RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 172.990 van 29 juni 2007
in de zaak A. 171.132/X-12.747.

In zake : de n.v. HELAN & CO,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. KEVERS,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Beekstraat 9

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij,
advocaten B. STEEGEN, E. SCHELLINGEN en A. GERKENS,
kantoor houdende te 3740 BILZEN,
Demerlaan 21 bus 1.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. HELAN & CO op 17 maart 2006 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 16 januari 2006 van de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering waarbij haar beroep tegen het registratieattest ongeschiktheid/onbewoonbaarheid m.b.t. woningen geïnventariseerd vóór 5 augustus 2004 wordt verworpen voor de woning gelegen te Sint-Truiden, Toekomststraat 8;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur J. STEVENS;

Gelet op de beschikking van 3 oktober 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gelet op het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 27 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 maart 2007 om 10.00 uur;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. HAEGEMAN, die loco advocaat J. KEVERS verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. EEVERS, die loco advocaten B. STEEGEN, E. SCHELLINGEN en A. GERKENS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

1. <u>Feiten</u>

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

1.1. De verzoekende partij is eigenaar van het in 1984 gebouwde appartement gelegen aan de Toekomststraat 8, bus 301 te 3800 Sint-Truiden. Bij besluit van 14 februari 1992 verklaart de burgemeester van Sint-Truiden dat appartement onbewoonbaar.

De onbewoonbaarverklaring was het gevolg van een onderzoek waaruit bleek dat het appartement in ernstige mate gebreken vertoonde die de openbare gezondheid in gevaar brachten. In het appartement werden ondermeer volgende gebreken vastgesteld: algemeen vocht met schimmelvorming, onvoldoende verwarmingselementen en een verkeerd gemonteerd kookfornuis.

Gesprekken met de eigenaar op verzoek van de gezondheidsinspectie leverden geen resultaat op.

1.2. Het registratieattest waarbij het appartement opgenomen wordt in de inventaris ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, wordt op 19 september 2005 verstuurd naar de verzoekende partij.

1.3. Op 20 oktober 2005 tekent de verzoekende partij beroep aan tegen het voormelde registratieattest.

Volgens die partij werd de onbewoonbaarverklaring van 14 februari 1992 haar nooit rechtsgeldig ter kennis gebracht en werd deze beslissing nooit uitgevoerd, gezien het appartement tot op heden bewoond is geweest.

1.4. Met het bestreden besluit wordt het beroep van verzoekende partij afgewezen en worden de registratiegegevens van het onbewoonbaar verklaarde appartement niet gewijzigd;

2. <u>Ontvankelijkheid</u>

2.1. <u>Standpunten van de partijen</u>

2.1.1. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord aanvoert dat de vordering niet ontvankelijk is om de volgende redenen:

> "Om ontvankelijk te zijn dient het beroep tot nietigverklaring krachtens artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State een administratieve rechtshandeling tot voorwerp te hebben.
>
> Onder rechtshandeling in de zin van voormelde bepaling dient te worden verstaan een handeling waarbij wordt beoogd rechtsgevolgen te doen ontstaan of te beletten dat zij tot stand komen, m.a.w. waarbij wordt beoogd wijzigingen aan te brengen in een bestaande rechtsregel of rechtstoestand dan wel zodanige wijziging te beletten.
>
> Het beroep dient om ontvankelijk te zijn een handeling tot voorwerp te hebben die zelf rechtsgevolgen sorteert en die onmiddellijk en rechtstreeks nadeel berokkent aan de verzoekende partij.
>
> Handelingen die in de loop van de administratieve procedure door de overheid worden gesteld met het oog op de totstandkoming van een administratieve rechtshandeling (in casu heffingen) maar die zelf geen rechtsgevolgen hebben zijn niet voor vernietiging vatbaar.
>
> In casu wordt door verzoekende partij de nietigverklaring gevorderd van de beslissing dd. 16.01.2006 waarbij de registratiegegevens van de onbewoonbaar verklaarde woning, gelegen te 3800 Sint-Truiden, Toekomststraat 8 bus 301, niet werden gewijzigd.
>
> De registratie van een onroerend goed in de inventarislijst van de leegstaande woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde woningen is een stap in de bij het decreet vastgelegde

administratieve procedure die de heffing en machtiging tot onteigening mogelijk maakt.

De kennisgeving van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing is een verwittiging en een aansporing voor de betrokkenen om iets te ondernemen.

Deze administratieve akte heeft niet rechtstreeks en onmiddellijk tot gevolg dat een heffing dient te worden betaald en evenmin dat het betrokken goed zal worden onteigend.

Krachtens artikel 26 van het decreet van 22.12.19995 is '...de heffing een eerste maal verschuldigd op het ogenblik dat de woning wordt opgenomen in de inventaris'. Na deze registratie dient niet automatisch een heffing te worden betaald, vermits het bedrag van de heffing en de opcentiemen krachtens artikelen 38 en 39 pas verschuldigd zijn nadat ze zijn ingekohierd en nadat aan de betrokken belastingplichtige het aanslagbiljet dat op straffe van nietigheid het aanslagjaar, de grondslag van de heffing, het te betalen bedrag, de berekeningswijze, het tijdstip van betaling en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd, bevat, is verzonden of, wanneer beroep werd ingesteld overeenkomstig artikel 39 § 2 nadat de beslissing van de Vlaamse Regering waarbij het beroep geheel of gedeeltelijk wordt afgewezen, per aangetekend schrijven ter kennis wordt gebracht aan de belastingplichtige.

Krachtens artikel 40 § 4 van het decreet van 22.12.1995 wordt bepaald dat 'wanneer een woning gedurende meer dan 4 periodes van twaalf maanden opgenomen blijft op de inventaris bedoeld in artikel 28, en de belastingplichtige nalaat de heffing te betalen' de Vlaamse Regering machtiging kan verlenen om onroerende goederen die in de inventaris zijn geregistreerd ten algemene nutte te onteigenen.

Om tot onteigening te kunnen over gaan is er dus niet alleen vereist dat een beroep op grond van art. 39 § 2, reeds is uitgeput, maar tevens dat een machtiging tot onteigening door de Vlaamse regering is verleend.

In casu heeft de bestreden beslissing niet tot gevolg dat de registratiegegevens van de ongeschikt verklaarde woning worden gewijzigd (...).

De beslissing dd. 16.01.2006 stelt zelf uitdrukkelijk dat de registratie-gegevens van de onbewoonbaar verklaarde woning gelegen te 3800 Sint-Truiden, Toekomststraat 8 bus 301 niet worden gewijzigd.

Bijgevolg is de bestreden beslissing zonder onmiddellijke negatieve gevolgen voor de verzoekende partij.

Deze administratieve akte kan dan ook niet afzonderlijk met een beroep tot nietigverklaring worden bestreden.

De vigerende rechtspraak is hierover unaniem.

Het beroep is derhalve niet ontvankelijk";

2.1.2. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord repliceert:

" Ten onrechte werpt de verwerende partij op dat het beroep van verzoekster niet ontvankelijk zou zijn omdat de bestreden beslissing zelf geen rechtsgevolgen zou sorteren die een onmiddellijk en rechtstreeks nadeel berokkenen aan verzoekster.

De bestreden beslissing verwerpt evenwel het beroep van verzoekster tegen het registratieattest waarbij haar eigendom in de inventaris der ongeschikte en/of onbewoonbare woningen blijft opgenomen.

Het registratieattest is wel degelijk een administratieve akte dewelke de aanvang der heffingsplicht bepaalt, een voorkooprecht vestigt, mogelijkheid tot sociaal beheer instelt.

Totaal ten onrechte stelt de verwerende partij dat slechts de heffing zelf een administratieve rechtshandeling met rechtsgevolgen zou zijn die voor vernietiging vatbaar zou zijn, nu zulke heffing een fiscale maatregel is (waartegen dan in voorkomend geval fiscaal bezwaar kan aangetekend en eventueel verder procedure bij verzoekschrift voor de fiscale kamer der rechtbank van eerste aanleg kan gevoerd worden).

De bestreden beslissing heeft dus wel degelijk een onmiddellijk en rechtstreeks nadelig gevolg voor verzoekster, en verzoekster heeft bijgevolg een voldoende belang om deze beslissing bij de Raad van State aan te vechten.

De aangetekende brief waarbij het ministerieel besluit ter kennis werd gebracht vermeldt trouwens zelf expliciet de beroepsmogelijkheid";

2.2. <u>Beoordeling</u>

2.2.1. Overwegende dat een beroep tot nietigverklaring krachtens artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State een administratieve rechtshandeling tot voorwerp moet hebben; dat om ontvankelijk te zijn het beroep een handeling tot voorwerp moet hebben die zelf rechtsgevolgen sorteert en die onmiddellijk en rechtstreeks nadeel berokkent aan de verzoekende partij; dat aldus enerzijds handelingen die in de loop van een administratieve procedure door de overheid worden gesteld met het oog op de totstandkoming van een administratieve rechtshandeling maar die zelf geen rechtsgevolgen hebben, niet voor vernietiging vatbaar zijn -de mogelijke onregelmatigheden waarmee zij zouden zijn aangetast, kunnen wel ontvankelijk worden aangevoerd in een beroep tot nietigverklaring van de eindbeslissing- terwijl anderzijds handelingen ter voorbereiding van een administratieve eindbeslissing die zelf rechtsgevolgen hebben doordat zij onmiddellijk en beslissend de inhoud van de eindbeslissing voor een deel of geheel bepalen en dus een direct en definitief nadeel aan de verzoekende partij berokkenen, wel afzonderlijk met een beroep tot nietigverklaring kunnen worden bestreden;

2.2.2. Overwegende dat in casu de nietigverklaring wordt gevorderd van het besluit van 16 januari 2006 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering waarbij het beroep ingesteld door de verzoekende partij tegen het registratieattest ongeschiktheid/onbewoonbaarheid m.b.t. woningen geïnventariseerd vóór 5 augustus 2004 niet werd ingewilligd voor de woning gelegen te Toekomststraat 8, bus 301 te 3800 Sint-Truiden;

2.2.3. Overwegende dat uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de

begroting 1996 blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest door een geheel van bepalingen verkrotting, verwaarlozing en leegstand te bestrijden (Parl. St., Vl. Parl., 1995-96, nr. 147-1, 16); dat het decreet daartoe onder meer voorziet in een heffing die aan de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen wordt opgelegd (art. 25); dat de Vlaamse regering eveneens in voorkomend geval machtiging tot onteigening kan verlenen (art. 40), maatregel die is bedoeld "om op dilatoire acties te reageren" (Parl. St., Vl. Parl., 1995-96, nr. 147-1, 29);

2.2.4. Overwegende dat de registratie van een onroerend goed in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen een stap is in de bij het decreet vastgelegde administratieve procedure die de voormelde maatregelen (heffing en machtiging tot onteigening) mogelijk maakt; dat de kennisgeving van de administratieve akte tot vaststelling van ongeschiktheid/onbewoonbaarheid een verwittiging en een aansporing is voor de betrokkenen om iets te ondernemen; dat deze akte niet rechtstreeks en onmiddellijk tot gevolg heeft dat een heffing dient te worden betaald en evenmin dat het betrokken goed zal worden onteigend;

2.2.5. Overwegende dat artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 bepaalt dat de heffing is verschuldigd als het gebouw en/of de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris; dat bij het verstrijken van die periode van 12 maanden niet automatisch een heffing moet worden betaald, aangezien krachtens de artikelen 38 en 39 eerst de vestiging en de inkohiering van de aanslag moeten gebeuren alsook de toezending van het aanslagbiljet, dat, op straffe van nietigheid, het aanslagjaar, de grondslag van de heffing, het te betalen bedrag, de berekeningswijze, het tijdstip van betaling en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd, moet vermelden;

2.2.6. Overwegende dat uit hetgeen vooraf gaat blijkt dat de administratieve akte tot vaststelling van ongeschiktheid/onbewoonbaarheid een louter voorbereidende handeling is zonder de door de verzoekende partij ingeroepen onmiddellijke nadelige fiscale gevolgen;

2.2.7. Overwegende dat de verzoekende partij niet specifieert in welk opzicht het bestreden besluit zelf "een voorkooprecht vestigt" en evenmin dat de mogelijke vestiging daarvan haar een direct en definitief nadeel berokkent; dat ook

de loutere vaststelling dat het bestreden besluit een “mogelijkheid tot sociaal beheer instelt” geenszins duidelijk maakt welke onmiddellijke en definitieve nadelige gevolgen dit besluit haar berokkent;

2.2.8. Overwegende dat de brief waarbij door de verwerende partij een afschrift van het bestreden besluit aan de verzoekende partij is ter kennis gebracht, expliciet de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State vermeldt; dat de kosten van het beroep daarom ten laste van de verwerende partij worden gelegd,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig juni 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit:

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**