

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 229.539 van 12 december 2014
in de zaak A. 213.072/X-15.881.**

In zake : 1. Baudouin de BOUSIES BORLUUT
 2. Arthus de BOUSIES BORLUUT
 3. Gaspard de BOUSIES BORLUUT
 4. Felix de BOUSIES BORLUUT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jacqueline Meersman
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Willem Tellstraat 22
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
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 11 juli 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 25 april 2014 houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van “de kamers gelegen Warandestraat 26 te 9850 Nevele”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 november 2014.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Annelies Haeck, die *loco* advocaat Jacqueline Meersman verschijnt voor de verzoekers, en advocaat Dorien Briers, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck 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

3.1. De verzoekers zijn eigenaar van de woning aan de Warandestraat 26 te 9850 Nevele.

Het betreft een pand in open bebouwing met een gelijkvloers en een eerste verdieping, deels onder een zadeldak. Het pand omvat vijf kamers en gemeenschappelijke ruimtes waaronder een leefkamer, een keuken, een badkamer met douche en lavabo, en een afzonderlijke wc.

3.2. Op 7 mei 2013 is door de lokale politie een proces-verbaal opgemaakt voor een inbreuk op artikel 4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), meer bepaald een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen.

3.3. Op het plaatsbezoek van 17 juli 2013 door de wooninspecteur van het agentschap Inspectie RWO – Oost-Vlaanderen werden tien bewoners aangetroffen.

3.4. Uit de technische verslagen van 17 juli 2013 blijkt dat de vijf kamers respectievelijk een totaal van 40, 39, 39, 39 en 54 strafpunten werden toegekend.

In de verslagen wordt vermeld dat de kamers aangepast zijn voor een bezetting van respectievelijk 1, 2, 1, 1 en 0 personen.

In het omstandig verslag geeft de technicus Wooninspectie een omschrijving van de risico's :

“Aangetroffen risico's die aanleiding kunnen geven tot brand en/of elektrocutie van de bewoners:

- In de gemeenschappelijke keuken bevindt zich ter hoogte van de deur een opbouwstopcontact waarbij het afschermd omhulsel ontbreekt, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan aanraakbaar.

Ik ben ervan overtuigd dat in dit specifieke geval sprake kan zijn van een effectieve bedreiging voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, waardoor het uitvaardigen van een besluit tot onbewoonbaarheid voor alle kamers te verantwoorden kan worden genoemd.

Aangezien al de technische verslagen van elke kamer een eindtotaal van 15 punten of meer behaalt, zijn al de kamers bovendien ongeschikt.”

3.5. Op 23 augustus 2013 adviseert en vraagt de adviseur ongeschiktheid aan de burgemeester van de gemeente Nevele de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de vijf kamers.

3.6. Op 16 september 2013 wordt tussen eerste verzoeker en Jaroslav Tarka, één van de aangetroffen bewoners van het pand, een “overeenkomst van gratis gebruik van een woning” gesloten.

Daarin wordt overeengekomen:

“Partij enerzijds stelt aan partij anderzijds gratis een woning ter beschikking te Nevele, Warandestraat 26 en dit voor de duur van één jaar. Partijen kunnen overeenkomen dit contract te verlengen voor opeenvolgende periodes van één jaar.

Partij anderzijds verbindt er zich toe de woning te gebruiken als een goed huisvader. Deze gebruiksovereenkomst is ‘intuitu personae’ aangegaan en wat betekent dat partij anderzijds erkent en aanvaardt dat alleen hij en zijn directe familieleden (maximum 2 volwassenen) het pand mogen bewonen.

Partij anderzijds verbindt er zich toe geen derden in de woning te laten wonen noch hen kamers ter beschikking te stellen.

Inbreuk op deze overeenkomst brengt de onmiddellijke stopzetting van deze overeenkomst met zich en verantwoordt de onmiddellijke uitzetting uit het pand door partij enerzijds.

