

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.297 van 6 juli 2007
in de zaak A. 180.021/X-13.133.**

In zake : 1. Edward DE BACKER,
 2. Christine DE MEERLEER,
 3. Jean DE RIDDER,
 4. Stamatios PAPANASTASIOU,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat F. VAN DER SCHUEREN,
 kantoor houdende te 1853 GRIMBERGEN,
 Sint-Amandsplein 1A

tegen :

de stad BRUSSEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat J.-P. LAGASSE,
kantoor houdende te 1030 BRUSSEL,
de Jamblinne de Meux plein 41.

tussenkomen de partij :

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vertegenwoordigd door de
Brusselse Hoofdstedelijke regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. SOHIER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Emile De Motlaan 19.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Edward DE BACKER, Christine DE MEERLEER, Jean DE RIDDER en Stamatios PAPANASTASIOU, op 5 januari 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 6 november 2006 van “de gemeenteraad van de stad Brussel op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen betreffende de goedkeuring van de verwezenlijking van een vastgoedoperatie op de site van Groenweg en de site van Molenblok te Neder-Over-Heembeek”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 april 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. VAN DER SCHUEREN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat E. JACUBOWITZ, die loco advocaat J.-P. LAGASSE verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat C. KNOCKAERT, die loco advocaat J. SOHIER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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. Rechtspleging

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een verzoekschrift van 6 maart 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. De feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen:

2.1. Luidens het verzoekschrift zijn alle verzoekers woonachtig aan de Alchemiststeeg, zijnde een nieuw aangelegde openbare weg die de Leon Daumeriestraat verbindt met de Groenweg in de verkaveling “Groenweg”, zone A gelegen te Neder-Over-Heembeek.

2.2. In een eerste fase A van de verkaveling werd het perceel verdeeld in 29 loten, en na openbare verkoop door de stad Brussel toegewezen aan onder meer de verzoekers bij notariële akte verleden op 25 januari 2000.

2.3. Aan de verkavelingszone werd, nog volgens de verzoekers, een groene en residentiële bestemming (voor ééngezinswoningen) verleend door het “bijzonder plan van aanleg 50/51bis”, alsook via het lastenkohier betreffende de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling AN 968 dat als bijlage geldt bij de authentieke verkoopakten.

2.4. De bebouwbare zone in de tweede fase, volgens de verzoekers zijnde, de drie zones gelegen aan de Groenweg en de Kleine Groenweg rechtstreeks aansluitend op de bestaande verkaveling, zullen volgens artikel 13 van voornoemd lastenkohier het voorwerp uitmaken van een latere verkaveling, en voorlopig worden uitgevoerd als privé groene zone.

2.5. Bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 april 2003 wordt de beslissing van de stad Brussel van 16 december 2002 om het bijzonder bestemmingsplan nr. 50-50bis/51bis/52bis, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 6 oktober 1975, op te heffen, goedgekeurd.

2.6. In de zitting van 6 november 2006 neemt de gemeenteraad van de stad Brussel volgende beslissing:

“Onderwerp: Verwezenlijking van sociale woningen in het kader van het huisvestingsplan "Dupuis".- Recht van opstal op de site Groenweg en de site Molenblok.- Uitvoeringsovereenkomst tussen de Stad, het Gewest en de GIMB.

De Gemeenteraad,

Gelet op de nieuwe gemeentewet en in het bijzonder het artikel 117;

Overwegende dat, het vinden van een betaalbare kwaliteitsvolle woning, één van de voornaamste bekommernissen van de Brusselaars is;

Overwegende dat een verhoging van het aanbod aan publieke huisvesting een mogelijke oplossing zou kunnen zijn voor het woningtekort;

Overwegende dat alle publieke partijen verantwoordelijk zijn voor de realisatie van deze verhoging en dit in het kader van hun bevoegdheden en binnen de perken van hun middelen;

Overwegende dat de Stad Brussel zich verder wil inzetten voor deze problematiek en dat ze op dit moment deze doelstellingen tracht te realiseren door terreinen ter beschikking te stellen;

Overwegende dat een overeenkomst ondertekend werd tussen de GIMB en het Gewest, opdat deze, als publieke beheerder, verantwoordelijk is voor de toepassing van het Gewestelijk Huisvestingsplan;

Overwegende dat het doel van deze overeenkomst een toename/verhoging van het aanbod aan publieke huisvesting beoogt;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT:

Artikel 1: Een recht van opstal wordt toegekend aan de GIMB voor de volgende terreinen, ten kostenloze titel en om reden van algemeen belang, voor een duur van 30 jaar:

- Site van Groenweg: Percelen gekadastreerd 19de afdeling, sectie B, nummers 65N2, 65S2 en 138M toebehorend aan het patrimonium van de Stad Brussel en nummers 120P, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125R, 126, 138C, 138L, 148S, 149S, 149V et 150V2 gedeelte, toebehorend aan het patrimonium van de Grondregie;

- Site van Molenblok: Perceel gekadastreerd 19de afdeling, sectie D, nummer 33K2 toebehorend aan het patrimonium van de Grondregie.

Artikel 2: De overeenkomst m.b.t. de verwezenlijking van nieuwe sociale woningen en hun onderhoud, op terreinen waarop een recht van opstal aan de GIMB werd toegekend, is aangenomen.

Artikel 3: Het kwaliteitscharter en de technische kwaliteitskarakteristieken van de woningen die deel zullen uitmaken van de overeenkomst, wordt aangenomen.

Artikel 4: De tijdelijke programma's betreffende de te verwezenlijken woningen en uitrustingen (minimum 130 woningen) zijn goedgekeurd".

2.7. Het betreft de thans bestreden beslissing, met in bijlagen "de overeenkomst inzake de bouw van nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", "het huisvestingsprogramma" en "kwaliteitsnormen voor woningen".

2.8. De "overeenkomst inzake de bouw van nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de G.I.M.B. (Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel) en de stad Brussel wordt op 17 januari 2007 door alle partijen ondertekend;

3. Ontvankelijkheid

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet voldaan is aan één van de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat het in die omstandigheden niet nodig is om de opgeworpen excepties van de verwerende en de tussenkomende partijen te onderzoeken;

4. Ten gronde

4.1. 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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

4.2.1.1. Overwegende, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoekers in hun verzoekschrift het volgende aanvoeren:

“De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing berokkent aan de verzoekende partijen een ernstig, moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De beslissing van de gemeenteraad dd. 6 november 2006 verwijst in artikel 2 naar de overeenkomst met betrekking tot de verwezenlijking van nieuwe sociale woningen en hun onderhoud op de terreinen waarop een recht van opstal aan de GIMB werd toegekend. Deze overeenkomst wordt door de bestreden beslissing aangenomen.

Overeenkomstig artikel 4 van deze overeenkomst wordt het definitieve huisvestingsprogramma opgesteld in overleg met de eigenaar uiterlijk twee maanden na de ondertekening.

Daarenboven bepaalt artikel 10 van diezelfde overeenkomst dat de GIMB beschikt over een termijn van maximaal 36 maanden voor de bouw van de woningen.

Immers wijzigt de aanvang van de verwezenlijking van de sociale woningen door de Gewestelijke Investeringsmaatschappij Brussel (GIMB) quasi-onherroepelijk de huidige inkleuring van de desbetreffende verkaveling, te weten groen, residentieel en bestemd voor eengezinswoningen.

Daarenboven lijden de verzoekende partijen - en met hen alle eigenaars van de percelen van de verkaveling - ontegensprekelijk ernstige schade aan hun leefwereld, respectieve loten en woningen.

Deze schade bestaat enerzijds in de waardevermindering van de verschillende loten en de daarop gebouwde woningen, nu het residentiële en groene karakter van de verkaveling ontegensprekelijk verdwijnt.

Het betreft zeker niet een louter (financieel) nadeel, nu ook de levenskwaliteit van de respectieve bewoners zal verminderen door de tenuitvoerlegging van de beslissing van de gemeenteraad.

Anderzijds hebben de respectieve eigenaars belangrijke inspanningen geleverd om hun woning en bijhorende grond in overeenstemming te brengen met het lastenkohier bij de authentieke akten en de door de stad BRUSSEL bepaalde bestemming. De verwezenlijking van sociale woningen -spijts de geplande verkaveling- doet deze inspanningen teloor gaan.

‘De vergunde werken zullen afbreuk doen aan de woon- en leefkwaliteit van de verzoekers en kunnen dus als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden beschouwd’ (R.v.St., nr. 138.976, 10 januari 2005, T. Gem. 2006, afl. 2, 71).

Dit nadeel van de verzoekende partijen vloeit rechtstreeks en onmiddellijk voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing van de gemeenteraad van de stad BRUSSEL dd. 6 november 2006.

Het nadeel is ernstig en moeilijk te herstellen.
(...);

4.2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota onder meer repliceert dat het nadeel dat de verzoekers aanvoeren, louter hypothetisch is en niet voortvloeit uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing, omdat in de huidige stand van de procedure “de karakteristieken en het aantal van de sociale woningen, waarvan de bouw onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning, niet gekend (zijn)”;

4.2.1.3. Overwegende dat de tussenkomende partij in haar verzoekschrift onder meer doet gelden dat “de bestreden beslissing zich (beperkt) tot de toekenning van een recht van opstal en de bevestiging van het beginsel van oprichting van sociale woningen op de kwestieuze percelen zonder op enige wijze de residentiële bestemming van de zone te wijzigen”; dat de tussenkomende partij hieruit afleidt dat “het ingeroepen schaderisico (...) bijgevolg geen rechtstreeks gevolg (is) van de onmiddellijke uitvoering van de bestreden akte en (...) geenszins (beantwoordt) aan de voorschriften van het artikel 17 §2 alinea 1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State”;

4.2.2. Overwegende dat de bestreden beslissing op het eerste gezicht enkel een recht van opstal toekent aan de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (G.I.M.B.) voor de percelen, voorwerp van de vastgoedoperatie, ten kosteloze titel en om reden van algemeen belang, voor een duur van dertig jaar (artikel 1), en voorts de overeenkomst aanneemt, met betrekking tot de verwezenlijking van nieuwe sociale woningen en hun onderhoud op deze terreinen (artikel 2), alsook het kwaliteitscharter en de technische kwaliteitskarakteristieken van de woningen (artikel 3), en de tijdelijke programma’s betreffende de te verwezenlijken woningen en uitrustingen (minimum 130)(artikel 4);

Overwegende dat het toekennen van een recht van opstal aan de G.I.M.B. op de betreffende terreinen, en het goedkeuren van de betreffende overeenkomst met bijlagen, niet volstaat om daadwerkelijk tot de uitvoering van de bouwwerken over te gaan; dat artikel 4 van de “overeenkomst inzake de bouw van nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” precies voorziet in het opstellen, uiterlijk twee maanden na ondertekening van de overeenkomst, van het “definitieve huisvestingsprogramma”, dat bestaat uit een studie, waarin een eerste evaluatie wordt gemaakt van de betrokken terreinen, van het aantal woningen die erop zouden kunnen worden gebouwd, in functie van de kenmerken in verband met het type van de woningen die gebouwd zullen worden, de oppervlakte van de terreinen en de verplichtingen inzake leefmilieu en stedenbouw die moeten worden nageleefd;

4.2.3. Overwegende dat de termijn van zesendertig maanden waarover de G.I.M.B. beschikt voor de bouw van de woningen aanvangt de dag volgend op de dag waarop de G.I.M.B. (of zijn aangestelde) aan de aannemer de openbare gunningsbeslissing betreffende de bouw en het onderhoud van de woongebieden

betekent, luidens artikel 10 van de “overeenkomst inzake de bouw van nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”; dat deze termijn derhalve nog niet is aangevangen; dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zich eventueel zou kunnen aandienen, na een gebeurlijke toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan de G.I.M.B. (of zijn aangestelde), voor het uitvoeren van de werken, waartegen de verzoekers eventueel op dat ogenblik zouden kunnen opkomen;

4.2.4. Overwegende dat de verzoekers bij de omschrijving van hun nadeel uitgaan van het standpunt dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige bestemming van de betreffende percelen wijzigt, door deze te bestemmen voor de realisatie van sociale woningen, terwijl volgens de verzoekers de percelen zouden zijn ingedeeld in een groene en residentiële zone, bestemd voor ééngezinswoningen;

Overwegende dat het toekennen van een recht van opstal aan de G.I.M.B. op de betreffende terreinen en de goedkeuring van voornoemde overeenkomst met bijlagen, de stedenbouwkundige bestemming van de percelen niet wijzigen en evenmin de rechtsgrond daartoe kunnen vormen;

4.3. Overwegende dat de nadelen die de verzoekers aanvoeren bijgevolg niet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing; dat bijgevolg aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet is voldaan; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes juli 2007, door :

de H.	D MOONS	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.