

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.643 van 3 november 2008
in de zaak A. 184.571/X-13.376.**

In zake : de n.v. GAMMA,
die woonplaats kiest bij
advocaten J. COCH, P. THIERY en T. BEELEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Geraetsstraat 19

tegen :

1. de burgemeester van de stad SINT-TRUIDEN,
2. de stad SINT-TRUIDEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat S. VERBEKE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
Neerveldstraat 101-103.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de n.v. GAMMA op 27 juli 2007 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van de besluiten van 1 juni 2007 van de burgemeester van de stad Sint-Truiden tot onbewoonbaarverklaring en ontruiming van het pand gelegen te Sint-Truiden, Plankstraat 12;

Gezien de nota van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 september 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 oktober 2007, datum waarop de zaak voor onbepaalde tijd wordt uitgesteld;

Gelet op de beschikking van 10 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 april 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. THIERY, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. VERBEKE, die verschijnt voor de verwerende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur P. DE SOMERE;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten.

1.1. De verzoekende partij is eigenares van het pand gelegen te Sint-Truiden, Plankstraat 12. Dit pand werd gebruikt als handelsruimte (benedenverdieping) en voor 11 kamers of appartementen.

1.2. Op 23 maart 2006 stelt de controleur kwaliteitsbewaking bij de afdeling ROHM Limburg van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, betreffende de 11 woningen een “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen” op. De adviseur ongeschiktheid bij de afdeling ROHM Limburg maakt ter attentie van de burgemeester van de stad Sint-Truiden een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid op.

1.3. Bij besluiten van 25 juli 2006 worden de betreffende woningen door de burgemeester van de stad Sint-Truiden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard.

1.4. De verzoekende partij tekent op 7 augustus 2006 beroep aan bij de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, tegen voornoemde besluiten van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

1.5. Bij besluit van 6 november 2006 van de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, wordt het beroep ingewilligd : betreffende woongelegenheden zijn niet-ongeschikt en niet-onbewoonbaar.

1.6. Bij proces-verbaal van 5 december 2006 stelt de stadsarchitect van Sint-Truiden vast dat Gilbert Govaerts, (gedelegeerd bestuurder van de verzoekende partij) op het perceel gelegen te Sint-Truiden, Plankstraat 12, wederrechtelijke bouwwerken heeft uitgevoerd, bestaande uit het wijzigen van de bestemming en het verbouwen van een woonhuis van 11 woongelegenheden, in strijd met de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het RUP/BPA binnenstad.

De aanvraag van de verzoekende partij van 9 augustus 2006 tot regulariseren van de verbouwing van een bestaand pand tot handelsruimte en 11 woongelegenheden wordt bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 15 december 2006 geweigerd.

1.7. Naar aanleiding van een controle na brand op 31 mei 2007 wordt door de brandweer van de stad Sint-Truiden de brandveiligheid van het pand gecontroleerd en besloten dat het pand brandonveilig is, dat verdere bewoning zeer gevaarlijk is en uitermate onveilig met advies het pand met onmiddellijke ingang te sluiten voor verdere bewoning.

Op dezelfde datum wordt het pand onderzocht door de stadsarchitect en de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan de stadsarchitect op 1 juni 2007 aan de burgemeester verslag uitbrengt. In dit verslag wordt besloten dat “het gebruik (verhuur) van deze kamers voor de twee gebouwendelen zowel naar veiligheid als naar leefbaarheid ethisch-humaan onverantwoord is gezien het acuut levensbedreigend is”, en wordt voorgesteld dit gebouw onmiddellijk te ontruimen omwille van voorgaande redenen.

1.8. Bij besluit van 1 juni 2007 wordt het pand gelegen te Sint-Truiden, Plankstraat 12, door de burgemeester van de stad Sint-Truiden onbewoonbaar verklaard, als volgt:

**“BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER INGEVOLGE DE
GEMEENTEWET ARTIKELS 133 EN 135 §2
ONBEWOONBAARVERKLARING**

De burgemeester,

Gelet op de nieuwe gemeentewet artikels 133 en 135 § 2;

Gelet op de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09-01-2003 artikel 52;

Gelet op de verslagen dd. 31-05-2007 van de preventieofficier van de Brandweer Johan Vandenborne en van stadsarchitect Rob Timmermans;

Overwegende dat uit de verrichte onderzoeken blijkt dat het hieronder geïdentificeerde gebouw ernstige gebreken vertoont die de openbare veiligheid in gevaar brengen;

Besluit:

Artikel 1: Het pand gelegen Plankstraat 12, kadastraal gekend Afdeling 1, Sectie H, Nummer 414 E, eigendom van Vennootschap Gamma -Gilbert Govaerts, Capucienestraat 20, 3500 Hasselt wordt onbewoonbaar verklaard. Het is voortaan verboden het pand, hoe dan ook, te bewonen.

Artikel 2: Personen die het gebouw als woning in gebruik zouden nemen zullen er, desnoods met geweld door de politie uitgedreven worden.

Artikel 3: Aan de heer Gilbert Govaerts van de Vennootschap Gamma, Capucienestraat 20, 3500 Hasselt, eigenaar van het pand Plankstraat 12, 3800 Sint-Truiden, kadastraal bekend 1^e afdeling, Sie H, Nr 414^E, wordt bevel gegeven de nodige maatregelen te treffen die onmisbaar zijn voor het vrijwaren van de openbare veiligheid.

Artikel 4: Afschrift van dit besluit zal aan de eigenaar bij een ter post aangetekende brief ter kennis gebracht worden”.

Bij besluit van dezelfde datum wordt door de burgemeester van de stad Sint-Truiden bevolen het pand te ontruimen, als volgt:

“Besluit van de burgemeester

In het kader van de bevoegdheden van de burgemeesters inzake openbare veiligheid en gezondheid, vastgelegd in art. 133 van de nieuwe gemeentewet wordt inzake het pand nr. 12, gelegen in de Plankstraat (afdeling 1, sectie H, nr. 414^E), volgend besloten.

Artikel 1.

Het bedoelde pand is structureel onveilig voor de bewoners, door het gebruik onveilig voor de bewoners en door het gebruik onveilig voor de buurt. Dit blijkt duidelijk uit de deskundige verslagen van de stadsarchitect Rob Timmermans en de preventieofficier van de stedelijke brandweerdienst Johan Vandenborne.

Artikel 2.

Gezien het acute veiligheidsgevaar dat levensbedreigend is, is het noodzakelijk alle maatregelen te nemen, dit gevaar weg te nemen. Dit kan momenteel alleen door ontruiming van het gebouw zodanig dat het niet meer bewoond wordt en het gevaar voor brand of ongelukken wordt weggenomen.

Artikel 3.

Dit pand te ontruimen en voor de bewoners voorlopig elders een onderkomen te zorgen.

Artikel 4.

Alle kosten die voortvloeien uit deze noodzakelijke maatregel zullen door de stad Sint-Truiden gedragen worden en verhaald worden op alle verantwoordelijken die door hun daden geleid hebben tot de toestand die deze maatregel noodzaakt”.

Het betreft de thans bestreden beslissingen

Luidens de nota werd het gebouw onmiddellijk ontruimd en werd voor de huurders een andere huisvesting gevonden.

1.9. Op 8 juni 2007 wordt door het Agentschap Inspectie RWO - Limburg ten laste van de verzoekende partij een proces-verbaal opgesteld tot vaststelling van een bouw misdrijf en tot staking van het gebruik van het goed, bekrachtigd op 12 juni 2007.

2. De ontvankelijkheid

De verwerende partijen roepen een exceptie van niet ontvankelijkheid op. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

3. De grondvoorwaarden tot schorsing

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.2.1. Wat de tweede door artikel 17, §2 gestelde voorwaarde betreft laat de verzoekende partij het volgende gelden:

“De studio's ingericht in het pand aan de Plankstraat 12 waarop de bestreden beslissingen (ontruiming en onbewoonbaarverklaring) betrekking hebben zijn verhuurd (...).

Door de bestreden beslissingen zal verhuring onmogelijk zijn gedurende een vrij lange termijn en alleszins in afwachting van uitspraak ten gronde van uw Raad.

Intussen kan het pand dus noch economisch renderen, noch de eigenaar in staat stellen zijn investeringen af te schrijven gedaan om het pand bewoonbaar en verhuurbaar te maken. Verkrotting van het pand is aldus mogelijk en tevens loopt de eigenaar, verzoekster, zware financiële risico's welke wellicht onafwendbaar zullen zijn tenzij er in afwachting van uitspraak ten gronde schorsing wordt bevolen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen.

Bovendien is het niet alleen verzoekster welke risico's en schade (dreigt) te ondergaan maar ook de bewoners welke immers naar een andere woongelegenheden dienen uit te kijken terwijl daartoe op het bewonersniveau van het pand aan de Plankstraat 12 van verzoekster nauwelijks aanbod op de markt bestaat. Ten bewijze kan worden aangevoerd dat de Stad Sint-Truiden tot op heden niet in de mogelijkheid was aan de bewoners een alternatief te bieden ondanks hun verzoek en ondanks het feit dat het aangevochten besluit van de burgemeester daarin voorzag”.

3.2.2. De verwerende partijen repliceren hierop het volgende:

“Verzoekster bewijst niet dat de bestreden beslissingen haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel veroorzaken.

Het door haar ingeroepen nadeel is louter financieel (gebrek aan economisch rendement van het onroerend goed ; beweerde onmogelijkheid om het goed af te schrijven ; financiële risico's).

De verwijzing naar eventuele verkrotting is niet gegrond. Vooreerst betreft het een onroerend goed dat niet mag worden gebruikt als individuele appartementen. En bovendien zijn het gebrek aan (brand)veiligheid en de onbewoonbaarheid het motief van de bestreden beslissingen, en niet het gevolg hiervan.

De gevolgen in hoofde van de huurders van de appartementen zijn geen persoonlijk nadeel van verzoekster. Bovendien zijn de bestreden beslissingen precies genomen in het belang (en de veiligheid) van de huurders, en is het verzoekster zelf die wetens en willens wederrechtelijk ingerichte en onveilige appartementen heeft verhuurd, met als enige bedoeling een maximale financiële opbrengst te genieten. Voor de huurders werd door tussenkomst van verwerende partijen een (veilige) huisvesting gevonden”.

3.3.1. Het nadeel dat verhuring gedurende een vrij lange termijn onmogelijk zal zijn en dat intussen het pand niet economisch kan renderen, noch de eigenaar in staat kan stellen zijn investeringen af te schrijven is in essentie een financieel nadeel, dat als zodanig in beginsel niet moeilijk te herstellen is. De verzoekende partij blijft evenwel in gebreke bewijskrachtige stukken voor te leggen waaruit de grootte blijkt zowel van de uitgave die met de uit te voeren werken gemoeid is, als van het bedrag aan huurinkomsten dat zij zal derven, alsook over haar financiële toestand.

Wat betreft de mogelijkheid tot verkrotting kan worden vastgesteld dat wanneer de verzoekende partij de door de bestreden beslissingen opgelegde maatregelen treft die nodig zijn voor het vrijwaren van de openbare veiligheid, zij de woningen of het pand opnieuw zal kunnen verhuren. Het aangevoerde nadeel vloeit bovendien niet voort uit de bestreden beslissingen maar uit het eigengereid handelen van de verzoekende partij.

3.3.2. De weerslag van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten op de situatie van de bewoners van het pand is geen persoonlijk nadeel van de verzoekende partij. Bovendien zijn die besluiten ten behoeve van hun veiligheid genomen, en hebben de bewoners de betrokken panden reeds moeten verlaten, waardoor het nadeel reeds voltrokken is. Een eventuele schorsing van de bestreden besluiten kan hier geen soelaas bieden.

3.4. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, §2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

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 drie november 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.