

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

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 68.809 van 13 oktober 1997

A. 74.743/XIII-256

In zake : **VAN BENEDEN** Franciscus,

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

tegen :

**het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest**, vertegenwoordigd door
zijn Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Philippe COENRAETS, advocaat,
Louizalaan 409, bus 3
1050 Brussel.

**DE VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

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

- van de woorden "indien het gezin een aangepaste woning betreft" van punt 2°bis, in artikel 20, § 2, van het besluit van 26 september 1996 ingevoegd bij artikel 8 van het besluit van 13 maart 1997;
- en van artikel 22bis van het besluit van 26 september 1996, ingevoegd bij artikel 9 van het besluit van 13 maart 1997;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoeker de nietigverklaring van dezelfde handeling vordert;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

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

Gelet op de beschikking van 24 september 1997, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 7 oktober 1997 om 14.30 uur;

Gelet op de kennisgeving aan de partijen van de beschikking tot vaststelling van de rechtsdag en van het verslag;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

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

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. DEBROUX, auditeur;

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

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

1. Sinds bijna dertig jaar huurt Franciscus VAN BENEDEN van de N.V. DE MODERNE WONING een huis in de Wolvenslaan 56 in Sint-Lambrechts-Woluwe. Zijn echtgenote en hij zijn beiden achtenzestig jaar. Het gehuurde huis, dat verzoeker en zijn echtgenote thans alleen betrekken, omvat drie kamers.

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

2. Het echtpaar woont in een "bovenmatige" woning volgens de definitie die daarvan in de regelgeving wordt gegeven, aangezien hun woning meer kamers bevat dan nodig is voor het gezin; de bestreden bepalingen zijn dus op hen van toepassing;

Overwegende dat de artikelen 20 en 22bis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, zoals die zijn gesteld na de wijzigingen aangebracht bij het bestreden besluit van 13 maart 1997, als volgt luiden :

" Art. 20. § 1. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 18 niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

(...)

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

(...)

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

(...).

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

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

Dit bijkomend bedrag is evenwel niet verschuldigd :

- voor slaapkamers waarvan de oppervlakte niet groter is dan 6 m²;

- indien een lid van het gezin ouder is dan 70 jaar;

- indien de huurder een aanvraag om mutatie naar een aangepaste woning ingediend heeft."

Overwegende dat verzoeker de kans op een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, dat zou voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling, als volgt uiteenzet :

" Zoals gezegd is in de uiteenzetting van de feiten, is verzoeker 67 jaar en zijn echtgenote 68 jaar. Zij wonen sedert 15 februari 1969, dus bijna dertig jaar, in hun woning.

Zij hebben daar bijgevolg een groot deel van hun leven doorgebracht, zowel van hun beroepsleven als van de periode dat zij met pensioen zijn.

Verzoeker heeft een gebrekkige gezondheid en is onlangs geopereerd aan zijn knie waardoor het voor hem veel moeilijker is zich te verplaatsen (en) een wijziging van woonplaats uitgesloten is. In dat verband dient erop gewezen te worden dat in artikel 5, § 3, van de ordonnantie het recht op behoud van de woonplaats voor ouderen en gehandicapte personen is vastgelegd.

Het staat immers vast dat verhuizen voor oudere personen, en zeker wanneer zij lange tijd in eenzelfde woning hebben geleefd, betekent dat hun levenswijze grondig overhoop wordt gehaald en een emotionele breuk met het verleden alsook een innerlijke verscheurdheid met zich meebrengt, wat ernstige psychologische gevolgen kan veroorzaken. En dit des te meer wanneer de betrokken persoon fysiek niet in staat is om een nieuwe goedkopere woning te zoeken.

In het onderhavige geval krijgt het echtpaar een pensioen van in totaal 64.000 frank en betaalt het een huur van 20.000 frank.

Wanneer de bestreden bepalingen worden toegepast :

- zal de reële huurprijs met 4 pct. verhoogd worden, maar met maximum 24.000 frank voor iedere bijkomende kamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer (het betrokken echtpaar bevindt zich zeker en vast in dat geval);
- zal het maximumbedrag van 22 pct. van de reële huurprijs voor hen niet meer gelden.

Dat houdt onmiskenbaar een financieel nadeel in, dat sowieso als een groot nadeel moet worden aanzien voor uitkeringstrekkers, wier bestaansmiddelen alleen afkomstig zijn van de uitkering van een rustpensioen en de toekenning van een sociale woning.

Bovendien dient erop gewezen te worden dat we in het onderhavige geval te maken hebben met een reglementaire bepaling die niet alleen voor verzoeker en zijn echtgenote gevolgen heeft, maar voor alle

ouderen van meer dan zestig jaar die in beginsel de bescherming genieten geboden in artikel 5, § 3, van de ordonnantie, maar waarop de bepalingen van het bestreden besluit van toepassing zijn. Verzoeker kan bijgevolg met recht de gevolgen aanvoeren die deze bepalingen voor derden kunnen hebben (R.v.S., B.V.B.A. SOUND & VISION, nr. 38.018, 31 oktober 1991 en 38.108 van 14 november 1991; R.v.S., V.Z.W. Association des femmes au foyer, nr. 39.200, 9 april 1992; R.v.S. Coombs c.s., nr. 40.758, 12 oktober 1992; R.v.S. B.V.B.A. SOUND PROCESSING SYSTEMS, nr. 41.380, 16 januari 1992).

Het staat vast dat de verhoging van de huurprijs met 4 pct. voor sommige huurders van sociale woningen, ook al is er een maximumbedrag van 24.000 frank per maand vastgesteld, een bijzonder zwaar financieel probleem kan vormen voor personen die over zeer beperkte middelen van bestaan beschikken en alleen maar via het stelsel van sociale woningen de bescherming kunnen genieten geboden bij artikel 23 van de Grondwet, waarin het recht op een behoorlijke huisvesting is vastgelegd. Volgens het aangevochten besluit kunnen deze verzoekers alleen door van woning te veranderen, met alle genoemde ongemakken dat zulks met zich meebrengt, ontsnappen aan de financiële druk die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitoefent om de huurders - zonder positieve discriminatie ten aanzien van ouderen, zoals de genoemde ordonnantie dat voorschrijft - aan te zetten tot doorstroming.

De materiële, psychologische en andere gevolgen die zulk een verhuizing met zich meebrengt, zijn duidelijk, zonder het nog maar te hebben over het feit dat het lang niet zeker is dat een nieuwe aangepaste woning wordt gevonden.

Aangezien het nadeel dat is uiteengezet aldus betrekking heeft op de bestaansmiddelen van ouderen en op de aard van de woning waarover deze beschikken, gaat het om een moeilijk te herstellen nadeel. De aantasting van hun levenskwaliteit doordat zij zich ofwel moeten schikken naar de nieuwe financiële verplichtingen van het bestreden besluit, ofwel moeten verhuizen om aan die verplichtingen te ontsnappen, heeft een weerslag op het privé-leven van de betrokkene, die niet ongedaan kan worden gemaakt door een geldelijke schadeloosstelling. Meer bepaald zal voor diegenen die gedwongen waren naar een andere woning te gaan, de ontregeling door de verhuizing een voldongen feit zijn, zal de aantasting van hun gezondheidstoestand niet hersteld kunnen worden en zal de kans dat zij opnieuw hun oorspronkelijke woning kunnen betrekken bijzonder klein zijn,

aangezien die woning al aan andere huurders zal zijn toegekend";

Overwegende dat de genoemde uiteenzetting onnauwkeurigheden bevat; dat in de eerste plaats de verhoging van de huurprijs, krachtens artikel 22bis van het besluit van 26 september 1996, ingevoegd bij het besluit van 13 maart 1997, 4 pct. "van de jaarlijkse inkomens van het gezin" bedraagt (het gaat dus niet om een verhoging van de reële huurprijs met 4 pct.) "en (...) niet hoger (mag) zijn dan F 24.000 per jaar" (en niet per maand); dat artikel 20, § 2, 2°bis, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van 13 maart 1997, voorts het maximumbedrag van de reële huurprijs vaststelt op 22 pct. "van de inkomsten uit het gezin" (lees : inkomsten van het gezin) (en niet op 22 pct. van de reële huurprijs), wanneer de genoemde inkomsten van het gezin hoger zijn dan de referentie-inkomens, maar lager dan de inkomens waarmee men in aanmerking komt voor een sociale woning; dat verzoeker ten slotte ten onrechte aanvoert dat dat maximumbedrag door de toepassing van de bestreden bepalingen niet meer voor hem geldt, aangezien, zoals de verwerende partij aanhaalt, dat nooit voor hem gegolden heeft, vermits er, voordat de genoemde bepaling is goedgekeurd, voor dit specifieke geval niet uitdrukkelijk een maximumbedrag was vastgesteld.

Overwegende dat, wat specifiek met betrekking tot verzoeker de kans op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, het aangevoerde nadeel alleen van financiële aard is; dat verzoeker inderdaad, wat hem betreft, nergens beweert, dat hij verplicht zal moeten verhuizen, maar meer in het bijzonder gewag maakt van een "financieel nadeel", dat als aanzienlijk "moet" worden beschouwd, vermits het om uitkeringstrekkers gaat;

Overwegende dat een financieel nadeel op zich niet moeilijk te herstellen is; dat dat echter soms wel

het geval kan zijn wegens de bijzondere toedracht van de zaak; dat de verwerende partij in het onderhavige geval terecht aanvoert dat, rekening houdend met de totale inkomsten van het gezin, en aangezien er geen aanwijzingen zijn omtrent eventuele uitzonderlijke kosten, de verhoging van de huurprijs met tweeduizend frank, de huurprijs van de huidige woning voor verzoeker niet onbetaalbaar maakt;

Overwegende dat ook al kan de levenskwaliteit van het echtpaar een beetje afnemen door deze verhoging, die omstandigheid geen ernstig nadeel vormt in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat, wat het nadeel betreft, dat derden zouden kunnen ondervinden, er in ieder geval een duidelijk verband moet zijn tussen de verzoekers en de derden, tussen de respectieve nadelen van de enen en de anderen;

Overwegende dat verzoeker in het onderhavige geval in hypothetische bewoordingen een kans op een nadeel aanvoert, dat "bepaalde (anonieme) huurders van sociale woningen" zouden ondergaan, die er slechter voorstaan dan hij, maar die geen enkele band met hem hebben; dat verzoeker, ter adstructie van zijn vordering tot schorsing geen hypothetisch nadeel kan aanvoeren dat alleen aan derden zou worden berokkend, maar hemzelf niet zou raken;

Overwegende dat niet is voldaan aan een van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten, die vervuld moeten zijn opdat de Raad van State de schorsing kan bevelen van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 2.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting, op dertien oktober 1900 zevenennegentig door :

de Hr. HANOTIAU, kamervoorzitter,
Mevr. MALCORPS, griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

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