

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.505 van 6 april 2011
in de zaak A. 172.996/XIV-32.665**

In zake : Johan BILLIET, advocaat, in zijn hoedanigheid van curator van de
 onbeheerde nalatenschap van wijlen de heer
 Christian VAN STEENKISTE
 kantoor houdend te 1050 Brussel
 Louizalaan 146

 tegen :

 de stad GENT

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 mei 2006, strekt tot de
nietigverklaring van de beslissing van de burgemeester van de stad Gent van
10 april 2006 houdende bevestiging van het op 10 maart 2006 gegeven mondeling
bevel tot ambtshalve uitvoering van werken aan de gebouwen gelegen te 9000
Gent, Zwaluwstraat 9, 11 en 13.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij 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 30 maart 2011.

Kamervoorzitter André Beirlaen heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter J.P. Lips, die verschijnt voor de verzoeker en adjunct van de directie Peter Hobin, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste 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 aangesteld als curator en wettelijke beheerder van de onbeheerde nalatenschap van Christian Van Steenkiste. Deze laatste was eigenaar van de woningen gelegen te 9000 Gent, Zwaluwstraat 9, 11 en 13.

Op 9 maart 2006 vindt in deze woningen een controle van de openbare veiligheid door de Dienst Gebouwen-Openbare Veiligheid van de stad Gent plaats.

Van deze controle wordt op 10 maart 2006 een "interventieverlag" opgesteld dat luidt als volgt:

“Interventie te 9000 Gent, Zwaluwstraat 9-11-13, op 09/03/2006.
Heden zijn wij afgestapt op voormeld adres ter controle van de openbare veiligheid.
Ter plaatse werden volgende vaststellingen verricht:

- 1) De woningen zijn gekend ten kadaster onder:
 - Zwaluwstraat 9: Gent, afdeling 6, sectie F, grondnummer 0165Y2
 - Zwaluwstraat 11: Gent, afdeling 6, sectie F, grondnummer 0165X2
 - Zwaluwstraat 13: Gent, afdeling 6, sectie F, grondnummer 0165W2Volgens de kadastrale gegevens is de eigenaar:
De heer Christian VAN STEENKISTE, Charles Woestelaan 47/54, 1050

Brussel.

Volgens de beschikbare gegevens in ons dossier is de eigenaar overleden. Curator en wettelijk beheerder van de nalatenschap van de eigenaar is: De heer Johan BILLIET, Louisalaan 148/2, 1050 Brussel.

- 2) Het betreft drie aaneengesloten woningen van elk twee traveeën breed en twee en een halve bouwlaag hoog, onder pannen zadeldak nok evenwijdig aan de straat. De hoekwoning (nummer 9) heeft een pannen schilddak.
- 3) In 2002 zijn deze woningen reeds onderwerp geweest van een burgemeesterbevel (ATD/OW.6045/AP). In juni 2005 heeft aannemer De Baets ambtshalve nog veiligheidswerken uitgevoerd, in bijzonder het opkuisen en afsluiten van de woningen.
- 4) Het afsluiten van de woningen is gebeurd met slagvaste houten panelen. Aan de voorkant van de woningen werden alle deur- en raamopeningen afgesloten. De woningen hebben aan de achterzijde een kleine koer. De buitenruimte van de woningen met huisnummers 11 en 13 is afgesloten van het openbaar domein door een bakstenen muur van ongeveer twee meter hoog. De buitenruimte van de woning met nummer 9 heeft geen bakstenen afsluiting en werd op de perceelgrens afgesloten door middel van een houten constructie afgetimmerd met slagvaste houten panelen. De gevelopeningen op de verdiepingen van de achtergevel werden eveneens afgetimmerd met slagvaste houten panelen.
- 5) Tijdens de interventie is duidelijk dat de panelen op de perceelsgrens van de woning met nummer 9 deels zijn losgerukt. Een deel van de houten constructie waaraan de slagvaste panelen zijn bevestigd, is verdwenen. Hierdoor bestaat een vrije toegang tot de buitenruimtes van de drie woningen. Momenteel zijn deze buitenruimtes een gemakkelijk doelwit om als stortplaats te gebruiken. Overal is intussen (an)organisch afval aanwezig.
- 6) Daar de buitenruimtes van de woningen gemakkelijk toegankelijk zijn en de gevelopeningen op het gelijkvloers aan de achterzijde van de woningen niet zijn afgesloten, zijn de woningen vrij toegankelijk voor onbevoegden. Tijdens de interventie is duidelijk zichtbaar dat de eigendommen reeds werden betreden. Op verschillende plaatsen hangen delen van het houtwerk aan de achtergevel duidelijk los. Reëel gevaar bestaat dat deze houten elementen verder loskomen en neerstorten.
- 7) Gezien bovenstaande vaststellingen een wezenlijk en acuut gevaar betekenen voor de openbare veiligheid, dringen volgende maatregelen zich op:

- Mondelinge bevelen:

- Verwijderen van het (an)organisch afval
- Verwijderen van de losgerukte houten panelen op de perceelsgrens
- Verwijderen van de loszittende delen aan de achtergevels op het gelijkvloers
- Afsluiten van de gevelopeningen aan de achtergevels op het gelijkvloers

Uitvoeringstermijn: 2 werkdagen

Daar de wettelijk beheerder van de nalatenschap niet kan worden bereikt, wordt wegens de hoogdringendheid op vrijdag 10 maart 2006 ter plaatse de opdracht tot ambtshalve uitvoering doorgegeven aan aannemer De Baets. De opgelegde werken zijn op maandag 13 maart 2006 uitgevoerd.”.

Blijkens dit verslag wordt aldus op 10 maart 2006 de opdracht tot ambtshalve uitvoering van de zich opdringende maatregelen doorgegeven aan

aannemer De Baets.

Op 10 april 2006 neemt de burgemeester van de stad Gent de thans bestreden beslissing die luidt als volgt:

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

Gelet op het interventieverslag van 10 maart 2006 van de heer Koen Heymans, ingenieur bij de Dienst Gebouwen, waarvan kopie als bi lage;

Overwegende dat de gebouwen gelegen Zwaluwstraat 9/13 te 9000 Gent reeds onderwerp zijn geweest van mondelinge en schriftelijke bevelen; dat het gebouw met huisnr. 9 ondermeer tijdelijk onbewoonbaar werd verklaard; dat de nodige veiligheidswerken ambtshalve werden uitgevoerd door de BVBA W. Cayseele en door Bouwbedrijf De Baets & co NV, in bijzonder het opkuisen en afsluiten van de woningen;

Gelet op het interventieverslag van 10 maart 2006 van de heer Koen Heymans, ingenieur bij de Dienst Gebouwen, waarvan kopie als bijlage;

Overwegende dat de gebouwen gelegen Zwaluwstraat 9/13 te 9000 Gent opnieuw dusdanige gebreken vertoonden dat de openbare veiligheid in gevaar werd gebracht, met name :

- de panelen op de perceelsgrens van de woning met huisnr. 9 waren deels losgerukt. Een deel van de houten constructie waaraan de slagvaste panelen zijn bevestigd, was verdwenen. Hierdoor bestond een vrije toegang tot de buitenruimtes van de drie woningen. Deze buitenruimtes waren een gemakkelijk doelwit om als stortplaats te gebruiken. Overal was intussen (an)organisch afval aanwezig;
- daar de buitenruimtes van de woningen gemakkelijk toegankelijk waren en de gevelopeningen op het gelijkvloers aan de achterzijde van de woningen niet waren afgesloten, waren de woningen vrij toegankelijk voor onbevoegden. Tijdens de interventie was duidelijk zichtbaar dat de eigendommen reeds werden betreden. Op verschillende plaatsen hingen duidelijk delen van het houtwerk aan de achtergevel los. Reëel gevaar bestond dat deze houten elementen verder zouden loskomen en neerstorten;

Overwegende dat bovenstaande vaststellingen een wezenlijk en acuut gevaar betekenden voor de openbare veiligheid;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk was dat onmiddellijk maatregelen werden genomen om de openbare veiligheid te vrijwaren;

Overwegende dat de eigenaar niet kon worden bereikt en dat ik wegens de hoogdringendheid op 10 maart 2006 mondeling bevel heb gegeven de nodige veiligheidswerken ambtshalve te laten uitvoeren; dat de nodige veiligheidswerken op 13 maart 2006 ambtshalve werden uitgevoerd door Bouwbedrijf De Baets & co NV;

Overwegende dat ondertussen werd vernomen dat de gebouwen deel uitmaken van de nalatenschap van wijlen de heer Christian Van Steenkiste en dat advocaat Johan Billiet optreedt als beheerder van de nalatenschap,

