

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 231.748 van 26 juni 2015
in de zaak A. 215.356/X-16.185.**

In zake : Gustaaf BOONE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Filip Soetaert
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Beneluxpark 35
 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 20 maart 2015, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het “ministerieel besluit van 19 januari 2015 van de Vlaamse Minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding houdende uitspraak in de beroepsprocedure ingezet in toepassing van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode inzake de niet-zelfstandige woningen gelegen Martelaarslaan 372 te 9000 Gent, in de mate dit ministerieel besluit betrekking heeft op de niet-zelfstandige woningen gelegen Martelaarslaan 372 (bus 1 – bus 2 – bus 4) te 9000 Gent”.

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 12 juni 2015.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip Soetaert, die verschijnt voor de verzoekende partij, 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. Verzoeker is mede-eigenaar en vruchtgebruiker van een pand aan Martelaarslaan 372 te 9000 Gent dat is onderverdeeld in vijf kamers, bus 1 tot en met bus 5.

4. Op 26 augustus 2013 wordt een controle van de kamers uitgevoerd en worden technische verslagen opgesteld waaruit blijkt dat 18 punten worden toegekend aan kamer bus 1, 91 punten aan kamer bus 2, 69 punten aan kamer bus 3, 18 punten aan kamer bus 4 en 18 punten aan kamer bus 5.

Op 13 maart 2014 vervolgens adviseert en vraagt de adviseur ongeschiktheid aan de burgemeester van de stad Gent de ongeschiktverklaring van de vijf kamers.

Bij een nacontrole op 5 juni 2014 wordt vastgesteld dat de betrokken kamers nog niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De burgemeester van de stad Gent neemt dan op 17 augustus 2014 het besluit tot ongeschiktverklaring van de “woningen” bus 1 tot en met bus 5, dit zijn de voormelde kamers.

Verzoeker en de naakte mede-eigenaars dienen op 19 september 2014 tegen het voormelde besluit van de burgemeester beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

Na ontvangst van een melding van herstel “met verzoek de uitvoering van de werken ter plaatse te controleren” van verzoeker, doet de wooninspecteur, in aanwezigheid van een technicus van het agentschap Inspectie RWO, op 25 september 2014 vaststellingen ter plaatse.

De technicus stelt op die datum voor elke kamer een technisch verslag op waarin de volgende vaststellingen worden genoteerd:

- aan kamer bus 1 worden 15 punten toegekend omdat zij slechts een oppervlakte van 11,20 m² heeft in plaats van de vereiste 12 m²;
- aan kamer bus 2 worden 15 punten toegekend omdat zij slechts een oppervlakte van 10,90 m² heeft in plaats van de vereiste 12 m²;
- aan kamer bus 3 worden geen punten toegekend;
- aan kamer bus 4 worden 15 punten toegekend omdat zij slechts een oppervlakte van 10,90 m² heeft in plaats van de vereiste 12m²;
- aan kamer bus 5 worden geen punten toegekend.

Met een brief van 3 oktober 2014 meldt het agentschap Wonen-Vlaanderen aan onder meer verzoeker dat het beroep ontvankelijk werd verklaard en een onderzoek naar de gegrondheid loopt. Er wordt hem gevraagd binnen de twintig dagen na datum van de brief desgevallend zijn standpunt schriftelijk mee te delen.

De stad Gent reageert bij e-mail van 8 oktober 2014.

Op 21 oktober 2014, stelt de wooninspecteur een navolgend proces-verbaal op waarin wordt besloten dat de kamers bus 1, bus 2 en bus 4 niet voldoen aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In een e-mail van 29 oktober 2014 geeft verzoeker aan het agentschap Wonen-Vlaanderen zijn standpunt over de vastgestelde gebreken van de kamers bus 1, bus 2 en bus 4.

Een hoorzitting vindt plaats op 16 december 2014, waaraan voorafgaand verzoeker conclusies en stukken heeft neergelegd. Het verslag van de hoorzitting wordt door verzoeker goedgekeurd.

5. Met het bestreden besluit van 19 januari 2015 verklaart de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding de betrokken niet-zelfstandige woningen bus 3 en bus 5 “niet ongeschikt” en de niet-zelfstandige woningen bus 1, bus 2 en bus 4 “ongeschikt” en beslist verder dat :

“[d]e werken die nodig zijn om de niet-zelfstandige woningen gelegen Martelaarslaan 372 (bus 1 - bus 2 - bus 4) te 9000 Gent te laten beantwoorden aan de vereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, [...] binnen een termijn van 12 maanden na de datum van het besluit [moeten] worden uitgevoerd. Als een bouwvergunning vereist is, bedraagt de voormelde termijn 36 maanden. Deze termijn kan worden verlengd wegens buitengewone omstandigheden. Het bewijs dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet door de verhuurder vóór het verstrijken van de gestelde termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.”

Het bestreden besluit wordt aan verzoeker ter kennis gebracht met een aangetekend schrijven van het agentschap Wonen-Vlaanderen van 21 januari 2015.

IV. Onderzoek van de vordering tot schorsing

6. Overeenkomstig artikel 17, § 1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, kan slechts tot de schorsing van de

tenuitvoerlegging worden besloten 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.

Spoedeisendheid

Standpunt van de partijen

7. Verzoeker stelt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit tot gevolg heeft dat de niet-zelfstandige woningen, zijnde kamers bus 1, bus 2 en bus 4, niet meer te huur mogen worden gesteld waardoor “de huurders vroegtijdig de respectievelijke kamers kunnen verlaten” en dat de termijn van 12 maanden of 36 maanden onmiddellijk begint te lopen en ook blijft lopen voor het realiseren van de werken die nodig zijn om desgevallend de kamers te voorzien van een netto-vloeroppervlakte van 12 m² zodat “de kans reëel is dat deze termijn van 12 maanden of zelfs 36 maanden reeds verstreken is alvorens uw Raad een uitspraak heeft kunnen doen omtrent de vordering tot nietigverklaring van het bestreden besluit”.

Verzoeker voert nog aan dat het belangrijk is te weten aan welke netto-vloeroppervlakte de kamers onderworpen zijn, alsook aan welke voorwaarden de zones (minimum plafondhoogte van 220 cm en bij hellende plafonds vanaf een hoogte van 180 cm) moeten beantwoorden zodat daarmee rekening kan worden gehouden. Verzoeker wijst erop dat de risico's waarmee de herstelmaatregelen gepaard gaan immers zeer verschillend zijn en een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen uitmaken. Verzoeker voegt daaraan toe dat “het verplaatsen van dragende muren, het smaller maken van dragende muren ingrijpende maatregelen zijn en belangrijke risico's inhouden inzake stabiliteit van de woning”, terwijl de betrokken kamers “desgevallend geschikt kunnen gemaakt worden door ze enkel te verhuren aan studenten, hetgeen helemaal geen risico's zou inhouden inzake de stabiliteit van de woning”.

8. De verwerende partij wijst erop dat de termijn van 12 of 36 maanden een wettelijk voorgeschreven termijn is en deze termijnen de zaak niet spoedeisend maken nu verzoeker “niet aan[toont] welke onherroepelijke schadelijke gevolgen [hij] zou ondervinden indien deze termijn overschreden wordt”. Bovendien merkt de verwerende partij op dat artikel 18 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 ook voorziet “in de mogelijkheid tot verlenging van de termijn in buitengewone omstandigheden” en verzoeker “hier eventueel ook nog gebruik van [kan] maken om de termijn te rekken”. Verder stelt de verwerende partij dat, indien zou worden gesteund op de door verzoeker aangebrachte motieven van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel om na te gaan of de spoedeisendheid voorhanden is, verzoeker niet uiteenzet “welke exacte risico’s met de herstelmaatregelen gepaard gaan en welk moeilijk te herstellen ernstig nadeel [hij] nu precies zou kunnen ondervinden”. De verwerende partij besluit dat de spoedeisendheid niet wordt aangetoond.

Beoordeling

9. Het komt er voor een verzoekende partij die beweert dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, op aan om van die urgentie te overtuigen aan de hand van de concrete feiten die zij in haar vordering aanvoert.

10. Verzoeker laat na om de concrete feiten te bewijzen die de Raad van State zouden kunnen overtuigen van de spoedeisendheid van de zaak. Verzoeker legt geen bewijsstukken voor van de verhuring van de ongeschikt bevonden kamers, noch van het als gevolg van het bestreden besluit vroegtijdig verlaten door de huurders van deze kamers.

11. De duur, noch de aard van de werken die de geschiktmaking van de bedoelde kamers vereist, kunnen op zich verantwoorden dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten. Het moeten afwachten van het normale procedureverloop van een annulatieberoep maakt het onvermijdelijke lot uit van elke beroepindiener en het staat aan

verzoeker om aan te tonen dat hij het resultaat van de procedure tot nietigverklaring niet kan afwachten omdat hij zich dan in een toestand zou bevinden met ernstige schadelijke gevolgen. Verzoeker slaagt er evenwel niet in zulks hard te maken.

12. Uit het voorgaande volgt dat niet voldaan is aan tenminste één van de twee cumulatieve voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de schorsingsvordering af te wijzen.

BESLISSING

De Raad van State verwierpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig juni 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Pierre Lefranc