

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 202.030 van 18 maart 2010
in de zaak A. 184.288/VII-37.622.**

In zake: Arnold JONCKHEERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Robert Volckaert en Francis Volckaert
kantoor houdend te Oostende
Elisabethlaan 25, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD OOSTENDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Laurent Proot
kantoor houdend te Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 juli 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de burgemeester van de stad Oostende van 8 mei 2007 waarbij de kamerwoningen 1, 2, 4, 5, 6 en 7 van het pand, gelegen aan de Hendrik Serruyslaan 3 te Oostende, onbewoonbaar worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 februari 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sara Casteur, die loco advocaat Francis Volckaert verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Peter De Smedt, die loco advocaten Bert Roelandts en Laurent Proot verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Patricia De Somere heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een pand gelegen aan de Hendrik Serruyslaan 3 te Oostende. Op het gelijkvloers bevindt zich een drankgelegenheid. De verdiepingen zijn onderverdeeld in kamers.

4. De brandweer van Oostende voert op 13 februari 2007 een onderzoek naar de brandveiligheid van voornoemd pand, exclusief de drankgelegenheid. Hiervan wordt een verslag opgesteld op 15 februari 2007, op basis van de stedelijke verordening voor het verhuren van kamers en studentenkamers van de stad Oostende van 29 augustus 2003. Het verslag adviseert de onbewoonbaarverklaring van alle achtergelegen kamers en alle kamers op de zolderverdieping, omwille van de brandveiligheid.

5. Bij schrijven van 6 maart 2007 wordt de verzoeker hiervan op de hoogte gebracht.

6. Op 8 mei 2007 beslist de burgemeester van de stad Oostende tot de onbewoonbaarverklaring van zes kamers.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

7. De verzoeker put een eerste middel uit de schending van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna : decreet van 4 februari 1997) en van artikel 1 van de stedelijke verordening voor het verhuren van kamers en studentenkamers van de stad Oostende van 29 augustus 2003 (hierna : stedelijke verordening), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 november 2003.

Hij betoogt in essentie dat de bestemming van het onroerend goed enkel "café met woonst" is "en als dusdanig voor de eigenaar, niet onderhevig is aan de brand- en veiligheidsvoorschriften als voorzien in de stedelijke verordening".

Hij stelt voorts dat de verhuurder van de studentenkamers niet aan de omschrijving van het begrip verhuurder, voorzien bij artikel 2, 10/, van het decreet van 4 februari 1997 en bij artikel 1 van de stedelijke verordening, voldoet, nu deze verhuurder noch eigenaar, medeëigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber is, of onder die hoedanigheid een studentenkamer verhuurt.

Hij besluit dat de burgemeester zich, "gezien de hoofdbestemming van 'café met woonst'", ten onrechte op de bepalingen van de stedelijke verordening heeft gebaseerd om de onbewoonbaarverklaring uit te vaardigen en dat ook de brandweer in haar onderzoek de bepalingen inzake veiligheid verkeerd heeft toegepast, nu die bepalingen niet van toepassing zouden zijn voor een café met één enkele private bewoning.

8. In haar memorie van antwoord trekt de verwerende partij het belang van de verzoeker bij het middel in twijfel, doordat de burgemeester volgens haar ook op basis van artikel 133, tweede lid, en artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet de bevoegdheid heeft om een pand onbewoonbaar te verklaren.

Daarnaast repliceert de verwerende partij, kort samengevat, dat het feit dat het pand verhuurd en onderverhuurd wordt en dat de onderverhuuring volgens de huurovereenkomsten niet toegelaten zou zijn, irrelevant is voor het toepassingsgebied van het decreet van 4 februari 1997. Zij stelt dat enkel het werkelijk gebruik van het pand als kamerwoning determinerend is.

9. In de memorie van wederantwoord argumenteert de verzoeker dat er dient te worden nagegaan wie de verhuurder is, en niet wie de eigenaar is.

Beoordeling

10. Los van de vraag op welke mogelijke rechtsgronden de bestreden beslissing kan worden gesteund, stelt de Raad van State vast dat de verzoeker belang heeft bij een middel dat de toepassing van de stedelijke verordening in vraag stelt.

De verwerende partij stelt evenwel terecht dat het werkelijk gebruik van een pand, en niet de contractuele bestemming ervan, bepalend is voor de toepassing van het decreet van 4 februari 1997. De vraag of de bestemming al dan niet rechtmatig werd gewijzigd, zal eventueel het voorwerp uitmaken van een burgerlijk geschil, doch staat los van de vraag naar de wettigheid van de thans bestreden beslissing.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de verzoeker

11. De verzoeker voert als tweede middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Op grond van dezelfde argumentatie als werd besproken bij het eerste middel, besluit de verzoeker dat het decreet van 4 februari 1997 en de stedelijke verordening te dezen niet van toepassing zijn en dat de bestreden beslissing bijgevolg niet voldoende is gemotiveerd.

Beoordeling

12. Het tweede middel is, om dezelfde reden als werd aangegeven bij de beoordeling van het eerste middel, niet gegrond.

C. Derde en vierde middel

Standpunt van de verzoeker

13. In de laatste memorie voert de verzoeker ook nog bijkomende middelen aan.

14. In een derde middel roept hij de schending in van artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, dat betrekking heeft op de vrijstelling van bepaalde gemeenten van de gewestelijke heffing en op de mogelijkheid voor die gemeenten om een eigen heffingsstelsel te hanteren. Hij roept de schending van de voormelde bepaling in, samengelezen met artikel 26 van hetzelfde decreet, en met artikel 159 van de Grondwet.

15. In een vierde middel voert de verzoeker de schending aan van "het rechtszekerheidsprincipe", doordat hij als burger zou zijn misleid door het feit dat de verwerende partij hem enerzijds de tijd geeft om de noodzakelijke werken uit te voeren en anderzijds meent de heffing vanaf de datum van de inventarisatie opeisbaar te moeten stellen.

Beoordeling

16. De bijkomende middelen die in de laatste memorie worden aangevoerd, raken de openbare orde niet. De verzoeker had deze middelen reeds in het verzoekschrift kunnen aanvoeren. De verwijzing in de laatste memorie van de verzoeker naar een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge van 9 juni 2009 doet daaraan niets af. Het derde en het vierde middel zijn bijgevolg niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien maart tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Luc Hellin