Huidige overeenkomst is geen huur gezien dit gebruik een gratis gebruik betreft. De huurwet zal aldus niet van toepassing zijn op huidige overeenkomst.”

Volgens de verzoekers werd reeds vóór deze schriftelijke overeenkomst met Jaroslaw Tarka een mondelinge overeenkomst van gratis gebruik van het betrokken pand gesloten en werkt Jaroslaw Tarka tijdelijk voor de bvba Minkfarm waarvan tweede verzoeker zaakvoerder is.

3.7. Vermits de burgemeester geen besluit neemt, tekent de adviseur Ongeschiktheid op 24 januari 2014 administratief beroep aan bij de bevoegde Vlaamse minister “tegen het stilzitten van de burgemeester”.

Met een brief van 4 februari 2014 meldt het agentschap Wonen – Vlaanderen aan de verzoekers en aan de bewoner, Jaroslaw Tarka, dat het voormelde beroep ontvankelijk is en een onderzoek naar de gegrondheid ervan loopt. Er wordt hen gevraagd binnen twintig dagen na datum van de brief desgevallend hun standpunt schriftelijk mee te delen. Zij hebben dit niet gedaan.

3.8. Met het bestreden besluit van 25 april 2014 beslist de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie de betrokken kamers in het pand gelegen Warandestraat 26 te 9850 Nevele ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Het besluit wordt aan de verzoekers ter kennis gebracht middels een aangetekend schrijven van het agentschap Wonen – Vlaanderen van 15 mei 2014.

IV. Schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

V. Spoedeisendheid

Uiteenzetting

5. Het verzoekschrift bevat geen uiteenzetting over de voorwaarde van de spoedeisendheid. Het bevat daarentegen wel onder de hoofding “feiten die het bevelen van de schorsing verantwoorden” een uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, in volgende bewoordingen:

“De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte kan een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel berokkenen voor verzoekers.

Immers, de beslissing legt verzoekers in artikel 3 op om een aantal maatregelen te nemen en dit binnen de maand op gevaar af dat de bewoners, in casu de huidige bewoner, uit het pand worden gezet. Deze maatregelen houden in dat verzoekers van een pittoreske vlaamse hoeve een ‘kamerwoning’ moeten maken. Het is evident dat verzoekers, [...] die nooit plannen hadden noch hebben om deze landelijke hoeve te veranderen in een meergezinswoning, noch deze eengezinswoning op te delen in diverse kamers die afzonderlijk zouden verhuurd worden, op die manier zouden verplicht worden hun eengezinswoning om te vormen en te verbouwen en wat een bestemmingswijziging van de landelijke hoeve met zich brengt. Het verplicht ombouwen van een landelijke oude vlaamse hoeve tot een kamerverhuurwoning is niet alleen een waardevermindering van het pand maar betekent een onomkeerbaar en moeilijk te herstellen nadeel voor verzoekers.

Daarenboven bevindt de hoeve zich in agrarisch gebied waar kamerverhuur de facto uitgesloten is.

Gezien de bestreden beslissing verzoekers tot een moeilijk te herstellen nadeel strekt, vorderen verzoekers de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Verzoekers benadrukken dat de bestreden vergunningsbeslissing geschorst dient te worden nu de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat daartoe ernstige middelen zullen worden aangevoerd.

[...]

Verzoekers zijn eigenaars van de kwestieuze woning die het voorwerp uitmaken van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zodat het nadeel in alle geval persoonlijk is.

Dat het nadeel tevens ernstig is blijkt uit het feit dat reeds een herstellvordering werd ingesteld, dit terwijl de woning van verzoekers geen meergezinswoning is, maar dit wel zo gekwalificeerd werd door de overheid, met alle gevolgen van dien.

[...]

Dat het nadeel bovendien moeilijk te herstellen is staat eveneens vast, nu de huidige bewoner heer Jaroslaw Marieusz Tarka, werknemer van de Minkfarm waar tweede verzoeker zaakvoerder van is, door de tenuitvoerlegging van het ministerieel besluit noodgedwongen uit de woning zal moeten gezet worden en dus dakloos zal zijn.

Door de ‘verkaveling’ van de landelijke hoeve in diverse kamers, gaat de charme van deze hoeve teloor en wordt het pand onbewoonbaar voor een gezin en wat de werkelijke en enige bestemming is van het pand. Het pand ligt daarenboven conform het gewestplan in agrarisch gebied en waar een kamerverhuur de facto niet mogelijk is noch toegestaan. De schorsing is op dit moment nuttig en van cruciaal belang teneinde het moeilijk te herstellen nadeel voor verzoekers alsnog te beperken.”

Beoordeling

6. Naar eis van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State moet het verzoekschrift “een uiteenzetting van de feiten [bevatten] die, volgens de indiener ervan, de spoedeisendheid verantwoorden die ter ondersteuning van dit verzoekschrift wordt ingeroepen”. Hetzelfde is te lezen in artikel 8, 4°, van het procedurereglement kort geding van 5 december 1991. Dit houdt in dat het aan de verzoekers toevalt aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij te brengen die *in concreto* aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de gevolgen van een (voortdurende) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De spoedeisendheid “zal worden vastgesteld wanneer de verzoeker het resultaat van [de] procedure [ten gronde] niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen” (memorie van toelichting, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2277/1, 13). Een uiteenzetting zonder ook maar enig licht te doen schijnen op deze schadelijke gevolgen voor de verzoekers bij de tenuitvoerlegging van de bestreden akte, volstaat aldus niet om de spoedeisendheid aan te tonen.

7. Het verzoekschrift bevat geen uiteenzetting van de spoedeisendheid, maar alleen een uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan derhalve slechts in aanmerking worden genomen voor zover daaruit de feiten die de spoedeisendheid van de vordering verantwoorden op voldoende duidelijke wijze blijken.

8. In zoverre de verzoekers verwijzen naar artikel 3 van het bestreden besluit dat volgens hen een aantal maatregelen zou opleggen, meer bepaald dat zij “van een pittoreske vlaamse hoeve een ‘kamerwoning’ moeten maken”, dient te worden vastgesteld dat deze bepaling aan de verzoekers enkel oplegt om binnen een inmiddels verstreken termijn van één maand het bewijs aan de burgemeester te leveren “dat op voldoende deskundige wijze de objectief vastgestelde veiligheidsgebreken werden verholpen”, bij gebreke waarvan de burgemeester gelast is om de woning “binnen een redelijke termijn te ontruimen en de bewoners van de bedoelde woning te herhuisvesten”. Uit deze bepaling kan dan ook geen verplichting voor de verzoekers worden afgeleid om de woning om te vormen tot een “kamerwoning”.

In zoverre, volledigheidshalve, artikel 5 van het bestreden besluit, aan de verzoekers oplegt de werken binnen de gestelde termijn uit te voeren “die nodig zijn om de gebreken die in de technische verslagen van 17 juli

2013 zijn vermeld”, dient te worden vastgesteld dat zulks de verzoekers niet belet dat, indien zij daartoe zouden beslissen, zij deze woning terug omvormen tot een eengezinswoning.

Er valt dan ook niet in te zien dat de tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekers op dat punt onherroepelijke schade zou kunnen berokkenen.

9. In zoverre de verzoekers stellen dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden akte “de huidige bewoner [...] noodgedwongen uit de woning zal moeten gezet worden en dus dakloos zal zijn”, tonen zij niet aan zij in voorkomend geval hierdoor persoonlijk schade zouden lijden die bovendien onherroepelijk zou zijn.

10. Bijgevolg is niet voldaan aan de vereiste van de spoedeisendheid.

11. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

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

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

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Pierre Lefranc