Besluit :

Artikel 1. Het op 10 maart 2006 mondeling gegeven bevel te bevestigen dat aan de gebouwen gelegen Zwaluwstraat 9/13 te 9000 Gent, kadastraal bekend 6e afdeling, sectie F, nr. 165/Y/2, 165/X/2 & 165/W/2, de hierna vermelde veiligheidswerken binnen de 2 werkdagen ambtshalve dienden te worden uitgevoerd :

- verwijderen van het (an)organisch afval;
- verwijderen van de losgerukte houten panelen op de

- perceelsgrens;
 - verwijderen van de loszittende delen aan de achtergevels op het gelijkvloers;
 - afsluiten van de gevelopeningen aan de achtergevels op het gelijkvloers.
- Artikel 2. De ambtshalve uitvoering is gebeurd op 13 maart 2006 door Bouwbedrijf De Baets & co NV op kosten en risico van de nalatenschap van wijlen de heer Christian Van Steenkiste.
- Artikel 3. Dit origineel besluit wordt betekend aan advocaat Johan Billiet, beheerder van de nalatenschap.
Een kopie van dit besluit wordt betekend aan Bouwbedrijf De Baets & co NV, Vroonstallestraat 42 te 9032 Gent - Wondelgem.”.

Deze beslissing wordt aan de verzoeker ter kennis gebracht bij aangetekend schrijven van 10 april 2006.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4.1. De verwerende partij stelt dat de verzoeker niet over een rechtstreeks, persoonlijk, actueel, zeker en geoorloofd belang beschikt, dat de bestreden beslissing de verzoeker geen rechtstreeks nadeel toebrengt, dat de bestreden beslissing een eenmalige, aflopende, uitvoerbare beslissing is, die bovendien reeds werd uitgevoerd en dat de verzoeker deze procedure uitsluitend heeft ingeleid met het doel een rechtstitel te bekomen om aan te wenden in een burgerlijke procedure.

4.2. De verzoeker antwoordt hierop dat hij een “duidelijk pecuniair belang” heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing, namelijk het niet moeten betalen van de kosten van de onwettig uitgevoerde saneringswerken. Dit pecuniair belang komt ten goede aan de boedel van de nalatenschap, derhalve aan de schuldeisers van de nalatenschap. Het feit dat de kwestieuze goederen intussen verkocht zijn aan de "Volkshaard" doet niets af aan het belang van de verzoeker. Bovendien heeft de verzoeker in het kader van zijn taakbeschrijving als curator “uiteraard belang om de manifest onwettige beslissing aan te vechten”.

De bewering dat de verzoeker deze procedure enkel heeft ingeleid om een rechtstitel te bekomen is “tergend” en “manifest onjuist”.

Bovendien moet worden gewezen op het arrest van het Arbitragehof nr. 117/99 van 10 november 1999 waarin het Hof overwoog dat een vernietigingsarrest van de Raad van State het voor een verzoekende partij kan vergemakkelijken de fout van de administratie aan te tonen indien zij voor de burgerlijke rechter een geding instelt.

Beoordeling

4.3. Het persoonlijk en rechtstreeks belang van de verzoeker als curator en wettelijke beheerder van een nalatenschap bij de vernietiging van de beslissing van de burgemeester waarbij ambtshalve werken worden bevolen aan gebouwen die deel uitmaken van de nalatenschap, is evident.

Het rechtens vereiste belang verdwijnt niet door het feit dat de bestreden beslissing is uitgevoerd.

De verzoeker heeft een maatregel moeten ondergaan die ook nadien nog (financiële) gevolgen heeft gehad. Dit bijzonder belang voldoet aan de vereiste van artikel 19, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De exceptie, ook waar deze telkenmale wordt herhaald om het belang bij de opgeworpen middelen te ontfeggen, moet worden verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

5. De verzoeker put een eerste middel uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur zoals het redelijkheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel, het legaliteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

5.1. In een eerste onderdeel betoogt de verzoeker dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd. Het betreft in casu “saneringswerken” en niet “veiligheidswerken” aan een private woning die door de burgemeester ambtshalve werden bevolen.

Blijkens de overwegingen van de bestreden beslissing, had de burgemeester, ondanks de vermeende hoogdringendheid, de intentie om de eigenaar van de gebouwen op de hoogte te brengen van de op handen zijnde maatregelen. De burgemeester slaagde hier echter niet in aangezien hij verkeerdelijk wijlen Christian Van Steenkiste poogde te contacteren, waarop de burgemeester besloot de werken dan maar ambtshalve uit te voeren. Uit het interventieverslag en de voorheen gewisselde briefwisseling tussen de verzoeker en de stad Gent, blijkt nochtans dat de verwerende partij zeer goed op de hoogte was van het feit dat de verzoeker curator was van de onbeheerde nalatenschap.

De verwerende partij was eveneens op de hoogte van de op handen zijnde verkoop van de kwestieuze onroerende goederen aan de cv Volkshaard, een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

Aangaande de hoogdringendheid kunnen uit de bestreden beslissing drie elementen worden gehaald: de vrije toegang tot de buitenruimtes van de drie woningen met storting van (an)organisch afval tot gevolg, de vrije toegankelijkheid van de woningen voor onbevoegden, en het duidelijk loshangen op verschillende plaatsen van delen van het houtwerk aan de achtergevel, en het reëel gevaar dat deze houten elementen naar beneden zouden vallen. Ter motivering van een hoogdringendheid, met name een acuut gevaar voor de openbare veiligheid, is dit onvoldoende.

De burgemeester baseert zijn mondeling bevel van 10 maart 2006 volledig op het interventieverslag van de Dienst Gebouwen van de stad Gent. Dit verslag vermeldt feiten waarvan de opstellers van het interventieverslag nog niet op de hoogte konden zijn, met name het feit dat de werken werden uitgevoerd op 13 maart 2006 door het bouwbedrijf De Baets. Het verslag dat pas ná het mondeling gegeven bevel werd opgemaakt, is geantidateerd en valselijk.

In een tweede onderdeel betoogt de verzoeker dat de burgemeester zijn beslissing op zorgvuldige wijze dient voor te bereiden en zijn

beslissing op een correcte feitenvinding moet laten steunen, hetgeen wordt bereikt door het nakomen van de hoorplicht.

In casu heeft de burgemeester zich gebaseerd op een geantidateerd en post factum opgesteld interventieverslag. Hij heeft zijn mondeling bevel gegeven zonder tot een correcte feitenvinding over te gaan, heeft de verzoeker op geen enkele wijze op de hoogte gebracht en een vermeende hoogdringendheid ingeroepen die niet aanwezig was.

Bovendien rijst de vraag waarom de burgemeester tot ambtshalve saneringswerken is overgegaan hoewel hij op de hoogte was van de op handen zijnde verkoop van de kwestieuze onroerende goederen. Indien hij de verzoeker op de hoogte had gesteld, had deze de burgemeester er op kunnen wijzen dat de saneringswerken niet meer nodig waren aangezien de gebouwen binnen korte tijd zouden worden verkocht en volledig geherwaardeerd. De bestreden beslissing heeft het redelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel geschonden. De kosten die de saneringswerken tot gevolg hebben, zullen het voor de verzoeker zeer moeilijk maken om de gebouwen alsnog te verkopen.

Er kunnen drie elementen aangaande de hoogdringendheid uit de bestreden beslissing worden gehaald. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat de hoorplicht terzijde kan worden geschoven indien er sprake is van een gemotiveerde hoogdringendheid, doch uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat er geen sprake was van hoogdringendheid. Het betrof in casu “saneringswerken” en geen “veiligheidswerken”, die niet tot voorwerp hadden een acuut gevaar voor instorting of een acuut gevaar voor personen te voorkomen.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de burgemeester geprobeerd heeft de eigenaar van de kwestieuze panden te bereiken, zodat hieruit moet worden afgeleid dat de burgemeester zelf de mening toegedaan was dat er geen hoogdringendheid was.

5.2. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker hetgeen hij heeft uiteengezet in het inleidend verzoekschrift maar voegt er nog het volgende aan toe:

Hij benadrukt dat de verwerende partij op geen enkele wijze verantwoordt waarom zij in de bestreden beslissing eerst stelt dat de eigenaar niet kon worden bereikt én daarna stelt dat “ondertussen” werd vernomen dat de verzoeker curator is van de onbeheerde nalatenschap. Naar de ratio van deze vermeende "ongelukkige verwoording" heeft de verzoeker het raden.

Bovendien was er te kantore van de verzoeker zowel op 9 als op 10 maart 2006 permanentie aanwezig, en legt de verwerende partij geen enkel bewijsstuk voor waaruit zou blijken dat zij getracht heeft op 9 of 10 maart 2006 om de verzoeker te bereiken.

Voorts stelt de verzoeker nog dat de kwestieuze onroerende goederen ondertussen op 16 mei 2006 werden verkocht aan de cv "Volkshaard", en de verwerende partij op de hoogte was van het feit dat deze sociale huisvestingsmaatschappij aankopen deed in Gent.

Ten slotte stelt de verzoeker dat hij de motivering aangaande de hoogdringendheid wel degelijk betwist. Andere gevallen, waar ook sprake was van vrije toegang tot de woning en stortafval, én waar bovendien sprake was van een muizenplaag, werden in het verleden niet als hoogdringend weerhouden. In zijn verzoekschrift stelde de verzoeker reeds dat hij het raden had naar de reden voor deze nieuwe werken aangezien slechts enkele maanden voordien reeds werken waren uitgevoerd aan de kwestieuze panden. Daarnaast werd in het inleidend verzoekschrift gesteld dat het interventieverslag geantidateerd is en post factum opgesteld, hetgeen tot gevolg heeft dat de erin vermelde motieven niet met de werkelijkheid van 9 en 10 maart 2006 overeenstemmen.

Na een summiere vergelijking met het arrest nr. 116.901 van 11 maart 2003 kan men tot geen andere conclusie komen dat er in onderhavig geval geen sprake was van hoogdringendheid. Ook bij een reeds in het verleden gegeven bevel tot uitvoering van werken van 10 maart 2005, waar sprake is van afval, sloping en een muizenplaag, werd geen hoogdringendheid ingeroepen.

De werken uitgevoerd op 13 maart 2006 waren saneringswerken. Er was geen acuut gevaar voor instorting, noch een acuut gevaar voor personen.

5.3. In de laatste memorie stelt de verzoeker dat het interventieverslag nadien werd opgesteld en de hoogdringendheid achteraf werd ingeroepen om de hoorplicht te omzeilen. Dat het interventieverslag werd opgesteld ná de werken blijkt duidelijk aangezien het de naam van het bedrijf vermeldt dat de werken heeft uitgevoerd hetgeen onmogelijk kon zijn geweten vóór de bestreden beslissing werd genomen.

Voorts benadrukt hij dat de bestreden beslissing de hoorplicht niet terzijde kon schuiven omdat er geen hoogdringendheid voorhanden was en ze volkomen vreemd is aan enige openbare veiligheid. Het (an)organische afval bevond zich op de binnenkoeren van de betrokken gebouwen die niet publiek toegankelijk zijn. Een gedeeltelijk vernielde omheining die duidelijk is geplaatst om af te sluiten kan niet worden gelijkgesteld met een uitnodiging om een voor het publiek toegankelijk gebouw te betreden. Wat de deels vernielde raamafsluitingen betreft, kan zelfs uit het fotomateriaal niet worden afgeleid dat de houten raampanelen zullen vallen (dus geenszins “acuut”) en zelfs in de hypothese dat ze vallen komen ze op de privé-binnenkoer terecht en niet op de openbare weg (dus geenszins een “gevaar voor de openbare veiligheid”).

Beoordeling

5.4.1. De bestreden beslissing is gesteund op de tijdens de interventie van 9 maart 2006 gemaakte vaststelling dat desbetreffende gebouwen zodanige gebreken vertonen dat de openbare veiligheid in het gedrang wordt gebracht en het derhalve noodzakelijk is dat onmiddellijk maatregelen worden genomen om de openbare veiligheid te vrijwaren.

De volgende vaststellingen uit het interventieverslag waren van doorslaggevende aard: de woningen zijn vrij toegankelijk voor onbevoegden, het is duidelijk zichtbaar dat de eigendommen reeds werden betreden, op verschillende plaatsen hangen delen van het houtwerk van de achtergevel los, zodat een reëel gevaar bestaat dat deze houten elementen verder loskomen en neerstorten. Gezien bovenstaande vaststellingen een wezenlijk en acuut gevaar betekenen voor de

openbare veiligheid, dringen de volgende maatregelen zich op (punt 7 van het interventieverslag).

