

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.674 van 18 januari 2022
in de zaak A. 230.383/X-17.686**

In zake : Patrick NILENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Frank Vandevoorde
kantoor houdend te 1200 Brussel
Georges Henrilaan 431
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE OUDERGEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoinette Cornet
kantoor houdend te 1170 Brussel
Terhulpssteenweg 150
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 februari 2020, strekt tot de nietigverklaring van “het ‘Besluit van de Burgemeester [van de gemeente Oudergem] van 27 december 2019 dat het pand Krijgskundestraat 18/20 te 1160 Oudergem ongezond en gevaarlijk verklaart””.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 september 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank Vandevoorde, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Ronan Denijs, die *loco* advocaat Antoinette Cornet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies, behoudens wat de kosten betreft, 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. Met een brief van 15 januari 2019 deelt de burgemeester van de gemeente Oudergem aan verzoeker, eigenaar van het pand te Oudergem, Krijgskundestraat 18, mee dat haar ter kennis is gebracht dat het goed problemen inzake de openbare gezondheid doet rijzen, dat de burgemeester gelet op de artikelen 133 en 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet ermee gelast is de openbare veiligheid en gezondheid te waarborgen, en dat een onderzoek zich opdringt om de staat van de gezondheid en bewoonbaarheid van het pand na te gaan.

Uiteindelijk kan een (eerste) onderzoek plaats hebben op 5 juni 2019. Met een brief van 18 juni 2019 brengt de burgemeester verzoeker ter kennis dat uit het rapport van 11 juni 2019 blijkt dat de staat van het gebouw een gevaar vertoont voor de openbare veiligheid. Gevraagd wordt drie maatregelen uit te voeren binnen een termijn van 15 dagen, drie andere binnen een termijn van 30 dagen, en nog een zevende binnen een termijn van 180 dagen.

Met een brief van 31 juli 2019 herinnert de burgemeester aan de opgelegde uitvoeringstermijnen.

Op vraag van verzoeker bezorgt de gemeente op 9 augustus 2019 de zending van 18 juni 2019 ook nog eens per e-mail aan verzoeker. Er wordt op gewezen dat, behoudens de maatregel waarvoor een uitvoeringstermijn van 180 dagen gold, “alle andere maatregelen al gerealiseerd moeten zijn”.

In een e-mail van 22 augustus 2019 schrijft de gemeente “nog altijd geen enkel bewijs [te hebben] ontvangen wat betreft de uit te voeren maatregelen beschreven in het rapport van 18 juni 2019” en graag het huis in september opnieuw te willen bezoeken “om de huidige situatie opnieuw te evalueren”.

Het nieuwe woningbezoek kan ten langen leste plaatshebben op 15 oktober 2019. In het verslag van 21 oktober 2019 wordt geconcludeerd dat het niet mogelijk is een objectief oordeel uit te spreken over de veiligheid van het gebouw, en dat de eigenaar met spoed al de rapporten van de erkende organismen moet indienen, die de stabiliteit en conformiteit van het gebouw staven. Concreet wordt het “noodzakelijk” genoemd om:

- “1. Een rapport in te dienen bij de juridische dienst waarin de conformiteit van de elektrische installaties van het gebouw gecertificeerd wordt en de noodzakelijke werken uit te voeren indien nodig;
2. Een rapport in te dienen bij de juridische dienst waarin de conformiteit van het verwarmingssysteem van het gebouw gecertificeerd wordt en de noodzakelijke werken uit te voeren indien nodig;
3. Beroep te doen op een erkend architect/ingenieur in stabiliteit die een rapport opstelt over de stabiliteit van het dak, de vloer en de muren van het gebouw;
4. Beroep te doen op een erkend expert die een rapport opstelt waarin de hoge vochtigheidsgraad verklaard wordt die vastgesteld werd in de achtergevel van het gebouw en de nodige werken uit te voeren indien nodig. Dit rapport moet tevens ingediend worden bij de juridische dienst;
5. Over te gaan tot het leegmaken en verwijderen van alle objecten en afval (inclusief de 2 voertuigen) die zich bevinden op de binnenplaats;
6. Met spoed over te gaan tot het herstellen van de schouw wegens verhoogd risico op het naar beneden vallen van de schouw.”

Met een brief van 6 november 2019 deelt de burgemeester verzoeker mee hem “nog een laatste termijn van 45 dagen” te geven waarin hij de zes maatregelen dient uit te voeren die in het verslag van 21 oktober 2019 worden opgesomd. Dat moet met spoed gebeuren “aangezien de veiligheid van de bewoners niet gegarandeerd kan worden” en “[h]et gevaar [zich kan] uitbreiden naar andere gebouwen en de openbare ruimte, bijvoorbeeld in geval van brand, vervuiling of instorting”. Besloten wordt dat het gebouw, bij gebrek aan reactie van verzoeker “binnen de opgelegde termijn”, ongezond en onveilig zal worden verklaard. Een ontwerpbesluit in die zin is bijgevoegd.

Met een e-mail van 24 december 2019 signaleert verzoeker de schouw te hebben hersteld. Met een e-mail van 27 december 2019 deelt hij twee keuringsverslagen met betrekking tot de controle van de elektrische laagspanningsinstallatie op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping van het gebouw mee. Ze concluderen beide dat de bestaande installatie niet voldoet aan het algemeen reglement op de elektrische installaties.

Op 27 december 2019 besluit de burgemeester, onder verwijzing naar de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet, het pand te Oudergem, Krijgskundestraat 18/20, ongezond en gevaarlijk te verklaren. Gemotiveerd wordt onder meer dat de staat van het pand een ernstig risico vormt voor de gezondheid en de openbare veiligheid, dat dit risico “nog groter” is doordat het pand wordt bewoond door verschillende personen, en dat verzoeker desondanks niet de opgelegde noodzakelijke maatregelen heeft uitgevoerd.

IV. Onderzoek ten gronde

Uiteenzetting van het middel

4. In het verzoekschrift verklaart verzoeker uitdrukkelijk dat hij zich zal beperken tot de essentie en meer bepaald zal aantonen dat “al de ‘niet uitgevoerde te verwezenlijken maatregelen’ welke door de gemeentediensten werden opgesomd in 6 punten” zijn uitgevoerd en gecertificeerd.

De gemeente kon, volgens verzoeker, dan ook niet vaststellen dat de staat van de woning een ernstig risico zou vormen voor de gezondheid en de openbare veiligheid, evenmin als zij kon vaststellen dat “de opgelegde noodzakelijke maatregelen niet zouden uitgevoerd zijn geweest”. De gemeente schendt bijgevolg artikel 135 van de nieuwe gemeentewet “daar waar de burgemeester in zijn besluit niet de concrete elementen vermeldt op basis waarvan hij zijn oordeel heeft geveld en op basis waarvan hij aanneemt dat er op het ogenblik van het nemen van zijn besluit er nog effectief een gevaar voor de openbare veiligheid en/of openbare gezondheid bestaat”.

Beoordeling

5. Zoals het middel in het verzoekschrift is aangevoerd en toegelicht, houdt het uitsluitend in dat de bestreden beslissing artikel 135 van de nieuwe gemeentewet schendt doordat alle maatregelen die door de gemeente noodzakelijk werden geacht zijn uitgevoerd en de bestreden beslissing niet concreet aangeeft op grond waarvan wordt aangenomen dat het pand op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing nog effectief een gevaar voor de openbaar veiligheid en openbare gezondheid oplevert.

6. Terecht betwist verzoeker niet dat de burgemeester uit artikel 135, § 2, *iuncto* artikel 133 van de nieuwe gemeentewet de bevoegdheid put om de individuele uitvoeringsmaatregelen te nemen die nodig zijn om in de gemeente te voorzien in een goede politie over onder meer de openbare gezondheid en veiligheid.

7. Te dezen acht, blijkens de formele motivering van de bestreden beslissing, de burgemeester verzoekers pand gevaarlijk voor die openbare gezondheid en veiligheid door de (onzekere) gesteldheid van de elektrische installaties en van het verwarmingssysteem ervan, door de twijfelachtige stabiliteit en de hoge vochtigheidsgraad, door alle voorwerpen en afval op de binnenplaats, en door het risico dat de schouw naar beneden valt.

Verzoeker heeft dat, getuige zijn verzoekschrift, ook goed begrepen.

8. Kern van het middel is dat naar het oordeel van verzoeker die elementen de bestreden beslissing niet (meer) kunnen schragen op het moment waarop die beslissing genomen is – op 27 december 2019 – omdat ze al verholpen zijn. Dat staat hij met 9 stukken.

Wat de elektrische installatie betreft, brengt hij twee attesten van 17 februari 2020 bij.

Het controle/onderhoudsattest met betrekking tot de verwarmingsinstallatie is van 8 januari 2020.

Het stabiliteitsrapport is 4 februari 2020 gedateerd.

Het diagnoseverslag in verband met de vochtigheid, met daarin overigens de bevestiging van de vorming van een giftige schimmel in “o.a.” het appartement op de gelijkvloerse verdieping, is opgesteld op 18 december 2019, maar pas op 24 februari 2020 aan de verwerende partij bezorgd.

De twee oldtimers die op de binnenplaats stonden, zijn maar op 7 februari 2020 verwijderd.

Het bewijs (twee foto's) dat de schouw hersteld werd, is op 24 december 2019 naar de verwerende partij gemaild, buiten de “laatste termijn van 45 dagen” waarover verzoeker daarvoor beschikte, nipt vóór het nemen van de bestreden beslissing.

9. Met andere woorden beroept verzoeker zich, om te doen gelden dat er “geen enkel concreet element [meer bestond] dat het besluit kon verantwoorden”, op stukken die hij, op twee na, niet vóór het nemen van de bestreden beslissing aan de verwerende partij voorlegde en die ten andere voor het grootste gedeelte ook van nadien dateren.

Hij doet hiermee niet aannemen dat de bestreden beslissing op decisieve wijze is aangetast doordat de verwerende partij bij het nemen ervan geen rekening zou hebben gehouden met de werken die hij heeft uitgevoerd.

De verwerende partij kon geen stukken in aanmerking nemen die haar niet werden bezorgd. Tevens blijkt geenszins dat zij te dezen overijld te werk zou zijn gegaan.

10. Het middel, zoals het in het verzoekschrift is aangevoerd, is ongegrond.

11. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie vult verzoeker het middel aan door er een bijkomende dimensie aan te geven.

Blijkens de memorie van wederantwoord zou artikel 135 van de nieuwe gemeentewet – ook – geschonden zijn doordat de verwerende partij “op geen enkele wijze in het omstreden besluit motiveert dat er sprake zou zijn geweest van enig acuut gevaar, laat staan dat er door de Gemeente Oudergem enige concrete vaststelling[...] zou zijn gemaakt waaruit een werkelijk ongezonde dan wel onveilige toestand van het pand zou blijken”. In dezelfde zin betoogt verzoeker in de laatste memorie dat het feit dat hij bepaalde maatregelen niet binnen de opgelegde termijn zou hebben uitgevoerd, nog geen voldoende motivering of verantwoording voor de bestreden beslissing is: “Het is immers niet omdat bepaalde maatregelen niet zouden zijn uitgevoerd dat dit inhoudt dat er sprake zou zijn van een acuut gevaar dat het besluit van de Burgemeester zou rechtvaardigen. Nog steeds dient de Burgemeester aan te tonen dat er sprake is van een dringende situatie en van een acuut gevaar.”

Die toevoeging en bijsturing geven aan het middel een nieuwe grondslag en behelzen in wezen een nieuw middel, dat verzoeker ook al in zijn verzoekschrift kon hebben aangevoerd. De uitbreiding is te laat en dus onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, en een bijdrage van 20 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien januari tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust