RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 222.681 van 28 februari 2013
in de zaak A. 205.344/X-15.136.

In zake : Kris VERDUYN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bram Vandromme
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Walle 113
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de burgemeester van de stad KORTRIJK
2. de stad KORTRIJK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 6/24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 25 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van:

a. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van de studio (gelijkvloers achteraan) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3,
b. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 1 (gelijkvloers vooraan) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3,
c. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 2 (gelijkvloers midden) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3,

d. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 3 (eerste verdieping links) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3,
e. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 4 (eerste verdieping rechts) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3,
f. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 5 (tweede verdieping achteraan) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3,
g. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 6 (tweede verdieping links) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3, en
h. de beslissing van 16 april 2012 van de burgemeester van de stad Kortrijk tot onbewoonbaarverklaring van kamer 7 (tweede verdieping rechts) in een gebouw gelegen te Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, kadastraal bekend sectie C, nr. 38/s/3.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 221.083 van 18 oktober 2012 worden de debatten in de vordering tot schorsing en in het annulatieberoep heropend en wordt de zaak volgens de gewone procedure voortgezet.

De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram Vandromme, die verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Gertie De Fraeye, die loco advocaat Dirk Van Heuven verschijnt voor de verwerende partijen.

Auditeur Sofie De Doncker 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 onroerend goed gelegen te 8500 Kortrijk, Sint-Rochuslaan 7, dat dienst doet als logementhuis (hierna: het logementhuis).

4. Teneinde de problematiek van de “huisjesmelkers” tegen te gaan wordt door de stad Kortrijk in de algemene politieverordening een vergunningsplicht ingevoerd voor de uitbating van een kamerwoning. Luidens artikel 195 van deze verordening mag geen enkele verhuurder zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke uitbatingsvergunning van de burgemeester een kamerwoning uitbaten. Krachtens artikel 201 van dezelfde verordening wordt deze uitbatingsvergunning afgeleverd voor een termijn van 10 jaar, tenzij het overeenkomstig het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna: het kamerdecreet) en/of het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode afgegeven conformiteitsattest vroeger vervalt.

5. Op 9 december 2009 bekomt de verzoeker een conformiteitsattest voor het uitbaten van één kamer op de eerste verdieping (nr. 11) en één kamer op de tweede verdieping (nr. 21) van het logementhuis.

6. Op 7 juli 2010 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk het voornoemde conformiteitsattest in te trekken omdat het verkregen werd onder voorbehoud van een brandweerattest en de verzoeker nog steeds niet over het vereiste brandattest beschikt.

7. Bij schrijven van 26 januari 2011 deelt de stad Kortrijk aan de verzoeker mee dat de kamers 11, 12, 13, 21, 22 en 23 en de studio's met de bussen 01, 02 en 03 van het logementhuis ongeschikt worden verklaard.

Artikel 2 van de besluiten tot ongeschiktverklaring herinnert er aan dat "het verder verhuren van de woning" strafbaar is. Artikel 8 van dezelfde besluiten stelt dat de ongeschiktverklaring pas kan worden opgeheven nadat door de eigenaar van de kamerwoning een conformiteitsattest kan worden voorgelegd.

De verzoeker heeft tegen deze besluiten geen administratief beroep ingesteld.

8. Met een brief van 20 februari 2012 herinnert de stad Kortrijk de verzoeker aan de besluiten tot ongeschiktverklaring met betrekking tot het logementhuis. Tevens wordt de verzoeker op de hoogte gebracht van het feit dat hij hierdoor niet beschikt over een brandattest, conformiteitsattest en uitbatingsvergunning. Blijkens dit schrijven dient vóór het aanvragen van een conformiteitsattest en een uitbatingsvergunning een brandattest te worden aangevraagd.

Tot slot wordt de verzoeker op de hoogte gesteld van het feit dat op 10 mei 2012 alle panden opnieuw zullen worden onderzocht.

9. Op 20 maart 2012 wordt in het logementhuis door de dienst brandvoorkoming van de stad Kortrijk een onderzoek uitgevoerd. Na dit onderzoek wordt de exploitatie van het gebouw als logementhuis ongunstig geadviseerd.

10. Bij schrijven van 26 april 2012 wordt aan de verzoeker meegedeeld dat de dienst brandvoorkoming het logementhuis onvoldoende brandveilig heeft bevonden. Bijgevolg heeft de burgemeester van de stad Kortrijk op 16 april 2012 voor één studio en zeven kamers in het logementhuis afzonderlijk een besluit van onbewoonbaarverklaring genomen. Dit zijn de bestreden beslissingen.

11. Op 10 mei 2012 wordt door de stad Kortrijk overgegaan tot de verzegeling van het pand en de herhuisvesting van de bewoners.

Bij schrijven van 25 mei 2012 vraagt de raadsman van de verzoeker om de inzage in het dossier en om de ontzegeling van de kamers.

12. Bij schrijven van 29 mei 2012 van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed van het Vlaamse Gewest wordt aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk meegedeeld dat voor het logementhuis een herstelvordering werd ingediend bij het parket.

13. In zitting van 20 juni 2012 sluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk zich aan bij de voornoemde herstelvordering.

14. Op 27 juni 2012 wordt overgegaan tot de ontzegeling van het pand.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

15. De verwerende partijen betwisten 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 die excepties dringt zich immers slechts op als zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

V. Onderzoek van de vordering

16. 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.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Het aangevoerde nadeel

17. De verzoeker voert aan dat de bestreden beslissingen hem een ernstig financieel nadeel berokkenen omdat ten gevolge van deze beslissingen alle huurders uit het kwestieuze onroerend goed zijn verwijderd en zodoende niet langer hun huur kunnen betalen. Dit financieel nadeel is volgens de verzoeker tevens moeilijk te herstellen nu de verzoeker deze woning heeft aangekocht met een lening waarvoor hij maandelijks 1.115,03 euro moet afbetalen. Ter staving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel brengt de verzoeker een aantal stukken voor, met name de lopende kredietovereenkomst, de huurovereenkomsten en een stuk waaruit moet blijken dat een aantal facturen niet meer “per domiciliatie” kunnen worden geïnd. Tot slot stelt de verzoeker dat er naast het pand in kwestie ook nog twee andere panden, eigendom van de verzoeker, onbewoonbaar werden verklaard zodat hij ook voor deze panden geen huurgeld ontvangt.

Beoordeling

18. Luidens artikel 17, § 3, vierde lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bevat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3° van het koninklijk besluit van 5 december

1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, bepaalt dat het enig verzoekschrift "een uiteenzetting (bevat) van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen".

Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet moet aangeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoekende partij mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij mogelijk zijn zich tegen de door de verzoekende partij aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoekende partij moet gegevens aanvoeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel.

Bij het beoordelen van deze schorsingsvoorwaarde kan alleen rekening worden gehouden met wat ter zake in het verzoekschrift is aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

19. Als nadeel wordt uitsluitend het moeten derven van huuropbrengsten aangevoerd. Zoals de verzoeker erkent is dit een louter financieel nadeel. Een financieel nadeel is in beginsel niet moeilijk te herstellen.

20. Samen met de verwerende partijen dient te worden vastgesteld dat de verzoeker geen gegevens verstrekt omtrent zijn volledige financiële toestand. Het blijkt niet en de verzoeker beweert ook niet dat de huurgelden van de onbewoonbaar verklaarde panden de enige inkomsten zouden zijn die hij geniet.

21. Een nadeel dat niet kan worden voorkomen door de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit of dat te wijten is aan het handelen of nalaten van de verzoeker zelf kan niet worden aanvaard.

22. Hoewel dit, gelet op het in het vorige randnummer gestelde, van de verzoeker kon worden verwacht, laat hij na om uiteen te zetten op welke manier de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen zou meebrengen dat hij opnieuw van de huurgelden zou kunnen genieten. Dit is allesbehalve evident aangezien de voornoemde schorsing zowel het feit dat hij niet beschikt over een conformiteitsattest, als de voornoemde herstelvordering (randnr. 12) en de voornoemde ongeschiktverklaringen (randnr. 7) onverlet zou laten.

23. Het blijkt niet dat het aangevoerde nadeel ernstig en moeilijk te herstellen is in de zin artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

24. 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 het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

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

	Jan Clement,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,

bijgestaan door

	Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Jan Clement**