Dit interventieverslag is opgesteld door Koen Heymans, ingenieur bij de Dienst Gebouwen van de stad Gent, die beroepshalve wordt geacht als deskundige met kennis van zaken het gevaar voor de openbare veiligheid te beoordelen.

Deze feitelijke vaststellingen, waarnaar de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst, zijn voldoende om een ambtshalve uitvoering van werken bij hoogdringendheid te bevelen, in toepassing van artikel 133 en 135, § 2, tweede lid, 1°, van de nieuwe gemeentewet, met het oog op het vrijwaren van de openbare veiligheid.

De verzoeker beweert dat er helemaal geen interventie plaatsvond, en er pro forma, na de uitvoering van de werken, een interventieverslag werd opgesteld. Zolang de verzoeker geen betichting van valsheid aanhangig heeft gemaakt, levert het van valsheid beticht interventieverslag bewijs op van hetgeen erin is vervat.

Het feit dat tussen de bestreden beslissing en het interventieverslag enige tegenstrijdigheid bestaat omtrent de vraag wie ten tijde van het mondeling bevel op 10 maart 2006 niet kon worden bereikt, de eigenaar of de wettelijke beheerder van de nalatenschap, is niet van die aard dat de hoogdringendheid en het acuut gevaar voor de openbare veiligheid kan betwijfeld worden. De verwerende partij heeft gelijk wanneer zij aanvoert dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid dat de burgemeester de intentie had de eigenaar/beheerder van de woningen te horen alvorens de werken te bevelen. De verwerende partij maakt integendeel aannemelijk dat enkel gepoogd werd de eigenaar/beheerder van de woningen te bereiken om hem in kennis te stellen van het reeds genomen bevel.

Uit het feit dat bij bevel van 10 maart 2005 reeds werken werden uitgevoerd aan de betreffende woningen, meer bepaald de afsluiting ervan ter vrijwaring van de openbare gezondheid, en toen geen hoogdringendheid werd ingeroepen, kan niet automatisch worden afgeleid dat deze hoogdringendheid thans evenmin bestond. Luidens het interventieverslag zijn het precies de

afsluitingen met houten panelen, die werden aangebracht in juni 2005, waarvan thans werd vastgesteld dat zij deels zijn losgerukt en deels loshangen en dreigen neer te storten.

5.4.2. In dit tweede onderdeel voert de verzoeker in wezen dezelfde grieven aan als in het eerste onderdeel.

Bij de bespreking van het eerste onderdeel is gebleken dat de bestreden beslissing is gesteund op in feite en in rechte deugdelijke motieven. De verzoeker voert niet aan hoe de bestreden beslissing vooralsnog de aangevoerde beginselen schendt.

Het feit dat de betreffende woningen binnen korte tijd zouden worden verkocht en geherwaardeerd, is geen argument dat de burgemeester van de stad Gent in overweging kón nemen bij het bevelen van dringende herstellingswerken ter vrijwaring van de openbare veiligheid. De verzoeker maakt niet aannemelijk dat de bestreden beslissing de verkoop zal bemoeilijken, getuige daarvan het feit dat de gebouwen, luidens de memorie van wederantwoord, effectief zijn verkocht op 16 mei 2006. Met de verwerende partij moet worden gesteld dat de recuperatie van de kosten van de werken op de verkoopprijs van de gebouwen los staat van de inhoud van de bestreden beslissing. De verzoeker kan niet worden gevolgd waar hij stelt dat men “na een summiere vergelijking met het arrest nr. 116.901 van 11 maart 2003 [...] tot geen andere conclusie kan komen dat er in onderhavig geval geen sprake was van hoogdringendheid”. De feiten in beide zaken zijn echter niet vergelijkbaar. In de zaak die ten grondslag lag aan voormeld arrest werden een aantal politiemaatregelen genomen ten aanzien van een boerderij namelijk de onbewoonbaarverklaring van een gedeelte ervan en de verplichting een aantal gebouwen en gedeelten, dienst doende als schuren en stallen, te slopen, zonder voorafgaand de betrokkene (de eigenaar en bewoner ervan) te hebben gehoord. In de voorliggende zaak betreft het maatregelen, die veel minder ingrijpend zijn. Wat de naleving van de hoorplicht betreft, wordt verwezen naar de bespreking van het tweede middel, waarin de verzoeker opnieuw de schending ervan aanvoert.

Het eerste middel is in beide onderdelen ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6. De verzoeker put een tweede middel uit de schending van de hoorplicht.

6.1. De verzoeker stelt dat het vaste rechtspraak van de Raad van State is dat bij een beslissing die de belangen van de bestuurde ernstig schaadt, deze moet worden gehoord alvorens de beslissing wordt genomen.

De stad Gent was zeer goed op de hoogte van het feit dat de verzoeker curator was van de onbeheerde nalatenschap, gelet op de briefwisseling in het verleden en het bevel tot uitvoering van werken aan betreffende panden van 10 maart 2005.

In het kader van dit bevel van 10 maart 2005 werd de verzoeker eerst bij aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van de noodzaak om werken uit te voeren, en kreeg hij 48 uur na ontvangst van de brief om zijn opmerkingen over te maken, en 30 dagen om na de betekening van het bevel de werken zelf uit te voeren. Uit een schrijven van 11 oktober 2005 blijkt dat de stad Gent ingevolge het bevel van 10 maart 2005 de werken ambtshalve heeft laten uitvoeren, door de nv De Baets en co, op kosten en risico van de nalatenschap en voor een bedrag van 1.657,13 euro.

Het is eigenaardig dat de verwerende partij, na minder dan 6 maanden, opnieuw werken laat uitvoeren aan betreffende panden en dit zonder de verzoeker op de hoogte te brengen.

Ondanks de vermeende hoogdringendheid, blijkt uit de bestreden beslissing dat het de burgemeester aangewezen leek de eigenaar van de gebouwen op de hoogte te brengen van de op handen zijnde maatregelen. De burgemeester kan niet voorhouden dat er hoogdringendheid aanwezig was, aangezien hij zelf, verkeerdelijk en vruchteloos, de eigenaar van de panden heeft proberen te bereiken.

De hoorplicht kan slechts in een zeer beperkt aantal gevallen terzijde worden geschoven, zoals in geval van onmiddellijke bedreiging voor de volksgezondheid of de veiligheid. Hiervan is in casu geen sprake.

6.2. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker zijn uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift. Hij benadrukt dat de burgemeester zich “schromelijk” heeft vergist door de te trachten de reeds overleden eigenaar te bereiken. De verwerende partij heeft de verzoeker nooit gecontacteerd. Op 9 en 10 maart 2006 was er immers permanentie ten kantore van de verzoeker en de verwerende partij toont niet aan dat zij met de verzoeker op enigerlei wijze contact heeft opgenomen.

Beoordeling

6.3. Het is een beginsel van behoorlijk bestuur dat tegen niemand een ernstige maatregel kan worden getroffen die gegrond is op zijn persoonlijk gedrag en die van aard is om zijn belangen zwaar aan te tasten, zonder dat hem vooraf de mogelijkheid wordt geboden om zijn standpunt op een nuttige wijze te doen kennen over hetgeen hem wordt verweten en de maatregel die op grond daarvan wordt overwogen.

Van de verplichting de betrokkene te horen kan, onder meer, worden afgeweken wanneer een dringend optreden is vereist.

In de bestreden beslissing wordt beroep gedaan op de hoogdringendheid, die duidelijk blijkt uit de feitelijke vaststellingen.

Zoals bij de bespreking van het eerste middel is gesteld, wordt het bestaan van een onmiddellijk veiligheidsrisico niet tegengesproken door de overweging in de bestreden beslissing dat de burgemeester geprobeerd heeft de eigenaar te bereiken.

Met de verwerende partij moet worden herhaald dat de feitelijke vaststellingen die hebben geleid tot het bevel van 10 maart 2005 tot uitvoering van werken aan de betreffende woningen ter vrijwaring van de openbare gezondheid, en naar aanleiding waarvan de verzoeker wel de mogelijkheid werd geboden haar

standpunt naar voor te brengen, niet vergelijkbaar zijn met deze die hebben geleid tot de thans bestreden beslissing.

De bevolen werken betreffen geen ingrijpende maatregel (zoals een afbraak) doch een bewarende maatregel om een dringend gevaar op neerstorten van bedoelde houten panelen te voorkomen. De verzoeker verduidelijkt niet welke concrete gegevens (behoudens het niet terzake doende voornemen om betreffende gebouwen te verkopen) hij aan de burgemeester had willen ter kennis brengen teneinde hem ervan te overtuigen dat de bestreden politiemaatregel niet gerechtvaardigd was.

Het tweede middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoeker put een derde middel uit de schending van de artikelen 133 en 135, §2, van de nieuwe gemeentewet.

7.1. De verzoeker voert aan dat de verwerende partij doet uitschijnen dat het om “veiligheidswerken” ging, terwijl uit de bestreden beslissing en het post factum opgesteld interventieverslag duidelijk blijkt dat het doodgewone “saneringswerken” betrof. Er was hoegenaamd geen gevaar voor de openbare veiligheid, noch voor de openbare gezondheid.

Bijgevolg kon de burgemeester overeenkomstig de artikelen 133 en 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet niet overgaan tot ambtshalve uitvoering van de werken, doch diende de verwerende partij de verzoeker op de hoogte te stellen van de noodzaak saneringswerken uit te voeren.

Uit het vermelde bevel tot uitvoering van werken van 10 maart 2005 blijkt dat maatregelen noodzakelijk waren om de openbare gezondheid te vrijwaren. Aldaar kreeg de verzoeker een termijn om zelf de werken uit te voeren. Uit een schrijven van 11 oktober 2005 blijkt dat de verwerende partij de werken

ingevolge dit bevel van 10 maart 2005 ambtshalve heeft laten uitvoeren op kosten van de nalatenschap.

Het is eigenaardig dat de stad Gent, respectievelijk haar burgemeester, reeds na minder dan 6 maanden opnieuw werken laat uitvoeren aan betreffende panden en dit zonder de verzoeker op de hoogte te brengen.

In tegenstelling tot zijn beslissing van 10 maart 2005 heeft de burgemeester de bestreden beslissing als hoogdringend afgeschilderd en is ambtshalve overgegaan tot uitvoering van de werken. De burgemeester wist dat het saneringswerken betrof en dat hij de verzoeker op de hoogte diende te stellen van de noodzaak om saneringswerken uit te voeren.

De burgemeester heeft zijn bevoegdheid overschreden.

7.2. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker zijn uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift.

Hij voegt hier nog aan toe dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord telkens de woorden "hoogdringend" en "onverwijld" en "onmiddellijk" benadrukt, terwijl na de vaststelling van de vermeende hoogdringendheid op 9 maart 2006, het nog 4 dagen heeft geduurd alvorens de saneringswerken werden uitgevoerd.

De voorwaarden die de verwerende partij in haar memorie van antwoord aanhaalt betreffen niet de vernietiging wegens bevoegdheidsoverschrijding, doch deze wegens machtsafwending. Overigens is een bevoegdheidsoverschrijding niet alleen mogelijk bij een effectieve onbevoegdheid (*ratione loci, temporis of materiae*) maar ook bij elke vorm van onrechtmatigheid, ook al is de handeling gesteld door het bevoegde orgaan.

Beoordeling

7.3. Het is onduidelijk wat de verzoeker precies begrijpt onder "saneringswerken". Uit zijn uiteenzetting blijkt dat hij hiermee eveneens werken ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid bedoelt, doch die geen acuut gevaar moeten voorkomen.

Zelfs indien de openbare veiligheid niet acuut in gevaar zou zijn geweest, put de burgemeester de bevoegdheid op grond van de artikelen 133 en 135, §1, van de nieuwe gemeentewet om ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid de genomen maatregelen te bevelen.

De verzoeker voert in wezen opnieuw aan dat hij diende te worden gehoord alvorens de werken te bevelen, omdat het "saneringswerken" zou betreffen en geen "veiligheidswerken".

Er kan worden volstaan met de verwijzing naar de bespreking van de vorige middelen.

De termijn van 4 dagen tussen de vaststelling van de feiten en de uitvoering van de werken, zou volgens de verzoeker de negatie zelve zijn van de hoogdringendheid. Vastgesteld wordt echter dat de burgemeester onmiddellijk heeft gereageerd met het mondeling bevel zodra hij van de situatie op de hoogte werd gebracht. De omstandigheid dat de werken pas na het weekeinde daadwerkelijk werden uitgevoerd, houdt geen verband met de wettigheid van de bestreden beslissing zelf, doch met de uitvoering ervan.

Het derde middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 6 april 2011,
door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

André Beirlaen,	kamervoorzitter,
Carlo Adams,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Christophe Verhaert,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Christophe Verhaert

André Beirlaen