

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 226.941 van 28 maart 2014
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 13
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD KORTRIJK, vertegenwoordigd door :
- het college van burgemeester en schepenen
- de burgemeester
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 het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 juni 2012, strekt tot de nietigverklaring van de acht beslissingen van de burgemeester van de stad Kortrijk van 16 april 2012 waarbij in het gebouw aan de Sint-Rochuslaan 7 te Kortrijk respectievelijk een studio en kamers 1 tot en met 7 onbewoonbaar worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 222.681 van 28 februari 2013 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 januari 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram Vandromme, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest andersluidend 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. Volgens artikel 195 van de algemene politieverordening van de stad Kortrijk mag geen enkele verhuurder een kamerwoning uitbaten zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke uitbatingsvergunning van de

burgemeester. Artikel 197 schrijft voor dat bij de aanvraag op straffe van onontvankelijkheid onder andere een conformiteitsattest dient te worden gevoegd “dat in toepassing van het Kamerdecreet wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen”. Gelet op artikel 201 vervalt de uitbatingsvergunning na tien jaar, of vroeger als het conformiteitsattest vervalt.

Op 7 juli 2010 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk het conformiteitsattest dat het op 9 december 2009 verstrekke voor de kamerwoning aan de Sint-Rochuslaan 7 te Kortrijk, waarvan verzoeker eigenaar is, in te trekken.

Na een woningonderzoek worden bij afzonderlijke besluiten van 26 januari 2011 van de burgemeester van de stad Kortrijk de drie studio's en zes kamers in de betrokken kamerwoning met toepassing van de Vlaamse Wooncode ongeschikt verklaard. Wat de kamers betreft wordt daar uitdrukkelijk aan toegevoegd dat het verder verhuren van de woning als hoofdverblijfplaats bestraft wordt met een geldboete van 100 tot 10.000 euro; met betrekking tot de studio's wordt toegevoegd dat het ter beschikking of te huur stellen van de woning strafbaar is en bestraft kan worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Verzoeker maakt geen gebruik van de mogelijkheid om tegen de besluiten administratief beroep in te stellen bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

In een 20 februari 2012 gedateerde brief wordt verzoeker er op gewezen dat geen enkele verhuurder zonder uitbatingsvergunning van de burgemeester een kamerwoning mag uitbaten en dat hij niet over een brandattest, conformiteitsattest en uitbatingsvergunning beschikt. Meegedeeld wordt dat hij vóór het aanvragen van een conformiteitsattest en een uitbatingsvergunning eerst over een brandattest moet beschikken. Aangekondigd wordt dat het pand op 10 mei 2012 opnieuw onderzocht zal worden.

Op 23 februari 2012 krijgt, blijkens stuk 19 van de verwerende partij, de dienst Wonen van de stad het bezoek van verzoeker die meldt dat hij

alle werken heeft uitgevoerd en een controle door de brandweer verlangt. Door de dienst Wonen wordt een verzoek in die zin gericht tot de dienst Brandvoorkoming.

Aan het verzoek wordt op 20 maart 2012 voldaan. Het nazicht resulteert in een nota van 26 maart 2012 waarin “[w]egens het potentieel brandrisico, en het ontbreken van de nodige veiligheidsmaatregelen” wordt aangedrongen op de onmiddellijke stopzetting van de uitbating.

Op grond van het verslag beslist de burgemeester op 16 april 2012, met een verwijzing naar artikel 133, tweede lid, en/of artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, voor elk van de woningen – intussen omgevormd tot één studio en zeven kamers – aan de Sint-Rochuslaan 7 te Kortrijk tot de onbewoonbaarverklaring.

Stukken 16 en 17 van verzoeker wijzen uit dat ook in juli 2013 nog altijd niet het vastgestelde gebrek van een negatief brandweerverslag werd verholpen.

IV. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

4. Volgens het verzoekschrift brengen de bestreden besluiten tot onbewoonbaarverklaring verzoeker op evidente wijze een nadeel toe: het volstaat voor zijn belang dat hij de nadelige beslissingen moet ondergaan.

5. Verwerende partij werpt in de memorie van antwoord onder andere tegen dat de enkele vernietiging van de bestreden beslissingen verzoeker geen voordeel oplevert. Een nietigverklaring zal niet het conformiteitsattest en de uitbatingsvergunning doen herleven; de vereiste aanpassingswerken moeten nog worden voltooid.

6. Verzoeker dupliceert in de memorie van wederantwoord dat de onbewoonbaarverklaringen hem onmiskenbaar benadelen, ook al blijft na hun vernietiging het verbod tot verhuur bestaan. Voorts moet volgens hem een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de ongeschiktverklaringen op grond van de Vlaamse Wooncode en de besluiten tot onbewoonbaarverklaring op grond van de artikelen 133, tweede lid, en 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet. Overigens is een onbewoonbare woning een woning die niet meer mag worden bewoond, in tegenstelling tot een ongeschikt verklaarde woning die wel nog kan worden bewoond. Tevens vraagt verzoeker zich af waarom dan wel de verwerende partij de bestreden beslissingen nam als ze voor verzoeker toch geen verschil zouden uitmaken.

7. In de laatste memorie beklemtoont verzoeker dat de bestreden beslissingen wel degelijk zijn rechtstoestand wijzigen, en benadrukt hij nog dat het annulatieberoep er niet toe dient om de exploitatie van de kamerwoning te hernemen zonder dat hij over de nodige toelatingen en vergunningen beschikt. Integendeel meent verzoeker voldoende te bewijzen “dat hij diverse verbeteringswerken uitvoert in het onroerend goed met het oog op het verkrijgen van de noodzakelijke toelatingen en vergunningen”.

Beoordeling

8. De vraag die de besproken exceptie doet rijzen is niet of de bestreden beslissingen al dan niet ertoe strekken de rechtsorde te wijzigen en al dan niet voor vernietiging vatbaar zijn, maar of verzoeker er in de concrete omstandigheden van de zaak al dan niet een voldoende belang bij heeft om ze vernietigd te zien worden.

In dat verband moet worden vastgesteld dat ze hem als zodanig geen nieuw, bijkomend nadeel doen lijden en dat hun vernietiging hem feitelijk geen werkelijk voordeel zou bijbrengen.

9. Reeds vóór de bestreden beslissingen volgde uit de besluiten van 26 januari 2011 van ongeschiktverklaring en uit de omstandigheid dat verzoeker voor de woningen niet over een conformiteitsattest en uitbatingsvergunning beschikte, dat het verboden was de kamerwoning voort uit te baten en de studio of kamers te verhuren.

In dit licht brengen de aangevochten onbewoonbaarverklaringen verzoeker geen supplementair nadeel bij.

10. Zoals artikel 8 – of 7 in het geval van een studio – van de ongeschiktverklaringen van 26 januari 2011 uitwijst, kunnen de ongeschiktverklaringen pas worden opgeheven nadat een conformiteitsattest wordt voorgelegd. Tot zolang kan verzoeker ook niet de uitbatingsvergunning verkrijgen die voor het uitbaten van een kamerwoning vereist is. Het conformiteitsattest is immers één van de bescheiden die overeenkomstig artikel 197 van de algemene politieverordening van de stad Kortrijk op straffe van onontvankelijkheid van de aanvraag tot uitbatingsvergunning, bij de aanvraag gevoegd moeten worden.

Een vernietiging van de bestreden beslissingen zou daar niets aan veranderen. Voorts kan, gelet op artikel 9 van de bestreden onbewoonbaarverklaringen, na de voorlegging van het conformiteitsattest evengoed een einde worden gesteld aan die besluiten als aan de ongeschiktverklaringen.

Weliswaar verklaart verzoeker dat hij met de vernietiging niet nastreeft om de exploitatie van de kamerwoning te hervatten zonder over de nodige toelatingen en vergunningen te beschikken, maar welk voordeel hij dan wel concreet verwacht ten gevolge van een eventuele vernietiging, blijft ten enen male onduidelijk.

11. Dat verzoeker, zoals hij in de laatste memorie betoogt, diverse verbeteringswerken heeft uitgevoerd in het onroerend goed met het oog op het

verkrijgen van de noodzakelijke toelatingen en vergunningen, mag waar zijn, maar doet voor de beoordeling van zijn belang te dezen niet ter zake.

Waar – gelet op stuk 16 van verzoeker – in de ongeschiktverklaringen van 26 januari 2011 “een negatief brandweerverslag als gebrek vastgesteld werd”, was het voor verzoeker zaak om met het oog op het verkrijgen van een conformiteitsattest het nodige te doen voor een positief brandweerverslag. Het brandweerverslag van 26 maart 2012 over de controle van 20 maart 2012, dat aan de bestreden beslissingen ten grondslag ligt, was evenwel manifest ongunstig.

Die conclusie wordt door verzoeker niet wezenlijk betwist. Integendeel laat hij expliciet verstaan dat de controle van 20 maart 2012 te vroeg kwam en dat hij dan nog “volop bezig was met het uitvoeren van werken”.

12. De exceptie van gebrek aan belang komt bijgevolg gegrond voor.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust