

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.778 van 26 januari 2009
in de zaak A. 187.448/X-13.690.**

In zake : 1. Jan HUGAERTS,
 2. Karen WIJNS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat G. DAEM,
 kantoor houdende te 1750 LENNIK,
 Karel Keymolenstraat 22

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
afdelingshoofd Afdeling Juridische Dienstverlening
A. VAN RENTERGHEM,
kantoor houdende te 1210 BRUSSEL,
Koning Albert II-laan 19, bus 12.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Jan HUGAERTS en Karen
WIJNS op 12 maart 2008 hebben ingediend en waarin zij de schorsing van de
tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 11 januari 2008 van de Vlaamse
minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering houdende
ongeschiktverklaring van de woning gelegen te Geraardsbergen, Molenstraat 10;

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 26 mei 2008 waarbij de terechtzitting
bepaald wordt op 20 juni 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. DE KETELAERE, die loco advocaat G. DAEM verschijnt voor de verzoekende 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

De verzoekende partijen zijn eigenaar van het pand gelegen te Geraardsbergen, Molenstraat 10. Het betreft een eengezinswoning die door de verzoekende partijen wordt verhuurd.

Op 14 juni 2007 stelt Martin Van Audenhove, controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Oost-Vlaanderen betreffende de woning een “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen” op. De woning wordt ongeschikt bevonden.

Bij schrijven van 5 juli 2007 laat de burgemeester van de stad Geraardsbergen de verzoekende partijen weten dat hem het advies werd verstrekt om de woning ongeschikt te verklaren. Aan de verzoekende partijen wordt een termijn van veertien dagen verleend om schriftelijk of mondeling hun opmerkingen te formuleren.

Bij schrijven van 30 juli 2007 stuurt de eerste verzoeker zijn opmerkingen aan de stad Geraardsbergen.

Bij schrijven van 20 september 2007 deelt de eerste verzoeker nogmaals zijn opmerkingen aan de stad Geraardsbergen mee.

Bij gemotiveerd verzoekschrift van 12 oktober 2007 tekent Jimmy Eeckhout, gewestelijk ambtenaar Wonen Oost-Vlaanderen, bij de Vlaamse regering beroep aan tegen het stilzitten van de burgemeester gedurende drie maanden, overeenkomstig artikel 15, §3 van de Vlaamse wooncode.

Op 11 januari 2008 neemt de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering het besluit houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen Molenstraat 10 te 9500 Geraardsbergen.

Dit is het bestreden besluit.

2. Ontvankelijkheid

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

3. Schorsingsvoorwaarden - Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing worden overgegaan, 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. Bijgevolg moet een verzoeker in zijn verzoekschrift duidelijk en concreet aangeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen is dat hij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoeker mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

3.2. De verzoekende partijen betogen omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel het volgende:

“De bestreden beslissing legt aan de verzoekers op om de werken die nodig zijn om de gebreken te verhelpen die in het technisch verslag van 14 juni 2007 zijn vermeld, uit te voeren binnen een termijn van 12 maanden na datum van het Besluit. Indien een bouwvergunning vereist is, dienen de werken te worden uitgevoerd binnen een termijn van 36 maanden.

Tengevolge van deze beslissing werd de woning per 11/1/2008 opgenomen in de inventarisatielijst ongeschiktheid/onbewoonbaarheid en worden de verzoekers per 11/01/2009 onderworpen aan een jaarlijkse heffing, wordt de woning belast met een recht van voorkoop en kan de woning onder sociaal beheer worden gesteld met renovatie op kosten van de verzoekers.

De onmiddellijke toepassing van deze beslissing berokkent de verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel in de zin van artikel 17 van de Wet.

Immers,

Enerzijds, indien de verzoekers de opgelegde werken uitvoeren teneinde de sancties te vermijden en in de veronderstelling dat de nietigverklaring van het bestreden Ministerieel Besluit uitgesproken wordt, zijn de kosten voor de uitvoering van de werken nutteloos geweest. De nadelige gevolgen van de nutteloos uitgezette kosten kunnen alsdan niet meer ongedaan gemaakt worden. De verzoekers bevinden zich bovendien thans in de onmogelijkheid om deze (hoge) kosten uit te zetten.

Anderzijds, indien de verzoekers de opgelegde werken niet uitvoeren binnen de gestelde termijn, stellen zij zich bloot aan de voormelde sancties evenals aan strafrechterlijke vervolging. De eigenaar die een ongeschikte woning verhuurt - hetgeen in casu het geval is vermits de huurders de woning niet willen verlaten - stelt zich inderdaad bloot aan strafrechterlijke vervolging.

De verzoekers bevinden zich tussen hamer en aanbeeld indien de uitvoering van het Ministerieel Besluit niet wordt geschorst.

Gelet op het voorgaande is de vordering tot schorsing dan ook gegrond”.

3.3. De verwerende partij antwoordt als volgt:

“Louter ondergeschikt dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen wegens de manifeste afwezigheid van een moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van de verzoekende partijen. In casu wordt enerzijds een louter hypothetisch nadeel (de heffing, recht van voorkoop) aangehaald waarvoor het decreet voldoende middelen ter beschikking stelt om het tot stand komen van dit nadeel tegen te gaan en anderzijds een louter financieel nadeel (de uitvoering van de werken).

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State is een louter financieel nadeel in principe niet moeilijk te herstellen. Dergelijk nadeel is enkel moeilijk herstelbaar 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. Verzoekende partij voert hieromtrent geen bewijs aan”.

3.4. Een louter financieel nadeel is in principe niet moeilijk te herstellen.

De verzoekende partijen beperken zich in essentie tot de bewering dat zij zich “thans in de onmogelijkheid (bevinden) om deze (hoge) kosten uit te zetten”. Aldus tonen zij niet concreet aan dat zij in casu meer dan een louter financieel nadeel lijden.

Ook de jaarlijkse heffing is in se een financieel nadeel, dat niet moeilijk herstelbaar is.

3.5. De andere beweerde nadelen (het sociaal beheer en het recht van voorkoop) zijn hypothetisch, aangezien zij niet rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing. Bovendien kunnen de verzoekende partijen deze nadelen weren door de vastgestelde werken uit te voeren.

3.6. Gebeurlijke strafrechtelijke vervolging zou niet voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar integendeel uit het niet uitvoeren daarvan.

3.7. 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 zesentwintig januari 2009, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.