

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 248.267 van 15 september 2020
in de zaak A. 230.023/X-17.650**

In zake: 1. Jozef VAN DE VELDE
2. Hilda VAN WESEMAEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc De Boel
kantoor houdend te 9000 Gent
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE WICHELEN, vertegenwoordigd door
1. het college van burgemeester en schepenen
2. de burgemeester
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Eva De Witte
kantoor houdend te 9000 Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 10 januari 2020, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de burgemeester van de gemeente Wichelen van 8 november 2019 tot het bevelen van de sloping van de woning met garage te 9260 Wichelen, Margote 1.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota en een administratief dossier ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 september 2020.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sandro Di Nunzio, die *loco* advocaat Marc De Boel verschijnt voor verzoekers en advocaat Robin Verbeke, die *loco* advocaat Eva De Witte verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste 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. Verzoekers zijn mede-eigenaar van de woning met bergplaats te 9260 Wichelen, Margote 1.

Met een brief van 13 augustus 2019 deelt de burgemeester van de gemeente Wichelen aan eerste verzoeker mee dat de woning na enkele jaren leegstand heel bouwvallig is, dat loszittende elementen de veiligheid van de passerende weggebruikers en voetgangers ernstig in het gedrang brengen en dat er een acuut instortingsgevaar van de woning bestaat. Een verslag van 12 juli 2019 van de hulpverleningszone is bijgevoegd. De burgemeester verklaart de intentie te hebben de sloop van de woning te bevelen. Hij nodigt uit om opmerkingen en bezwaren met betrekking tot die intentie kenbaar te maken.

Eerste verzoeker dient een bezwaar in op 26 september 2019.

Op 4 oktober 2019 nodigt de burgemeester eerste verzoeker én tweede verzoekster uit om eventuele opmerkingen en bezwaren te laten gelden.

Verzoekers dienen op 16 oktober 2019 een bezwaar in.

Bij besluit van 8 november 2019 beveelt de burgemeester, onder verwijzing naar de artikelen 135, § 2, en 133 van de nieuwe gemeentewet, om de woning met garage te slopen uiterlijk op 24 december 2019. Indien de werken niet of onvolledig zijn uitgevoerd binnen de gestelde termijn, zal de burgemeester de sloop ambtshalve laten uitvoeren.

IV. Schorsingsvoorwaarden

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

V. Voorwaarde van een ernstig middel

Standpunt van de partijen

5. Verzoekers leiden een enig middel af uit de “schending van de artt. 133 en 135, §2, tweede lid, 1° van de Nieuwe Gemeentewet [...]; van art 16 van de Grondwet en art. 1 EAP van het EVRM; van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; van het zorgvuldigheids-, het evenredigheids-, redelijkheidsbeginsel alsook de materiële motiveringplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

Verzoekers lichten toe dat geen enkele foto of overweging in het verslag van de brandweer van 12 juli 2019 de noodzaak aantoont van de afbraak

van de volledige woning met bergplaats. Er blijkt alleen uit dat sommige materialen verwijderd moeten worden, dat de bergplaats dient afgebroken en de globale toestand van de woning opgevolgd te worden. De overweging dat de hele woning kampt met een acuut instortingsgevaar is manifest foutief. Dat geldt ook voor de overweging dat het uitvoeren van herstellingswerkzaamheden geen soelaas kan bieden en dat zulke werkzaamheden zelfs niet mogelijk zijn zonder de werklieden in gevaar te brengen. De bestreden beslissing bevat volgens verzoekers geen afdoende overwegingen dat de volledige afbraak van het hoofdgebouw met garage de enige maatregel is die de openbare veiligheid op duurzame wijze kan vrijwaren. Eventuele alternatieven worden *a priori* en zonder ernstige overwegingen uitgesloten.

Verzoekers voegen hieraan toe dat zij de laatste jaren geen structurele investeringen in de woning meer gedaan hebben omdat er een onteigeningsprocedure loopt, omdat de woning enige tijd geleden ongeschikt en onbewoonbaar is verklaard, omdat na de aanvang van een aantal kleine werkzaamheden een bevel werd opgelegd tot staking van elke werkzaamheid aan de constructie, en omdat in de media te lezen was dat “de bevoegde administratieve overheden” ter plaatse graag een pleintje zouden realiseren.

6. In de nota werpt de verwerende partij tegen dat verzoekers vooral focussen op het brandweerverslag van 12 juli 2019 en de fotoreportage. Zij gaan daarbij, aldus de verwerende partij, niet alleen uit van een verkeerde lezing van het brandweerverslag, maar bovendien verliezen ze uit het oog dat het bestreden besluit “een ruimere argumentatie geeft die de beslissing wel degelijk onderbouw[t]”. Immers wordt ook rekening gehouden met de jarenlange historiek van verwaarlozing, het verslag tot ongeschiktheidsverklaring van de woning en het feit dat er regelmatig brokstukken van de woning vallen. Het komt de burgemeester, en niet de Raad van State, toe om alle gegevens te beoordelen. De bestreden beslissing is zonder meer redelijk vermits het duidelijk is dat de veiligheid van weggebruikers en passanten in het gedrang is en een dergelijke onstabiele woning naar alle waarschijnlijkheid niet zal kunnen worden verbouwd, maar toch gesloopt moet worden.

Wat ten slotte de lopende onteigeningsprocedure betreft waardoor verzoekers geen verdere werken meer willen uitvoeren aan de woning, merkt de verwerende partij op dat ze niet door haar maar door de Vlaamse Waterweg is gestart.

Beoordeling

7. Het eigendomsrecht is niet absoluut. Het kan aan beperkingen onderworpen worden, onder meer op grond van het artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet dat aan de waakzaamheid en het gezag van de gemeenten onder andere alles toevertrouwt wat verband houdt met een veilig en vlot verkeer op openbare wegen, straten, kaden en pleinen, hetgeen onder meer omvat “het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen”.

Weliswaar moet het optreden van de gemeente die het eigendomsrecht beperkt, kunnen steunen op draagkrachtige motieven. Dit houdt onder meer in dat de beperking aangepast is aan de concrete ordehandhavingsbehoeften en er een redelijk verband van evenredigheid mee vertoont.

Het is de Raad van State als wettigheidsrechter allerminst verboden om desgevraagd na te gaan of dergelijke motieven voorhanden zijn.

8. In zijn beslissing maakt de burgemeester, zoals de verwerende partij terecht opmerkt, effectief melding van een woonkwaliteitsverslag van 18 februari 2010 waarin de woning met een eindscore van 117 strafpunten ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard, evenals van het feit dat verzoekers al sinds 2012 berusten in een bevel tot staking van alle werken.

Het belet niet dat als de burgemeester in de bestreden beslissing concludeert tot een acuut instortingsgevaar van de hele woning en tot een “extra levensgevaarlijke risico” hierdoor voor voorbijgangers, dit op het eerste gezicht wezenlijk gebeurt op grond van het brandweerverslag van 12 juli 2019, waarin de

postoverste van de hulpverleningszone Zuid-Oost, post Wichelen, “na een plaatsbezoek op 8 juli 2019 een aantal noodzakelijke maatregelen op korte termijn en langere termijn heeft voorgesteld om de veiligheid en gezondheid van de passanten en burens van de zeer bouwvallige woning Margote 1 te Wichelen te kunnen waarborgen”.

9. Concreet gaat de postoverste in zijn controleverslag van de woning op zes punten in. Wat vijf ervan betreft, stelt hij, vanwege losliggende en afbrokkelende delen, de dringende afbraak of verwijdering voor: schoorsteen, dakgoot, betonnen ramen en deurlijsten, garage en asbest golfplaten. Met betrekking tot één punt, scheuren in de voorgevel, wordt opgemerkt dat ze wijzen op verzakking van de woning, dat hierdoor “op termijn” een onstabiele situatie kan ontstaan, en dat “[o]pvolging van de toestand vereist” is.

Uit een en ander lijkt te volgen dat het besluit van het verslag, namelijk “Afbraak is noodzakelijk voor de veiligheid”, op het eerste gezicht alleen slaat op de schoorsteen, dakgoot, betonnen ramen en deurlijsten en garage met asbest golfplaten, die op korte termijn moeten worden afgebroken. Het besluit kan bezwaarlijk ook gelden voor de (scheuren in de) voorgevel, waaromtrent juist wordt opgemerkt dat de ontwikkeling op langere termijn op te volgen is.

10. Door in de gegeven omstandigheden tot de slotsom te komen dat uit het verslag van de brandweer een acuut instortingsgevaar van de hele woning blijkt en in essentie op die grond niet alleen de afbraak te bevelen van de voormelde losliggende en afbrokkelende delen, maar van zonder meer de hele woning, lijkt de bestreden beslissing niet op toereikende motieven te berusten.

11. Deze ogenschijnlijke onwettigheid van de bestreden beslissing van 8 november 2019 wordt op het eerste gezicht niet goedge maakt door gegevens die zich pas nadien hebben voorgedaan, en die daarbovenop niet zonder ambiguïteit lijken te zijn.

Meer bepaald wordt de onwettigheid niet verholpen doordat, een jaar na het eerste brandweerverslag en meer dan een half jaar na de aangevochten beslissing, in een nieuw brandweerverslag van 26 juni 2020 wordt vastgesteld dat de scheuren in de voorgevel in aantal zouden toenemen en breder worden, en waarin nu wel de afbraak van de volledige woning wordt gevraagd. Ten andere blijkt het de verwerende partij er niet van te weerhouden om er op 25 augustus 2020 bij verzoekers op aan te dringen – hiermee de beweerde onmogelijkheid van herstellingswerken en de noodzaak tot sloping tegensprekend – dat wat de woning betreft een plan van aanpak wordt voorgelegd “waaruit blijkt dat er zal worden verholpen aan de structurele gebreken van de woning”. In elk geval zijn de loszittende en afbrokkelende delen intussen (*quasi*) allemaal verwijderd.

12. Resumerend kan het middel *prima facie* de nietigverklaring van de bestreden beslissing verantwoorden in zoverre er niet alleen in beslist wordt tot de afbraak van de schoorsteen, de dakgoot, de betonnen ramen en deurlijsten en de garage met asbestbedekking, maar tevens tot de afbraak van de volledige woning. Het middel is – alleen – in die mate ernstig.

VI. Voorwaarde van de spoedeisendheid

Standpunt van de partijen

13. Verzoekers argumenteren dat een sloop van de woning, die gelegen is aan de oever van de Schelde, de definitieve vernietiging van de financiële en materiële waarde ervan meebrengt. Niet alleen zullen verzoekers moeten instaan voor de kostprijs van een nieuw op te richten woning, maar bovendien is de kans klein dat zij in de toekomst de toestemming zullen krijgen om op de percelen opnieuw een woning op te richten.

14. In de nota betoogt de verwerende partij dat de financiële impact door het verlies van de woning louter financieel is en niet volstaat om spoedeisendheid te verantwoorden. Het louter financieel gevolg is geenszins onherroepelijk nu in de hypothese van een sloop die foutief zou worden bevonden,

“verhaal kan worden genomen” op de verwerende partij. Daarenboven dreigen er financiële gevolgen voor verzoekers “indien er door hun nalatigheid slachtoffers zouden vallen”. Verzoekers, zo wordt in de nota nog uiteengezet, kijken al meer dan tien jaar niet naar de woning om. Ze hebben het verlies van de woning zelf veroorzaakt. Waarom verzoekers geen toestemming meer zouden krijgen om de woning te herbouwen, is volgens de verwerende partij onduidelijk.

Beoordeling

15. ‘Spoedeisend’ en ‘onherroepelijk’ zijn geen synoniem van mekaar, noch is ‘onherroepelijk’ een noodzakelijke voorwaarde voor ‘spoedeisend’.

16. Dat op alles een prijs kan worden gekleefd, mag een populaire opvatting zijn, maar houdt niet in dat daarom geen enkel verlies nog een spoedeisendheid kan verantwoorden.

17. Het verweer in de nota dat verzoekers zelf schuld hebben aan de sloping en “financiële gevolgen” riskeren als niet tot sloping wordt overgegaan, gaat ervan uit dat terecht tot de sloping is beslist. Dat is, zoals hiervoor gezien, tenminste in de huidige stand van de procedure niet aannemelijk gemaakt wat de sloping van de volledige woning betreft.

18. Naar het oordeel van de Raad van State is de bestreden beslissing tot afbraak van de volledige woning van verzoekers te 9260 Wichelen, Margote 1, van die aard dat zij terecht claimen erdoor in een geval te verkeren waarin de behandeling van hun zaak in een beroep tot nietigverklaring te laat dreigt te komen om hen te behoeden voor een nadeel dat voldoende groot en ernstig is om de urgentie te rechtvaardigen die voor een schorsing vereist is.

VII. Slotsom

19. Uit al wat voorafgaat volgt dat de besproken vordering tot schorsing gedeeltelijk gegrond is

BESLISSING

1. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het slopingsbevel van de burgemeester van de gemeente Wichelen van 8 november 2019 met betrekking tot Margote 1 te 9260 Wichelen, in zoverre het besluit niet slechts de schoorsteen, de dakgoot, de betonnen ramen en deurlijsten, en de garage met asbest golfplaten betreft, maar de gehele woning.

2. De Raad van State verwerpt de vordering voor het overige.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien september tweeduizend twintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,
bijgestaan door

Frank Bontinck,

De griffier

Frank Bontinck

kamervoorzitter,

griffier.

De voorzitter

Johan Lust