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van activiteiten wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dezelfde regels verzetten er zich ook tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de aangevochten maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel

en met de aard van de ter zake geldende beginselen. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Weliswaar dient te worden toegegeven dat op de markt van het verhuren van voor bewoning bestemde panden de huurwaarde van die panden een essentieel onderscheidingscriterium is en dat die waarde beïnvloed wordt door vele factoren, zoals de staat van de woning, de geografische ligging ervan, de omstandigheid of ze al dan niet gemeubeld is, of nog de grootte van de ruimten, zodat het zou kunnen dat moeilijk te rechtvaardigen valt dat regels de verplichting inhouden het bedrag van de huurprijs louter op grond van het aantal kamers te bepalen, zonder rekening te houden met andere gegevens.

In casu zijn de bepalingen van de bestreden handeling en van de ordonnantie op basis waarvan die handeling aangenomen is evenwel van toepassing op woningen die, doordat ze om voornamelijk speculatieve redenen leegstaan, juist niet aangeboden worden op de verhuurmarkt, en die de overheid wil beheren teneinde het aanbod van woningen op efficiënte wijze te stimuleren en aldus het recht op huisvesting te concretiseren. Gezien het doel dat aldus nagestreefd wordt en de beheerswijze die daartoe uitgewerkt is en het criterium van de huurwaarde buiten beschouwing gelaten, dat niet relevant is voor de goederen in kwestie, blijkt niet dat de houders van zakelijke rechten op die goederen in situaties verkeren die onderling dermate verschillen dat de aanwending van het objectieve criterium van het aantal kamers om de huurprijs te bepalen onredelijk en bijgevolg discriminerend geacht zou moeten worden.

Voor zover het middel steunt op de ongefundeerde bewering dat er sprake is van discriminatie, is het ongegrond.

De bezwaren ten slotte betreffende de ontstentenis van een billijke compensatie voor de derving van het genot van de goederen waarop het openbaar recht van beheer uitgeoefend wordt, betreffende de keuze van de middelen die voor een beleid inzake toegang tot de woningenmarkt aangewend worden of nog betreffende de vraag of het wel relevant is het systeem van het openbaar beheer te vergelijken met datgene dat daarnaast voor de sociale verhuurkantoren is uitgewerkt, welke bezwaren voor het eerst geopperd worden in de laatste memorie van de verzoekende partijen terwijl ze geopperd hadden kunnen worden in de uiteenzetting van de middelen in het verzoekschrift tot nietigverklaring, komen te laat en kunnen het middel niet staven.

IX. DERDE MIDDEL

IX. 1. Standpunten van de partijen

De verzoekende partijen voeren een derde middel aan, ontleend aan schending van de Grondwet, inzonderheid van de artikelen 10, 11, 16, 22, 33 en

159 ervan, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, inzonderheid van artikel 8 ervan, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, inzonderheid van artikel 1 ervan, van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 "houdende de Brusselse Huisvestingscode", inzonderheid van de artikelen 18 tot 23 ervan, van het algemeen rechtsbeginsel van behoorlijk bestuur, van de substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, aan een kennelijke beoordelingsfout en aan ontstentenis van, dwaling omtrent, ontoereikendheid of tegenstrijdigheid van de redenen of motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen. Ze betogen dat de verwerende partij een kennelijke beoordelingsfout heeft gemaakt door te werken met de drempelwaarden bepaald in artikel 9 van de bestreden handeling, die te laag zouden liggen, ook al is het mogelijk het vermoeden van leegstand te weerleggen. Ze stellen dat zulke drempelwaarden het mogelijk zouden maken het mechanisme van het openbaar beheer in werking te stellen zelfs indien de woning gedurende een aanzienlijk deel van het jaar bewoond wordt en de eigenaar ertoe zouden verplichten het beheer van zijn goed af te staan ook al neemt hij het beheer ervan waar. Ze brengen tegen de drempelwaarden eveneens in dat ze niet variëren naargelang van de kenmerken van de woning, inzonderheid de oppervlakte van de woonvertrekken en het aantal personen dat daarin kan wonen. Ten slotte zijn ze van mening dat het water- en elektriciteitsverbruik "persoonsgegevens" zijn en brengen ze tegen de bestreden handeling in dat daarin niet wordt aangegeven op welke voorwaarden die informatiegegevens verstrekt kunnen worden en niet wordt vermeld welke waarborgen gelden bij het eventuele verstrekken ervan. Artikel 9 van de bestreden handeling zou bijgevolg een discriminatie inhouden doordat de houders van zakelijke rechten op goederen waarop een openbaar recht van beheer uitgeoefend wordt niet dezelfde waarborgen genieten als de personen jegens wie maatregelen getroffen zijn waarbij toegang wordt verleend tot bestanden met persoonsgegevens.

De verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat het door de verzoekende partijen geopperde bezwaar, voor zover het betrekking heeft op de eerbiediging van het privéleven op het stuk van persoonsgegevens, geen verband houdt met de bestreden handeling maar wel met artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zodat het aan het Grondwettelijk Hof is om over die kwestie uitspraak te doen. In verband met de drempelwaarden bepaald in artikel 9 van de bestreden handeling wijst ze erop dat ze vastgesteld zijn op basis van zeer redelijke criteria, namelijk, wat het waterverbruik betreft, op grond van een brief van de watermaatschappij, en wat het elektriciteitsverbruik betreft, op grond van een verbruik dat overeenkomt met twee gloeilampen die drie uur per dag branden. Ze wijst erop dat het vermoeden van leegstand kan worden weerlegd en dat de eigenaar of de bewoner in voorkomend geval alleen hoeft uit te leggen waarom er minder verbruikt wordt om te voorkomen dat het vermoeden effect sorteert. Voorts is de verwerende partij van oordeel dat artikel 8 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden in casu niet geschonden wordt,

doordat de omstreden inmenging geregeld is bij een wettekst en noodzakelijk is om te voldoen aan het vereiste van het recht op huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De verzoekende partijen brengen in hun memorie van wederantwoord in de eerste plaats tegen de Brusselse regeling in dat ze, in tegenstelling tot de Vlaamse wetgeving, voor het begrip leegstaande woning enkel steunt op het criterium minimumverbruik aan water en elektriciteit (en dus geen gebruik maakt van een combinatie van criteria), en zijn van oordeel dat zo een criterium aantoont dat het de bedoeling van de Brusselse overheid is om de houders van zakelijke rechten een mate van bewoning van hun woongelegenheid op te leggen, of zelfs aan hun huurders. Daarnaast brengen ze tegen het systeem van het weerlegbaar vermoeden in dat alleen aan de openbare projectontwikkelaar de zorg wordt opgedragen de waarde van de aangevoerde rechtvaardigingsgronden te beoordelen. Volgens hen zijn er nog andere middelen om de huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bevorderen en speculatie in vastgoed te bestrijden, die het recht op de eerbiediging van het privé- en gezinsleven minder aantasten, zoals bijvoorbeeld prioritaire aandacht besteden aan goederen die aan de overheid toebehoren, gebruik maken van een systeem van huurtoelagen of bestuurlijke of externe criteria hanteren. Ze geven te kennen dat de bestreden handeling, waarin niet voor die andere mogelijkheden gekozen wordt, niet beantwoordt aan de noodzaak die vereist is met het oog op de eerbiediging van de fundamentele rechten en de openbare vrijheden. Ten slotte voeren ze aan dat terwijl in de Brusselse ordonnantie alleen "speculatieve leegstand" wordt beoogd, de bestreden handeling de ordonnantie schendt doordat ze de mogelijkheid biedt om het recht van openbaar beheer toe te passen op woningen die niet leegstaan of die niet om speculatieve redenen leegstaan.

In hun laatste memorie verklaren de verzoekende partijen dat ze naar aanleiding van arrest nr. 69/2005 dat het Grondwettelijk Hof op 20 april 2005 gewezen heeft, afzien van hun kritiek met betrekking tot de wettigheid van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003. Voorts leggen ze bijzondere nadruk op het feit dat op grond van geen enkel gegeven van het administratief dossier in te zien valt op welke basis de drempelwaarden inzake water- en elektriciteitsverbruik vastgesteld zijn. Door middel van verscheidene overwegingen stellen ze dat de omstandigheid dat het jaarlijkse water- en elektriciteitsverbruik in een pand lager ligt dan respectievelijk 5 m³ of 100 kwh geen adequate subcriteria oplevert voor het staven van het vermoeden dat het pand leegstaat, temeer daar het water- en elektriciteitsverbruik de enige criteria zijn die de Brusselse Huisvestingscode hanteert. Ze stellen voorts dat het feit alleen dat een pand beantwoordt aan de criteria van artikel 9 van het bestreden besluit in theorie alleen een vermoeden van leegstand oplevert.

IX.2. Beslissing van de Raad van State

In hun laatste memorie verklaren de verzoekende partijen het volgende:

" Aangezien het Grondwettelijk Hof afwijzend heeft beschikt op het beroep van de verzoekende partijen tot nietigverklaring van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, zien de verzoekende partijen af van hun kritiek met betrekking tot de wettigheid van artikel 18 van de voornoemde ordonnantie."

Bijgevolg behoort dit middel slechts onderzocht te worden voor zover de bezwaren die daarin verwoord worden rechtstreeks op de bestreden handeling betrekking hebben.

De beslissing dat een water- of elektriciteitsverbruik dat lager is dan bepaalde drempelwaarden aanwijzingen zijn die grond opleveren voor het vermoeden dat een woning leegstaat, waardoor de openbare vastgoedbeheerder het recht krijgt die woning openbaar te beheren, valt onder de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Bijgevolg komt het de Raad van State niet toe zijn beoordeling van die aanwijzingen in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. Het komt de Raad van State alleen toe een kwalificeringsfout te veroordelen, of naar aanleiding van een beroep een kennelijke beoordelingsfout te veroordelen die de overheid mogelijkerwijze gemaakt heeft, namelijk wanneer de beoordeling die de overheid uitgebracht heeft kennelijk onredelijk is of als die beoordeling betrekking had op doorslaggevende feitelijke gegevens die niet volledig exact blijken te zijn. In casu valt wellicht op grond van geen enkel gegeven van het administratief dossier in te zien op welke basis de omstreden drempelwaarden vastgesteld zijn. De verzoekende partijen beweren weliswaar dat de verwerende partij een kennelijke beoordelingsfout gemaakt heeft, maar ze staven hun bezwaren niet en zetten niet uiteen in welk opzicht die drempelwaarden te laag zouden liggen. Bijgevolg kan er niet van uitgegaan worden dat bewezen is dat de overheid een kennelijke beoordelingsfout heeft begaan, temeer daar het vermoeden dat de woning leegstaat dat bij artikel 18, § 2, van de ordonnantie ingevoerd is, weerlegd kan worden door de eigenaar of de houder van zakelijke rechten die deze stand van zaken verantwoordt door zijn toestand of die van zijn huurder. Wat dit bezwaar betreft, is het middel niet gegrond.

Daarnaast wordt in het middel tegen de bestreden handeling ingebracht dat daarin niet wordt aangegeven op welke voorwaarden de gegevens betreffende het water- en elektriciteitsverbruik, die persoonsgegevens zijn, verstrekt kunnen worden, noch welke waarborgen gelden bij het eventuele verstrekken ervan. In dat middel wordt evenwel niet verwezen naar de bepalingen of beginselen die volgens de verzoekende partijen geschonden zouden zijn, noch in welk opzicht ze geschonden zouden zijn. Daaruit volgt dat stellen dat het middel niet-ontvankelijk

moet worden verklaard voor zover het op dat bezwaar steunt niet neerkomt op het blijk geven van een overdreven formalisme.

Ten slotte wordt in het middel tegen artikel 9 van de bestreden handeling ingebracht dat het de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt voor zover de houders van zakelijke rechten op woningen aan wie de uitoefening van het recht van openbaar beheer wordt tegengesteld, niet dezelfde waarborgen genieten als de personen jegens wie maatregelen getroffen zijn waarbij toegang wordt verleend tot bestanden met persoonsgegevens. Voor zover het middel aan dit bezwaar wordt ontleend, steunt het op de interpretatie van de aldus bekritiseerde bepaling als zou die bepaling de betrokken houders van zakelijke rechten uitsluiten van het toepassingsgebied van de bepalingen waarbij ook de verwerking van persoonsgegevens geregeld is. Die uitlegging valt evenwel niet af te leiden uit de bewoordingen van het bestreden besluit, en kan evenmin afgeleid worden uit een interpretatie waarbij aan dat besluit ten onrechte zo een reikwijdte zou worden gegeven. Bijgevolg is geen bewijs geleverd van de discriminatie die in het middel gelaakt wordt.

Uit deze motieven volgt dat het middel niet kan worden aangenomen.

X. VIERDE MIDDEL

X.1. Standpunten van de partijen

De verzoekende partijen voeren een vierde middel aan, ontleend aan schending van de Grondwet, inzonderheid van de artikelen 10, 11, 32, 33, 159, 160, 170 en 172 ervan, van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 "houdende de Brusselse Huisvestingscode", inzonderheid van artikel 19 ervan, van het algemeen rechtsbeginsel van de rechtszekerheid, alsook aan ontstentenis van, dwaling omtrent, ontoereikendheid of strijdigheid van de redenen of motieven waarop de beslissing steunt. Ze zetten daarin uiteen dat de artikelen 2 en 3 van bijlage VII bij de bestreden handeling en de artikelen 3 en 4 van bijlage VIII bij dezelfde handeling een schending inhouden van artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 doordat daarin wordt bepaald dat de openbare vastgoedbeheerder op de huur die hij van de huurder van het omstreden pand zal ontvangen, een "vergoeding" zal heffen, los van de kosten voor de renovatie-, onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die hij nog kan terugvorderen. Ze wijzen erop dat die artikelen steunen op redenen en/of motieven die wettelijk niet aanvaard kunnen worden aangezien daarbij een vergoeding om niet wordt ingevoerd. Bovendien voeren ze aan dat die vergoeding, voor zover ze aanvaard kan worden, ingevoerd wordt met schending van de grondwettelijke regels van gelijkheid en non-discriminatie, van het recht op transparantie en van het algemene rechtsbeginsel van rechtszekerheid doordat de waarde ervan kan schommelen tussen 0,1 en 10% van de huurprijs terwijl geen enkel objectief en relevant criterium vooraf is vastgesteld om te bepalen hoe en in welke mate de openbare vastgoedbeheerder het bedrag van die

vergoeding kan vaststellen. Ze beweren dat de schending van het beginsel van rechtszekerheid des te flagranter is daar artikel 10, tweede lid, van de bestreden handeling de indruk lijkt te wekken dat de huurprijs die de openbare vastgoedbeheerder ontvangt integraal aan de houders van zakelijke rechten wordt doorgestort. De verzoekende partijen brengen voorts tegen artikel 3 van bijlage VII en tegen artikel 4 van bijlage VIII bij de bestreden handeling in dat daarin naar beheerskosten verwezen wordt, terwijl daaromtrent niets verduidelijkt wordt, waarop ze aangeven dat zulks leidt tot een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het algemeen rechtsbeginsel van rechtszekerheid en van de artikelen 18 tot 23 van de ordonnantie van 17 juli 2003. Ze stellen voorts dat gezien artikel 10, tweede lid, van de bestreden handeling de vraag rijst of die beheerskosten werkelijk op de huurprijs worden aangerekend. Ten slotte voeren ze aan dat, gesteld dat de artikelen 18 tot 23 van de ordonnantie van 17 juli 2003 grond opleveren voor het feit dat de kwestie van de vergoeding en de beheerskosten bij de bestreden handeling aldus geregeld wordt, vastgesteld zou moeten worden dat de ordonnantie zelf onwettig is, zodat aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag moet worden voorgelegd.

In haar memorie van antwoord voert de verwerende partij aan dat de bezwaren die tot staving van het middel worden aangevoerd in feite niet zozeer gericht zijn tegen artikel 10 van het bestreden besluit, maar wel tegen de machtiging die aan de verwerende partij verleend wordt bij de ordonnantie van 17 juli 2003. Ze stelt dat er geen grond is om aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag voor te leggen aangezien bij dat Hof, zoals hiervoren uiteengezet is, al een beroep tot nietigverklaring van dezelfde bepalingen is ingesteld door dezelfde verzoekende partijen. Na herinnerd te hebben aan hetgeen voorgeschreven wordt door artikel 19, derde lid, 3°, en artikel 21, § 3, van de ordonnantie, wijst ze erop dat noch in artikel 10 van het bestreden besluit, noch in een van de bijlagen ervan wordt bepaald dat de honorering van de openbare vastgoedbeheerder iets anders zou omvatten dan de terugbetaling van de kosten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen of dan de terugbetaling van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan. Daarnaast merkt ze op dat, wat de beheerskosten betreft, de objectiviteit van die kosten geregeld kan worden gecontroleerd, aangezien artikel 21, § 5, van de ordonnantie van 17 juli 2003 voorziet in de verplichting om de houder van zakelijke rechten in te lichten over de voornaamste handelingen van het openbaar beheer en hem een semestrieel overzicht van de beheerskosten te bezorgen. Ze wijst erop dat men zich tot een rechter kan wenden als er zich een geschil voordoet. Ze zet uiteen dat die verplichting om een verslag met berekeningsfiches in te dienen voor zover nodig terug te vinden is in artikel 4 van bijlage VIII bij de bestreden handeling.

De verzoekende partijen voeren in hun memorie van wederantwoord in verband met de vergoeding van de openbare vastgoedbeheerder aan dat het begrip "vergoeding", zoals het voorkomt in de bijlagen VI, VII en VIII, in

tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij aangeeft, niet louter strekt tot dekking van de kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden en van de kosten verbonden aan het huurbeheer, maar een last op zich zou vormen die losstaat van de bovengenoemde kosten, terwijl daarvoor geen rechtsgrond voorhanden is. Wat de beheerskosten betreft, voeren zij aan dat de posten en de omvang ervan niet bepaald worden in de bestreden handeling of in de bijlagen ervan en dat in de bijlagen V, VI, VII en VIII alleen aangegeven wordt dat ze niet samenvallen met de kosten voor het herstellen en onderhouden van het gebouw. Ze brengen tegen de verwerende partij in dat ze in haar memorie van antwoord geen enkele verduidelijking geeft en alleen aangeeft dat die kosten in driemaandelijkse overzichten zullen worden opgenomen en dat ze in voorkomend geval voor een rechter betwist kunnen worden. Ze vragen zich weliswaar af op basis van welke wets- of verordeningsbepaling die rechter de openbare vastgoedbeheerder zal kunnen veroordelen, en stellen dat de algemene wetsbepalingen of de algemene beginselen van administratief recht niet volstaan in een dermate technische aangelegenheid, temeer daar de vrederechter tot bewijs van het tegendeel niet bevoegd is om een einde te maken aan het recht van openbaar beheer. Ze leiden daaruit af dat de eventuele toetsing door de rechter het niet mogelijk zal maken de onnauwkeurigheden van de bestreden handeling en de discriminaties waartoe ze kunnen leiden, goed te maken. Ten slotte herhalen ze hun argumentatie volgens welke aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag moet worden gesteld ingeval artikel 11 van de bestreden handeling en de bijlagen erbij geacht zouden worden hun rechtsgrond te vinden in de ordonnantie van 17 juli 2003.

In hun laatste memorie zetten de verzoekende partijen de argumenten uiteen die hen ertoe brengen te betogen dat het loutere bestaan van de mogelijkheid een jurisdictioneel beroep in te stellen niet volstaat ter wettiging van het feit dat het begrip beheerskosten niet gedefinieerd of afgebakend wordt in het bestreden besluit. Ze stellen voorts dat als voor artikel 11 van dat besluit en voor de bijlagen bij het besluit een regelmatige rechtsgrond te vinden mocht zijn in de ordonnantie van 17 juli 2003, aan het Grondwettelijk Hof zou moeten worden gevraagd of artikel 19 van de Brusselse ordonnantie verenigbaar is met de artikelen 10, 11 en 32 van de Grondwet.

X. 2. Beslissing van de Raad van State

Uit de voormelde bepalingen van artikel 19, derde lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003, inzonderheid geïnterpreteerd in het licht van de overwegingen die geuit zijn in de loop van de procedure tot aanneming van de voormelde ordonnantie, blijkt dat de honorering waarop de vastgoedbeheerder krachtens die bepalingen bij de uitoefening van het recht van openbaar beheer aanspraak kan maken alleen strekt tot dekking van de kosten waartoe de uitoefening van dat recht leidt, welke kosten bestaan uit de kosten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer.

De vergoeding waarvan sprake is in artikel 2 van de bijlagen V en VII en in artikel 3 van de bijlagen VI en VIII bij het bestreden besluit en die niet meer mag bedragen dan 10% van de som die aan de houder van zakelijke rechten wordt doorgestort, is niet de honorering waarvan sprake is in artikel 19, derde lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003. Als zulks het geval was, zou de berekening van een aldus geplafonneerde vergoeding tot gevolg hebben, hetzij dat de gezamenlijke kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks in het kader van het openbaar beheer gemaakt worden, beperkt worden in een mate die onverenigbaar is met de vereisten van een openbaar beheer waarvan de bedoeling erin bestaat daadwerkelijk een recht op toegang tot de woningenmarkt te garanderen, hetzij dat de uitoefening van het recht van openbaar beheer aanzienlijk wordt verlengd, terwijl dat recht krachtens artikel 21, § 2, van de ordonnantie van 17 juli 2003 normaliter ten hoogste negen jaar lang uitgeoefend wordt te rekenen vanaf de renovatie van het goed.

Op basis van de overwegingen die voorafgaan, dient te worden besloten dat de vergoeding waarvan sprake is in de voormelde bijlagen bij het bestreden besluit niet samenvalt met de honorering die bij de ordonnantie van 17 juli 2003 mogelijk wordt gemaakt. Voor zover de bijlagen bij het bestreden besluit de beheerder de mogelijkheid bieden zichzelf zo een vergoeding toe te kennen, een vergoeding waarvoor de wetgever geen oog heeft gehad, bevatten ze een rechtsregel en houden ze een schending in van artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003. Daaruit volgt dat het middel gegrond is voor zover daarin kritiek wordt geleverd op het begrip vergoeding waarvan in de voormelde bijlagen sprake is.

Gelet op de vele toepassingen in individuele gevallen waartoe artikel 2 van de bijlagen V en VII en artikel 3 van de bijlagen VI en VIII bij het bestreden besluit aanleiding hebben gegeven, dient beslist te worden dat de gevolgen van die bepalingen behouden blijven totdat dit arrest bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt is.

In verband met de bezwaren die geuit zijn tegen de kosten verbonden aan het huurbeheer waarvan sprake is in artikel 3 van bijlage VII en artikel 4 van bijlage VIII, dient eraan te worden herinnerd dat het Arbitragehof naar luid van zijn arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005 de bepalingen van de ordonnantie van 17 juli 2003 geldig heeft verklaard waarin het principe gehuldigd wordt dat die kosten terugbetaald moeten worden, inzonderheid omdat aan de houders van zakelijke rechten voldoende waarborgen worden geboden voor het betwisten van de voormelde beheerskosten die in mindering komen van de vergoedingen die aan hen verschuldigd zijn. De verplichting, opgelegd bij artikel 21, § 5, van de ordonnantie van 17 juli 2003, om elk semester een overzicht over te zenden van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, vormt overigens een garantie voor de juistheid van de beheerskosten en voor het feit dat ze in mindering mogen worden gebracht van de vergoeding die aan de houders van zakelijke rechten verschuldigd is.

Uit deze overwegingen volgt dat het middel, waarin overigens niet uiteengezet wordt in welk opzicht de bepalingen van het bestreden besluit en de bijlagen erbij artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 schenden, niet kan worden aangenomen voor zover daarin in samenhang met dat bezwaar aangevoerd wordt dat die ordonnantie de overige bepalingen en beginselen waarnaar het verwijst zou schenden.

**OM DEZE REDENEN,
BESLUIT:**

Artikel 1.

Het beroep wordt van de rol afgevoerd voor zover het ingesteld is door Christiane PERSOONS.

Artikel 2.

Vernietigd worden artikel 2 van de bijlagen V en VII en artikel 3 van de bijlagen VI en VIII bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 tot uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode.

Artikel 3.

Dit arrest zal bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt.

Artikel 4.

De gevolgen van de vernietigde bepalingen van de bijlagen bij het voormelde besluit van 19 februari 2004 worden gehandhaafd totdat dit arrest in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt is.

Artikel 5.

De uitspraak over het tweede middel wordt uitgesteld voor zover het ontleend wordt aan schending van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Artikel 6.

Aan het Grondwettelijk Hof wordt de volgende prejudiciële vraag gesteld:

" Is artikel 19, derde lid, 1°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, in zoverre het bepaalt dat de standaardovereenkomst die aan de houder van zakelijke rechten wordt voorgesteld in het kader van de inwerkingstelling van het openbaar beheersrecht, minstens de door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs moet bevatten, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering, strijdig met de bij artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere

wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen aan de federale overheid toegewezen bevoegdheid inzake prijsbeleid?"

Artikel 7.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 8.

Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt ermee belast een aanvullend verslag in te dienen op basis van het antwoord dat het Grondwettelijk Hof zal geven op de vraag die in artikel 6 gesteld is.

Artikel 9.

Vanaf de kennisgeving van het aanvullend verslag beschikt elke partij over een niet-verlengbare termijn van dertig dagen om een laatste memorie in te dienen.

Artikel 10.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de VIe kamer, op negentien december tweeduizend elf, door:

Mevr. Odile DAURMONT,	kamervoorzitter,
de HH. Paul LEWALLE,	staatsraad,
David DE ROY,	staatsraad,
Vincent DURIEUX,	griffier.

De Griffier

De Voorzitter

Vincent DURIEUX

Odile DAURMONT

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