

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 226.516 van 21 februari 2014
in de zaak A. 210.874/X-15.626.**

In zake : 1. de BVBA MEGA SERVICES
 2. Albert CUYPERS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Dimitri Kloeck
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Desguinlei 6
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD ANTWERPEN, vertegenwoordigd door :
1. het college van burgemeester en schepenen
2. de burgemeester
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Brusselstraat 59/5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 26 november 2013, strekt tot de nietigverklaring en de schorsing van “een besluit van de Burgemeester van de Stad Antwerpen d.d. 26 september 2013, beteken[d] aan verzoekende partijen op 27 september 2013, dewelke [...] het pand van verzoekers gelegen te 2060 Antwerpen, Diepestraat 65 effectief onbewoonbaar verklaart en maatregelen tot herstel ervan oplegt”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld over het beroep tot nietigverklaring, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent

van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, en over de vordering tot schorsing.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 februari 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dimitri Kloeck, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Katrien Miclotte, die *loco* advocaat Els Empereur verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 verzoekers zijn eigenaar van het pand aan de Diepestraat 65 te 2060 Antwerpen. De gelijkvloerse verdieping wordt verhuurd als handelsruimte, de rest als woningen.

Op 3 mei 2013 worden met betrekking tot het pand door een controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen technische verslagen opgesteld, op grond waarvan het diensthoofd van Wonen-Vlaanderen, Wonen Antwerpen, op 14 juni 2013 aan de burgemeester van de stad Antwerpen een advies tot ongeschiktverklaring geeft en vraagt “de procedure voorzien in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode toe te passen”.

Naar aanleiding hiervan zou op 26 juni 2013 een verhoor van de verzoekers hebben plaatsgehad.

Op 23 september 2013 stellen een afgevaardigde van de veiligheidsadviseur van de bedrijfseenheid Veiligheid en een politie-inspecteur in een proces-verbaal van openbare veiligheid vast dat de vloer van de gelijkvloerse verdieping van het pand, ter hoogte van de gang en de achterraimte van de winkel, op instorten staat en op de gasmeters dreigt te vallen. Gerapporteerd wordt nog dat de nutsmaatschappij is gevorderd om de gastoevoer af te sluiten, dat de bewoners worden opgevangen door de dienst sociale interventie en dat aan de winkelluitbater werd gevraagd de achterste ruimte niet meer te gebruiken.

De burgemeester neemt vervolgens op 26 september 2013 drie besluiten. In een besluit dat hij daags nadien aan de verzoekers toezendt, wordt hen verzocht onmiddellijk de vloer te herstellen onder leiding en toezicht van een stabiliteitsingenieur. Pas na een gunstig keuringsattest van deze ingenieur mag de vloer weer worden betreden. M.V. van de dienst Samen Leven/Stadstoezicht moet melden of hieraan “na verloop van 14 dagen het nodige gevolg werd gegeven”. Indien niet, dan zal de burgemeester van ambtswege de werken doen uitvoeren, “op kosten en risico van de veroorzaker”.

In een tweede besluit van dezelfde dag verzoekt de burgemeester de huurders van een woning om het pand niet meer als woning te gebruiken totdat de eigenaars de opgelegde werken tot herstelling van de vloer onder leiding en toezicht van een stabiliteitsingenieur hebben uitgevoerd.

Een derde besluit is gericht tot de eigenaar van de handelszaak die wordt verzocht de achterste ruimte van de winkel niet meer te gebruiken tot de opgelegde werken door de eigenaars zijn uitgevoerd.

IV. Precisering in verband met het voorwerp

4. Van de drie beslissingen die de burgemeester op 26 september 2013 met betrekking tot het pand aan de Diepestraat 65 te 2060 Antwerpen heeft genomen, maakt slechts de beslissing waarbij aan de verzoekers wordt gevraagd onmiddellijk de vloer te herstellen en waarbij wordt besloten om bij gebreke daaraan de werken ambtshalve uit te voeren, het voorwerp uit van de voorliggende vordering.

Alleen die beslissing is aan de verzoekers betekend geworden. Wat de andere twee beslissingen betreft is vooralsnog zelfs onduidelijk of en sinds wanneer ze er feitelijk kennis van hebben.

V. Beroep tot nietigverklaring

Standpunt van de partijen

5. De verzoekers voeren in een eerste middel de schending aan van de hoorplicht. Zij lichten toe dat het proces-verbaal van 23 september 2013 van de nieuwe inspectie hun niet is bezorgd en dat niet blijkt dat zij hun argumenten naar voor hebben kunnen brengen over de gebreken die tijdens de woninginspectie werden vastgesteld. Deze hoorplicht is volgens de verzoekers enkel niet verplicht bij spoedeisendheid, maar die was zeker niet aanwezig.

6. De verwerende partij antwoordt dat de beslissing van de burgemeester werd genomen omdat de openbare veiligheid in het gedrang was en namelijk een gedeelte van het gebouw ernstig instortingsgevaar vertoonde en dreigde op de gasmeters en -leidingen te vallen. Zij wijst er op dat niet aan de hoorplicht moet worden voldaan in geval van hoogdringendheid, dat er op 23 september 2013 een proces-verbaal van openbare veiligheid werd opgesteld waaruit bleek dat een gedeelte van de vloer op instorten stond en op de gasmeters dreigde te vallen, dat meteen bevel werd gegeven aan de bewoners om het pand te verlaten en de nutsmaatschappij werd gevorderd om de gastoevoer af te sluiten.

Volgens de verwerende partij besloot de burgemeester dan ook terecht “aansluitend op dit proces-verbaal (drie dagen later)” de gepaste maatregelen tot herstel op te leggen.

Wanneer een dergelijk veiligheidsrisico wordt vastgesteld, kan niet nog eerst een hoorzitting worden georganiseerd “om partijen nogmaals de kans te geven deze vaststellingen te betwisten”. Benadrukt wordt nog dat “wel degelijk een hoorzitting werd georganiseerd aangaande de door de gewestelijke en stedelijke diensten vastgestelde ongeschiktheid van het pand”.

Beoordeling

7. De bestreden beslissing, gesteund op artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt vast dat volgens een proces-verbaal van 23 september 2013, opgesteld door een politie-inspecteur en een afgevaardigde van de bedrijfseenheid Veiligheid, de vloer van de gelijkvloerse verdieping van het pand van de verzoekers op instorten staat en op de gasmeters dreigt te vallen. Overwegende dat dit een dreigend gevaar voor de openbare veiligheid vormt, dat de woning effectief onbewoonbaar is en dat de maatregel los staat van onder meer de Vlaamse Wooncode, wordt de verzoekers verzocht de vloer te herstellen, wordt gesteld dat de vloer pas na een gunstig keuringsattest van deze ingenieur opnieuw betreden mag worden, en wordt besloten dat indien de verzoekers daaraan niet voldoen de burgemeester de werken van ambtswege zal doen uitvoeren op kosten en risico van de veroorzaker.

Krachtens een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur kan in principe tegen een eigenaar geen dergelijk besluit worden genomen zonder hem eerst in de gelegenheid te hebben gesteld zijn standpunt ter zake naar voor te brengen. Opdat de betrokkene nuttig voor zijn standpunt zou kunnen opkomen is vereist dat hij kennis van zaken heeft wat onder meer inhoudt dat hij is ingelicht over de voorgenomen maatregel en voldoende op de hoogte is van de essentiële gegevens die het bestuur in de besluitvorming wil betrekken.

8. Het blijkt niet dat de verzoekers op enig moment vóór de bestreden beslissing in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van het proces-verbaal van 23 september 2013 en om er hun zienswijze over te geven in het licht van een mogelijke politiemaatregel als de bestredene.

9. Waar de verzoekers wel over zouden zijn gehoord, zijn de technische verslagen van 3 mei 2013, die door een controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen werden opgesteld in het kader van een eventuele ongeschiktverklaring door de burgemeester op grond van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode.

In dezen is evenwel een andere beslissing aan de orde, die expliciet gestoeld is op een verschillende feitelijke en juridische grond.

10. Voorts wordt de verwerende partij niet gevolgd waar zij meent dat hoe dan ook de hoorplicht niet hoefde te worden nageleefd vanwege het hoogdringend karakter van de maatregel.

Het proces-verbaal waarin het beweerde “dreigend gevaar [...] voor de openbare veiligheid” werd vastgesteld, is (maandag) 23 september 2013 gedateerd. De bestreden maatregel zelf is drie dagen later genomen. Daarenboven beschikken de verzoekers blijkbaar over minstens 14 dagen om gevolg te geven aan het verzoek om de vloer te herstellen, vooraleer een ambtshalve herstel op hun kosten aan de orde komt.

Deze omstandigheden spreken afdoende tegen dat de noodzaak om de bestreden beslissing te nemen zodanig was dat zonder meer elk uitstel om de verzoekers voorafgaandelijk te horen – desnoods na hen op een zeer korte termijn te hebben opgeroepen – redelijkerwijze uitgesloten was.

11. Het besproken middel is gegrond.

VI. Vordering tot schorsing

12. De hierna uit te spreken retroactieve vernietiging van de bestreden beslissing heeft tot gevolg dat de verzoekers geen belang meer erbij hebben nog hun vordering tot schorsing van dezelfde beslissing te zien inwilligen. Ze wordt dan ook verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de burgemeester van de stad Antwerpen van 26 september 2013 waarbij de bvba Mega Services en Albert Cuypers worden verzocht om onmiddellijk onder leiding en toezicht van een stabiliteitsingenieur de vloer te herstellen van de gelijkvloerse verdieping van het pand aan de Diepestraat 65 te 2060 Antwerpen, en waarbij wordt besloten dat bij gebreke daaraan de burgemeester van ambtswege die werken zal doen uitvoeren, op kosten en risico van de veroorzaker.

2. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenentwintig februari 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust