

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 222.166 van 22 januari 2013
in de zaak A. 206.648/X-15.239.**

In zake : 1. Herman JOOSEN
 2. Jan JOOSEN
 beide woonplaats kiezend te 2320 HOOGSTRATEN
 Moerstraat 24

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 12 oktober 2012, strekt tot de
schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 2 augustus 2012 van de
Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie waarbij
“(d)e woning gelegen Minderhoutsestraat 55 (rechts) en de kamers gelegen
Minderhoutsestraat 55 (1^{ste} verdieping links voor – 1^{ste} verdieping links achter) te
2322 Hoogstraten” ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van Der Gucht heeft een
verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 januari 2013.

Wvd. kamervoorzitter Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Herman Joosen, die in persoon verschijnt, en advocaat Walter Muls, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van Der Gucht 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 verzoekers zijn eigenaar van twee eengezinswoningen aan de Minderhoutsestraat 53-55 te Hoogstraten.

4. Op 17 oktober 2011 stelt de technicus wooninspectie van het agentschap Inspectie RWO een technisch verslag op van een onderzoek naar de kwaliteit van bedoelde woningen. De woning met huisnummer 55, inwendig ingedeeld in de delen : woning 0/1 : woning op het gelijkvloers en eerste verdieping (rechterzijde), kamer 1/1 : kamer op de eerste verdieping links achter en kamer 1/2 : kamer op de eerste verdieping links, behaalt volgend eindscores :
- woning 0/1 : 54 punten (deel B 15, deel C 39);
- kamer 1/1 : 123 punten,
- kamer 1/2 : 123 punten.

In een bijgevoegd “omstandig verslag” stelt de technicus wooninspectie het volgende vast :

“(…)

BESCHRIJVING VAN HET PAND:

UITWENDIG:

Halfopen bebouwing met twee bouwlagen.

INWENDIG (indeling):

- Woning 0/1: Woning op de gelijkvloerse en eerste verdieping (rechterzijde)
- Kamer 1/1: Kamer op de eerste verdieping links achter
- Kamer 1/2: Kamer op de eerste verdieping links voor
- 0/B/1: Gemeenschappelijke badkamer op de gelijkvloerse verdieping linksachter.
- 0/K/1: Gemeenschappelijke keuken op de gelijkvloerse verdieping links midden

ONDERZOEK - VASTSTELLINGEN:

1. GEBOUW

(de gebreken hierin opgesomd, hebben een weerslag op alle woongelegenheden)

gemeenschappelijke delen (gang, traphal, kelder, ...): nihil
woongelegenheden: nihil

2. WOONGELEGENHEDEN:

(hier worden enkel de gebreken opgenomen in de woningen zelf, die nog niet in het gedeelte gebouw werden vermeld)

- Woning 0/1:

= ONGESCHIKT: zie technisch verslag

= ONBEWOONBAAR:

- additionele gebreken in de woning zelf:

- o Aftakking aan het stopcontact in de keuken. Er zijn delen onder spanning aanraakbaar. Het omrandend plaatje en het afdekplaatje van het stopcontact ontbreken.

→ elektrocutiegevaar

- o De rookgassenafvoer van het verwarmingstoestel in de leefruimte is niet voldoende aansluitend aangewerkt. Om risico op terugslag van de rookgassen te vermijden is het noodzakelijk de afvoer luchtdicht aan te werken in de schoorsteen met gepaste materialen (mortel,...).

- o De afvoer van de gasgeiser komt niet hoog genoeg boven het dak uit. Deze komt net boven de dakrand uit en staat op de gevel. Om een degelijke en veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk dat de afvoer wordt opgetrokken tot 1m boven het hoogste dakvlak met aangepaste materialen.

→ Co-gevaar

Advies: ongeschikt en onbewoonbaar.

- Kamer 1/1:

= ONGESCHIKT: zie technisch verslag

= ONBEWOONBAAR:

- additionele gebreken in de gemeenschappelijke functies:

- o De wasmachine en de diepvries in de gemeenschappelijke badkamer staan te dicht bij het bad / douche. Deze toestellen zijn op minder dan 10cm naast het bad / douche geplaatst. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de wasmachine op minimum 60cm verwijderd van de badrand op te stellen

(zone 3), uitgebreid tot 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar is geplaatst.

→ elektrocutiegevaar

- o De rookgassenafvoer van de gasgeiser in de gemeenschappelijke keuken is niet voldoende aansluitend aangewerkt. Om risico op terugslag van de rookgassen te vermijden is het noodzakelijk de afvoer luchtdicht aan te werken in de schoorsteen met gepaste materialen (mortel,).
- o De rookgassenafvoer van het verwarmingstoestel in de gemeenschappelijke leefruimte is niet voldoende aansluitend aangewerkt. Het verwarmingstoestel staat los van de afvoer en de afvoer staat los van het schouwlichaam. Om risico op terugslag van de rookgassen te vermijden is het noodzakelijk de afvoer luchtdicht aan te werken in de schoorsteen met gepaste materialen (mortel,...). Bovendien zijn de ramen in de gemeenschappelijke leefruimte dichtgeschilderd en kunnen ze niet geopend worden.

→ Co-gevaar

= OVERBEWOOND: zie bezettingsnorm

- o De kamer bestaande uit 1 lokaal heeft een vloeroppervlakte van 17,37m². Voor de bezettingsnorm worden enkel de netto vloeroppervlakten in rekening gebracht van de woonlokalen. De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. De hoogte van het plafond is 2,10 m. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm. In dit geval 1 lokaal met een vloeroppervlakte van 0,00m². Deze kamer is geschikt voor 0 personen. Op datum van onderzoek werd de kamer bewoond door 4 personen. Een psychosociale factor als bewoningsdichtheid (overbewoning) kan stress induceren, iets wat onmiskenbaar een invloed heeft op de fysische gezondheid. Te veel personen op een te kleine oppervlakte kan aanleiding geven tot een serie ernstige ziekten waaronder vooral tuberculose, meningitis en luchtweg(en)aandoeningen.

Advies: ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond.

- Kamer 1/2:

= ONGESCHIKT: zie technisch verslag

= ONBEWOONBAAR: zie gebouw

- additionele gebreken in de gemeenschappelijke functies:

- o De wasmachine en de diepvries in de gemeenschappelijke badkamer staan te dicht bij het bad / douche. Deze toestellen zijn op minder dan 10cm naast het bad / douche geplaatst. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de wasmachine op minimum 60cm verwijderd van de badrand op te stellen (zone 3), uitgebreid tot 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar is geplaatst.

→ elektrocutiegevaar

- o De rookgassenafvoer van de gasgeiser in de gemeenschappelijke keuken is niet voldoende aansluitend aangewerkt. Om risico op terugslag van de rookgassen te

vermijden is het noodzakelijk de afvoer luchtdicht aan te werken in de schoorsteen met gepaste materialen (mortel, ...).

- o De rookgassenafvoer van het verwarmingstoestel in de gemeenschappelijke leefruimte is niet voldoende aansluitend aangewerkt. Het verwarmingstoestel staat los van de afvoer en de afvoer staat los van het schouwlichaam. Om risico op terugslag van de rookgassen te vermijden is het noodzakelijk de afvoer luchtdicht aan te werken in de schoorsteen met gepaste materialen (mortel,...). Bovendien zijn de ramen in de gemeenschappelijke leefruimte dicht geschilderd en kunnen ze niet geopend worden.

→ Co-gevaar

= ONAANGEPAST: zie bezettingsnorm

- o De netto-vloeroppervlakte van de kamer is kleiner dan 12m² en voldoet dus niet aan de oppervlaktenorm vastgelegd in art.6 van het 'Decreet van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' van 4 februari 1997.

= OVERBEWOOND: zie bezettingsnorm

- o De kamer bestaande uit 1 lokaal heeft een vloeroppervlakte van 9,36m². Voor de bezettingsnorm worden enkel de netto vloeroppervlakten in rekening gebracht van de woonlokalen. De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm. In dit geval 1 lokaal met een vloeroppervlakte van 0,00m². Deze kamer is geschikt voor 0 personen. Op datum van onderzoek werd de kamer bewoond door 2 personen. Een psychosociale factor als bewoningsdichtheid (overbewoning) kan stress induceren, iets wat onmiskenbaar een invloed heeft op de fysische gezondheid. Te veel personen op een te kleine oppervlakte kan aanleiding geven tot een serie ernstige ziekten waaronder vooral tuberculose, meningitis en luchtweg(en)aandoeningen.

Advies: ongeschikt en onbewoonbaar en overbewoond.

BESLUIT:

De woonentiteiten gelegen te Minderhoutsestraat 55, 2320 Hoogstraten komen in aanmerking voor een advies tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring. De entiteiten 1/1 en 1/2 komen eveneens in aanmerking voor een advies overbewoning.
(...).”

5. Op 30 november 2011 stelt de adviseur ongeschiktheid Wonen Antwerpen “een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid” van de woning 0/1 en de kamers 1/1 en 1/2 (huisnummer 55) op dat voor verder gevolg op dezelfde datum aan de burgemeester van de gemeente Hoogstraten met een ter post aangetekende brief wordt overgemaakt.

6. Op 10 januari 2012 formuleert de wooninspecteur van het Agentschap Inspectie RWO een herstellvordering.

7. De burgemeester van Hoogstraten treedt niet op binnen de in het voormeld aangetekend schrijven van 30 november 2011 gestelde termijn.

8. Op 7 mei 2012 tekent de adviseur ongeschiktheid, overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse wooncode, bij de Vlaamse regering beroep aan tegen het stilzitten van de burgemeester.

9. Bij aangetekend schrijven van 30 mei 2012 worden alle betrokken partijen uitgenodigd desgevallend hun standpunt aan de afdeling Wonen van het agentschap Wonen-Vlaanderen kenbaar te maken.

10. Op 2 augustus 2012 neemt de Vlaamse minister van Wonen het bestreden besluit.

IV. Onderzoek van de vordering

11. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

V. Rechtspleging

12. Alhoewel de tweede verzoeker behoorlijk werd opgeroepen, is hij niet ter terechtzitting verschenen en was hij er ook niet vertegenwoordigd.

Luidens artikel 4, derde lid van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad

van State wordt de vordering tot toekenning van de schorsing afgewezen wanneer “de eiser noch verschijnt noch vertegenwoordigd is”.

13. Met de verzoekende partij wordt hierna de eerste verzoekende partij bedoeld.

VI. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

14. De verzoekende partij voert aan dat het onroerend goed door het bestreden besluit in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen zal worden opgenomen en dat hij heffingsplichtig zal worden. Zolang het pand in deze inventaris is opgenomen geldt een recht van voorkoop waardoor “de beschikking(s)vrijheid gehypothekeerd wordt”.

15. De verwerende partij repliceert dat de plicht tot betaling van een heffing slechts ontstaat twaalf maanden na de inventarisdatum, in casu in augustus 2013. Dit is een financieel nadeel dat bovendien hypothetisch is. Aangezien de verzoekende partij het pand niet te koop heeft gesteld is er geen sprake van een eventuele uitoefening van het voorkooprecht.

Beoordeling

16. Luidens artikel 8, 3° van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State moet het verzoekschrift waarin de schorsing wordt gevorderd een uiteenzetting van de feiten bevatten die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen. De verzoekende partij mag zich niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet zeer concrete gegevens aanvoeren waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of kan ondergaan, zodat de Raad van State met voldoende precisie kan nagaan of er al

dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het voor de tegenpartij mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partij aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen. De verzoekende partij moet dus in haar verzoekschrift tot schorsing duidelijk en concreet aangeven welk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zij ondergaat of dreigt te ondergaan. De in het verzoekschrift gegeven uiteenzetting voldoet niet aan deze vereiste.

17. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoekende partij geen concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering van de verzoekende partij af te wijzen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig januari 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	staatsraad, wnd. voorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Pierre Lefranc