

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 236.378 van 8 november 2016
in de zaak A. 215.289/X-16.179.**

In zake : Petra DEFEVERE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Najat Joundi
 kantoor houdend te 2140 Borgerhout
 Turnhoutsebaan 158
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Walter Muls
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Antoine Dansaertstraat 92
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 maart 2015, strekt tot de nietigverklaring van “[h]et ministerieel besluit d.d. 9 januari 2015 betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen met betrekking tot de opzeg van de huurovereenkomst van mevrouw Defevere Petra na beoordeling van het verhaal tegen de weigering van de bijwoning van de heer [K. H.]”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 20 maart 2015 wordt aan verzoekster het voordeel van de kosteloze rechtspleging verleend.

Bij arrest nr. 231.749 van 26 juni 2015 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Verzoekster heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Thomas Maes heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 september 2016.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Najat Joundi, die verschijnt voor verzoekster, en advocaat Dorien Briers, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Thomas Maes heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Verzoekster huurt een sociale woning van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen.

Zij liet H. K. bij zich intrekken. Verzoekster en H. K. huwden in Tunesië, maar het huwelijk wordt door de ambtenaar van de burgerlijke stand niet erkend.

Met een brief van 14 augustus 2014 deelt Woonhaven Antwerpen verzoekster mee dat zij, in strijd met het huurcontract, niet liet weten dat er “iemand extra” bij haar was komen wonen, dat H. K. niet voldoet aan de voorwaarden om sociaal te wonen want illegaal in België verblijft, en dat hij moet verhuizen. Zo niet zal haar een opzegbrief worden bezorgd.

Verzoekster wendt zich met een brief van 12 september 2014 tot de toezichthouder.

Nog vooraleer deze uitspraak doet, schrijft Woonhaven Antwerpen op 29 september 2014 aan verzoekster dat de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens ernstige tekortkomingen, omdat zij niet heeft bewezen dat H. K. niet meer bij haar woont.

Op 6 oktober 2014 verklaart de toezichthouder het verhaal van 12 september 2014 met betrekking tot de weigering van Woonhaven Antwerpen om H. K. op verzoeksters adres in te schrijven, gegrond. Dit betekent, aldus de toezichthouder, dat tijdelijk bijwonen door H. K. is toegestaan, in afwachting van een uitspraak over zijn verblijfsstatuut. Geoordeeld wordt dat de verhuurder binnen dertig dagen een nieuwe beslissing moet nemen en meedelen.

Die nieuwe beslissing wordt verzoekster met een brief van 5 november 2014 meegedeeld. Daarin blijft Woonhaven Antwerpen van mening dat de bijwoning van H. K. als een onrechtmatige toetreding tot de

huurovereenkomst moet worden beschouwd. Derhalve wordt de opzeg gehandhaafd.

Bij beslissing van 10 november 2014 vernietigt de toezichthouder de beslissing van Woonhaven Antwerpen van 4 november 2014.

Met een brief van 2 december 2014 stelt Woonhaven Antwerpen tegen de vernietigingsbeslissing beroep in bij de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding. Betoogd wordt dat de toezichthouder, door te oordelen dat H. K. toch in een sociale woning mag verblijven, een interpretatie van de sociale huurreglementering hanteert waar Woonhaven Antwerpen het niet mee eens is. Zij acht haar argumentatie “niet afdoende juridisch weerlegd” door de toezichthouder.

Met haar beslissing van 9 januari 2015 willigt de Vlaamse minister het beroep onder voorwaarden in. De minister is van mening dat H. K. niet aan de toetredingsvoorwaarden voldoet en de woning moet verlaten. Besloten wordt dat verzoekster gevolg dient te geven aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij dat H. K. moet verhuizen en dat haar daartoe een termijn van drie maanden moet worden gegeven te rekenen vanaf de betekening van het ministerieel besluit: “Als de heer [K.] na deze termijn nog steeds inwoont bij mevrouw Defevere en er is intussen geen gunstige beslissing getroffen i.v.m. het verblijfsstatuut van de heer [K.], kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst van mevrouw Defevere opzeggen”.

IV. Rechtsmacht

Standpunt van de partijen

4. In haar laatste memorie maakt de verwerende partij de, in het auditorsverslag ambtshalve opgeworpen, exceptie van gebrek aan rechtsmacht tot de hare.

In dat verslag wordt geoordeeld dat het beroep een geschil voor de Raad van State brengt “over het al dan niet naleven van de contractuele rechtsverhouding tussen [Woonhaven Antwerpen en verzoekster] en over de beëindiging van hun overeenkomst, welke onderliggende betwisting als het werkelijk en rechtstreeks voorwerp van het beroep dient te worden aangemerkt”. Er wordt ook in opgemerkt dat het overeenkomstig artikel 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek de vrederechter is die kennis neemt “van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van een handelszaak”.

5. Verzoekster bestrijdt de exceptie. Zij wijst erop dat het beroep betrekking heeft op de beslissing van de minister die gemachtigd is om krachtens artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode eenzijdige bestuurshandelingen te stellen die, automatisch, onmiddellijke rechtsgevolgen creëren voor sociale woonorganisaties en die onrechtstreeks voor derden impact hebben. Het voorwerp van het beroep betreft de vraag of de minister met toepassing van de decretale en derhalve reglementaire beginselen – niet: contractuele verbintenissen – wettig heeft beslist om de beslissing van de toezichthouder tot vernietiging van de bestuurshandeling van de sociale huisvestingsmaatschappij, te vernietigen en de eigen ministeriële beslissing in de plaats te stellen.

Verzoekster zegt niet te betwisten dat een vordering tot een geldigverklaring van opzegging of ontbinding een bevoegdheid is van de burgerlijke rechtbank, maar wel te betwisten dat de vernietiging van het besluit dat de minister in het kader van haar bevoegdheid inzake bestuurlijk toezicht nam met betrekking tot een besluit van de toezichthouder tot vernietiging van de bestuursbeslissing van een sociale huisvestingsmaatschappij, een bevoegdheid is van de burgerlijke rechtbanken.

Beoordeling

6. Op 5 november 2014 schrijft Woonhaven Antwerpen aan verzoekster dat zij van mening blijft dat de bijwoning van H. K. onregelmatig is

en als een ernstige tekortkoming aan de huurdersverplichtingen te beschouwen is, en dat zij de opzeg van de huurovereenkomst handhaaft. Nadat de toezichthouder die beslissing op 10 november 2014 vernietigt, wordt deze vernietiging op 9 januari 2015 door de Vlaamse minister aldus hervormd dat Woonhaven Antwerpen, onder voorwaarden, wel degelijk de huurovereenkomst met verzoekster mag opzeggen om reden van een tekortkoming door verzoekster aan haar huurdersverplichtingen, wanneer zij er niet binnen drie maanden voor zorgt dat H. K. verhuist.

In die omstandigheden komt het besluit van de Vlaamse minister er dus in substantie op neer de beslissing van Woonhaven Antwerpen om de huur met verzoekster op te zeggen vanwege haar tekortkoming aan de huurdersverplichtingen, te beamen en bij te vallen.

7. De beslissing van Woonhaven Antwerpen mag in voorliggend beroep des te minder buiten beschouwing worden gelaten nu verzoekster in de middelen van haar beroep in wezen aanvoert dat zij stellig aan alle voorwaarden voldoet om de woning voort als huurster te mogen betrekken (eerste middel), dat de onmogelijkheid van H. K. om tot de huurovereenkomst toe te treden geen afdoende grond kan verschaffen om de huurovereenkomst met haar op te zeggen (tweede en derde middel), en dat in elk geval een opzeg om reden van die onmogelijkheid onevenredig zou zijn en in strijd met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (vierde en vijfde middel).

8. Het beroep betreft essentieel een geschil over de verhuring door Woonhaven Antwerpen van een sociale woning aan verzoekster, meer bepaald over de naleving door verzoekster van de huurvoorwaarden en de opzegging van de huur door Woonhaven Antwerpen.

Als zodanig gaat het om een geschil betreffende de verhuring van onroerende goederen waarvan de kennisneming door het artikel 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek uitdrukkelijk aan de vrederechter is opgedragen, ter uitsluiting van de Raad van State.

9. De exceptie is gegrond. De vordering tot nietigverklaring is onontvankelijk.

V. Rechtsplegingsvergoeding

10. Verzoekster, de in het ongelijk gestelde partij, geniet juridische tweedelijnsbijstand. Overeenkomstig artikel 30/1, § 2, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State wordt de rechtsplegingsvergoeding bijgevolg vastgesteld op het minimumbedrag van 140 euro, te verhogen met 20 procent omdat het beroep tot nietigverklaring gepaard ging met een vordering tot schorsing.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en een aan de verwerende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 168 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht november 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust