

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 251.835 van 12 oktober 2021
in de zaak A. 229.088/X-17.576**

In zake : Anke VERBAKEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sven Vernailen
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen
 Borsbeeksebrug 36
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Elke Cloots, Stefan Sottiaux en Joos Roets
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Oostenstraat 38 bus 201
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 september 2019, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019
‘houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties’.

II. Verloop van de rechtspleging

 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 en de verwerende partij hebben een laatste memorie
ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 mei 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Maarten van den Nieuwenhuijzen, die *loco* advocaat Sven Vernailen verschijnt voor verzoekster en advocaat Elke Cloots, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Thomas Maes heeft een 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 verklaart sinds 1 november 2015 onder de benaming ‘De Verhuurdersbond’ juridische ondersteuning en begeleiding te bieden aan verhuurders bij het verhuren van onroerende goederen in Vlaanderen. Op haar diensten kan een beroep worden gedaan “via een lidmaatschap of op basis van individuele consultaties”.

4. Het decreet van 9 november 2018 ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’ voegt in de Vlaamse Wooncode een hoofdstuk III*bis* ‘Subsidiëring van erkende verhuurdersorganisaties’, bestaande uit twee artikelen, in.

Een eerste artikel – artikel 77*septies* – schrijft onder meer voor dat de Vlaamse regering verhuurdersorganisaties kan erkennen, waarvan de werking of een deelactiviteit wordt gesubsidieerd conform artikel 77*octies*. Bepaald wordt ook aan welke voorwaarden ten minste moet voldaan zijn om erkend te kunnen worden.

Een tweede artikel – artikel 77octies – bepaalt dat de Vlaamse regering, onder de voorwaarden die zij bepaalt, subsidies kan verlenen voor de werking of deelactiviteiten van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, of voor projecten met een aanvullend en/of vernieuwend karakter, uitgevoerd door erkende verhuurdersorganisaties of door andere actoren.

Ter uitvoering hiervan neemt de Vlaamse regering op 24 mei 2019 het besluit ‘houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties’(BS 12 juli 2019). In hoofdstuk 3 wordt bepaald dat in het Vlaamse Gewest ten hoogste twee verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen, en één verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, erkend kunnen worden, en worden de voorwaarden opgesomd om als verhuurdersorganisatie erkend te kunnen worden en te blijven. Hoofdstukken 4 en 5 betreffen de basissubsidiëring van de erkende verhuurderorganisaties, respectievelijk de projectsubsiëring voor een thematische actie aan een erkende verhuurdersorganisatie of voor een experimentele actie aan een erkende verhuurdersorganisatie of een andere actor.

IV. Ontvankelijkheid qua voorwerp

Exceptie

5. In de laatste memorie wijst de verwerende partij erop dat het bestreden besluit met ingang van 1 januari 2021 is opgeheven door het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (hierna: besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) en vervangen is geworden door artikel 4.217 tot en met 4.231 van dat besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het beroep zou bijgevolg zonder voorwerp zijn geworden.

Beoordeling

6. Een opheffing geldt alleen voor de toekomst en doet het opgeheven besluit niet ook verdwijnen wat de periode betreft die aan de opheffing voorafgaat.

Bovendien komen de opheffing en de vervanging er wezenlijk op neer dat de inhoud van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 is overgeheveld naar het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg blijkt het initiële voorwerp, inhoudelijk bekeken, nog altijd te bestaan, weze het dat het nu moet worden geïdentificeerd als artikel 4.217 tot en met 4.231 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

7. De exceptie wordt verworpen.

V. Ontvankelijkheid qua hoedanigheid en belang

Excepties

8. De verwerende partij werpt verzoekster in de eerste plaats tegen dat zij niet doet blijken van de vereiste procesbekwaamheid en dat zij meer bepaald als een natuurlijke persoon “geen annulatieberoep voor [de] Raad kan instellen ter behartiging van de belangen van andere personen of van het algemeen belang”.

Voorts argumenteert de verwerende partij dat verzoekster niet doet blijken van de vereiste procesbevoegdheid of hoedanigheid nu zij “geen enkele aanspraak kan maken op de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties waarin het bestreden besluit voorziet, zodat zij die voordelen ook niet alsnog kan verkrijgen door bij [de] Raad een annulatieberoep in te stellen”. Zij is een individu dat geenszins de collectieve belangen van private verhuurders behartigt. Het feit dat zij “een collectief klinkende naam als ‘Verhuurdersbond’” aanneemt, verandert dat niet.

Ten slotte ontzegt de verwerende partij verzoekster een persoonlijk, rechtstreeks en actueel belang. Toegelicht wordt dat het bestreden besluit de erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden betreft van verhuurdersorganisaties, terwijl verzoekster een individu is en geen verhuurdersorganisatie. Zij deed geen aanvraag om als verhuurdersorganisatie te worden erkend en zou geen voordeel kunnen halen uit een nietigverklaring op grond van de aangevoerde middelen.

9. In zijn verslag is de auditeur van mening dat verzoeksters belang niet geoorloofd is en erop gericht is een onwettige toestand te bestendigen. Met haar handelsbenaming ‘De Verhuurdersbond’ roept verzoekster het beeld op van een breed gedragen representatieve organisatie, terwijl zij juridisch advies aanbiedt als eenpersoonsonderneming. Dat “lijkt op het eerste gezicht een misleidende handelspraktijk te vormen in de zin van artikel VI.97, 6°, Wetboek Economisch Recht”. Aldus zou het beroep ertoe strekken “de erkenning en subsidiëring onmogelijk te maken van daadwerkelijk representatieve verhuurdersorganisaties, louter om de misleidende en door het Wetboek Economisch Recht verboden handelwijze van de verzoekende partij ongehinderd te kunnen voortzetten”.

Beoordeling

10. Verzoekster betoogt dat zij opereert als een particuliere verhuurdersorganisatie, een eenmanszaak, die private verhuurders vertegenwoordigt, en dezelfde diensten aanbiedt als de vzw Eigenaarsbond en de vzw Verenigde eigenaars.

Als zodanig is het niet onaannemelijk dat haar markt- en concurrentiepositie ongunstig worden beïnvloed door de bestreden regeling, omdat, zoals zij doet gelden, die – beweerdelijk twee enige – andere “spelers (verhuurdersorganisaties) op de bestaande private markt” hun activiteit kunnen voortzetten met een erkend statuut en een aanzienlijke financiële tegemoetkoming. Verzoekster kan dat niet aangezien het voor haar onmogelijk is aan de voorwaarden te voldoen en een erkenning te verkrijgen.

11. In essentie komen de excepties van de verwerende partij erop neer te beletten dat verzoekster de betrokken regeling bestrijdt omdat zij, als natuurlijke persoon, nu eenmaal (“simpelweg”) geen verhuurdersorganisatie is zoals door de regeling beoogd. Het doet verzoekster in een vicieuze cirkel belanden.

Of de kritiek die verzoekster in haar middelen doet gelden tegen de erkenningsvoorwaarden en het verlenen van de subsidiëring al dan niet terecht – ontvankelijk en gegrond – is, betreft de grond van de zaak.

12 De Raad van State ziet geen reden om op die beoordeling van de grond van de zaak vooruit te lopen door *a priori* te betwisten dat verzoekster over de vereiste bekwaamheid en hoedanigheid beschikt en haar een toereikend belang te ontzeggen, ook niet omdat de benaming waaronder zij handel voert weinig adequaat zou voorkomen.

De betrokken excepties worden verworpen.

BESLISSING

1. Het debat wordt heropend.

2. Het auditoraat wordt ermee gelast het onderzoek van de zaak voort te zetten.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf oktober tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust