RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 145.839 van 13 juni 2005
in de zaak A. 152.454/X-11.921.

In zake : Chris SPRENGERS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LACHAERT,
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE,
Hundelgemsesteenweg 166, bus 5-6

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Chris SPRENGERS op 4 juni 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 6 april 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 12 februari 2004 aan de verzoekende partij verleend voor het verbouwen van burelen tot 8 studio's en het aanbrengen van een helling aan de achterbouw van een perceel te Gent, Voskenslaan 40-40a, kadastraal bekend 9de afdeling, sectie I, nr. 321w² en t²;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 september 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 oktober 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. VAN BOGAERT die, loco Advocaat P. LACHAERT verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat P. VAN ASSCHE die, loco Advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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

1. De feiten

Overwegende dat de verzoekende partij op 12 november 2003 een stedenbouwkundige vergunning vraagt voor het verbouwen van burelen tot 8 studio's en het aanbrengen van een helling aan de achterbouw van een perceel te Gent, Voskenslaan 40-40a, kadastraal bekend 9de afdeling, sectie I, nr. 321w² en t²; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent met een besluit van 12 februari 2004 een stedenbouwkundige vergunning geeft voor de inrichting van 6 studio's en weigert voor de 2 overige studio's; dat de gemachtigde ambtenaar op 2 maart 2004 die vergunning schorst met toepassing van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 18 maart 2004 beslist tot handhaving van de voormelde stedenbouwkundige vergunning en zulks met brieven van 23 maart 2004 aan de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen en aan de verzoekende partij meedeelt; dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie die stedenbouwkundige vergunning op 6 april 2004 nietig verklaart; dat dit het bestreden besluit is;

2. Beoordeling

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

2.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij wat de tweede voorwaarde betreft het volgende aanvoert :

"Ernstig nadeel.

Zoals uiteengezet, is verzoeker de eigenaar van het perceel met erop staand kantoorgebouw.

Nu het Ministerie van Financiën de huur betreffende gezegd gebouw heeft beëindigd, staat dit gebouw leeg. Bovendien is het kantoorgebouw aan renovatie en herbestemming toe. Inderdaad als kantoorgebouw is dit gebouw niet meer herverhuurbaar.

Van deze vrije terbeschikkingstelling van het gebouw wenst verzoeker gebruik te maken om het gebouw integraal te renoveren en tot meergezinswoning te bestemmen. In het andere geval zou verzoeker niet tot de uitvoering van zeer belangrijke en ook dure renovatiewerken laten overgaan.

Indien verzoeker niet de vergunning krijgt tot de renovatie en herbestemming van het goed, is dit kleine kantoorgebouw waardeloos geworden. Door het feit dat het reeds sedert het begin van de jaren '60 als kantoorgebouw door de Belgische Staat in huur en gebruik wordt genomen, is dit gebouw uitgeleefd.

Er zal zich dan ook geen enkele andere huurder aanbieden om dit gebouw te huren.

Voor verzoeker betekent dit onbetwistbaar een groot financieel nadeel.

Moeilijk te herstellen nadeel.

Het nadeel is moeilijk te herstellen.

Eens de onmogelijkheid tot renovatie en herbestemming vastgesteld, blijft het goed in de huidige staat bestaan. D.w.z. het goed is onverhuurbaar geworden.

Het financieel verlies, in casu het huurverlies, dat verzoeker hierdoor lijdt is niet alleen zeer ernstig maar ook achteraf niet meer door hem te recupereren.

Geredelijkerwijs mag ook op een maandelijkse huurprijs van 421,42 EUR per studio worden gerekend, hetzij in totaal 8 x 421,42 EUR of 3371,35 EUR op maandbasis.";

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partij het volgende antwoordt :

"12. De verzoekende partij beweert, om zijn ernstig nadeel aan te tonen, enkel dat hij een groot financieel nadeel l(ij)dt.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State is een louter financieel nadeel in principe niet moeilijk te herstellen tenzij bijzondere redenen worden aangevoerd waaruit blijkt dat dit wel het geval is.

Voor natuurlijke personen kunnen dergelijke bijzondere redenen zijn dat zij geen menswaardig bestaan meer zouden hebben, hun levensstandaard en die van hun gezin als desastreus moet worden bestempeld of zij tot sociale uitsluiting en marginalisering worden gebracht (...).

Bovendien moet een verzoekende partij een financieel nadeel, dat zij meent te zullen lijden als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, voldoende precies en nauwkeurig verantwoorden. Zij zal op zeer concrete en omstandige wijze dienen aan te tonen dat het inkomensverlies dat zij lijdt en de schulden die zij het hoofd moet bieden, van die aard zij(n) dat zij niet meer over de nodige financiële middelen beschikt om nog een fatsoenlijk leven te leiden (...).

13. In casu toont de verzoekende partij absoluut geen dergelijke MTHEN aan. Zij stelt enkel dat er zich geen andere huurder zal aanbieden om het gebouw te huren en dat dit een financieel nadeel zal meebrengen. Als stuk legt zij enkel de huurovereenkomst voor.

Verzoekende partij toont niet aan dat dit beweerde financiële nadeel een invloed zou hebben of kunnen hebben op zijn menswaardig bestaan of zijn levensstandaard desastreus zou worden.

Bovendien toont zij niet op concrete en omstandige wijze het beweerde financieel verlies aan.

Het feit dat het pand niet meer zou kunnen worden verhuurd is bovendien louter hypothetisch. Ook hiervan legt de verzoekende partij geen bewijs voor.";

2.2.3. Overwegende dat het voorgehouden nadeel niet wordt veroorzaakt door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, doch een gevolg blijkt te zijn van de opzeg van de huur van het gebouw door het ministerie van Financiën; dat de verzoekende partij immers zelf stelt dat haar gebouw is "uitgeleefd" en "niet meer herverhuurbaar" is door het feit dat het reeds sedert het begin van de jaren '60 werd verhuurd; dat de verzoekende partij bovendien niet aantoont dat het nadeel, dat zij als louter financieel omschrijft en begroot op een huurderving van 3.371,35 euro per maand, moeilijk te herstellen is; dat het verlies van inkomsten, zoals huurgelden, in principe geen moeilijk te herstellen nadeel vormt daar het achteraf kan worden rechtgezet met een veroordeling tot vergoeding van de geleden schade; dat dergelijk nadeel enkel moeilijk herstelbaar is wanneer het om een verlies van het volledige inkomen gaat of van een dermate groot deel dat het de facto met volledig verlies kan worden gelijkgesteld en de gevolgen van dat verlies meer dan louter pecuniair zijn; dat degene die dergelijk nadeel inroept het bestaan ervan aannemelijk dient te maken; dat de verzoekende partij zich beperkt tot het vermelden van de verwachte bruto-huurinkomsten, zonder enig bewijs bij te brengen van haar totale inkomsten en van het aandeel daarin van de verwachte huurinkomsten en zonder rekening te houden met de aanzienlijke kosten die zouden moeten worden gedaan alvorens tot verhuring te kunnen overgaan; dat de verzoekende partij geen ander nadeel aanvoert;

2.3. Overwegende dat de verzoekende partij aldus niet aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien juni 2005, door :

de HH.	C. ADAMS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

B. COLLIN. **C. ADAMS.**