

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.864 van 25 oktober 2022
in de zaak A. 230.769/X-17.718**

In zake : 1. de NV ARLIMO
 2. Lizzy STRAUVEN
 3. Arnold APPELTANS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Julie Lauwers
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Wolvengracht 38/2
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD LEUVEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 maart 2020, strekt tot de nietigverklaring van “[h]et besluit van de burgemeester van de Stad Leuven van 15 januari 2020 strekkende tot herhuisvesting van de bewoners van het pand gelegen te Leuven, Tiensestraat 127A in het kader van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid Titel III, hoofdstuk III”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 juni 2022.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mariyam Safi, die *loco* advocaat Julie Lauwers verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Thomas Beelen, die *loco* advocaat Bert Beelen verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker 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. Eerste verzoekster is eigenaar van het pand te 3000 Leuven, Tiensestraat 127A. Zij, alsook tweede en derde verzoekers, verhuren er kamers.

Op 28 november 2019 voert de dienst Wonen van de stad Leuven een woningonderzoek uit. In verslagen wordt vastgesteld dat de kamers veiligheids- en gezondheidsrisico's vertonen en in aanmerking komen voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Bij een hercontrole op 9 januari 2020 door de Vlaamse Wooninspectie, met de politie, wordt geconstateerd dat de kamers nog altijd in aanmerking komen voor een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Op 15 januari 2020 beslist de burgemeester van de stad Leuven om de kamers in het pand met toepassing van de Vlaamse Wooncode ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Met een andere beslissing van die dag besluit hij dat de bewoners van het pand geherhuisvest moeten worden, waarbij een aantal kosten kunnen worden verhaald op de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld; de bewoners krijgen tot eind februari 2020 de tijd om het pand te verlaten. Die tweede beslissing is het voorwerp van voorliggend beroep.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoekers leiden een tweede middel af “uit de schending van artikel 17bis [van] de Vlaamse Wooncode, dan wel artikel 135 N.Gem., de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

Toegelicht wordt dat nergens uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de burgemeester steun zoekt in artikel 135 van de nieuwe gemeentewet. In zoverre dan moet worden aangenomen dat de bestreden beslissing op artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode berust, dient vastgesteld te worden dat niet aan de voorwaarden van dat artikel is voldaan.

In de eerste plaats kan er geen sprake zijn van ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid die een onmiddellijke herhuisvesting vereisen aangezien “de situatie van het pand al ongeveer een jaar gekend was bij de stedelijke diensten”.

In de tweede plaats geeft het bestreden besluit de bewoners tot eind februari 2020 de tijd om het pand te verlaten. Dit spreekt het bestaan van ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid tegen.

In de derde plaats betogen verzoekers dat zij geen kennis hebben van de motieven die ertoe doen besluiten dat er sprake is van een acuut veiligheids- en gezondheidsgevaar voor de bewoners.

Beoordeling

5. Terecht begrijpen verzoekers dat de bestreden beslissing toepassing maakt van het toenmalige artikel 17*bis* van de Vlaamse Wooncode.

Paragraaf 1 van die bepaling luidde ten tijde van de bestreden beslissing:

“Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden omdat dit noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij onder meer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden die ze bepaalt, initiatieven nemen om de ontwikkeling van gemeentelijke herhuisvestingsmogelijkheden aan te moedigen of te ondersteunen.”

6. Te dezen acht de burgemeester de herhuisvesting noodzakelijk om reden van de “de acute veiligheids- en gezondheidsrisico's” die alle kamers vertonen. Zoals in de bestreden beslissing aangegeven, blijken deze risico's uit verslagen van de dienst Wonen van 28 november 2019 en wijst een hercontrole door de Vlaamse Wooninspectie uit dat ze op 9 januari 2020 nog steeds aanwezig zijn.

7. Wat precies de minimaal te verhelpen veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, wordt uitvoerig opgesomd in de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de kamers in het pand te 3000 Leuven, Tiensestraat 127A. Die beslissing is tezamen betekend met de bestreden beslissing tot herhuisvesting.

Gelezen in samenhang met deze beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, geeft de bestreden beslissing afdoende aan op grond waarvan wordt besloten tot een zodanig gevaar voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners dat het noodzakelijk is hen te herhuisvesten.

8. De vastgestelde veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn niet minder reëel omdat ze eventueel niet nieuw zijn.

Overigens maken verzoekers geenszins aannemelijk dat de risico's effectief niet nieuw zijn en meer bepaald “al ongeveer een jaar” door de stedelijke diensten gekend zouden zijn.

De vaststellingen die de dienst Wonen sinds mei 2019 en de politie zelfs al eerder hebben gedaan, betreffen het stockeren van afval op voornamelijk de binnenkoer. Er is op 13 juni 2019 door de burgemeester een bevel tot opruiming voor gegeven. Deze vaststellingen zijn vreemd aan die waarop de bestreden beslissing berust.

9. Het tijdsinterval, ten slotte, tussen de bestreden beslissing van 15 januari 2020 en het tijdstip waarop de bewoners het pand uiterlijk dienen te verlaten, eind februari 2020, wordt in de bestreden beslissing hierdoor verklaard dat voor het pand een grote groep bewoners moet worden geherhuisvest, dat momenteel de noodwoningen volledig bezet zijn, maar dat er vanaf 1 maart 2020 extra capaciteit noodopvang beschikbaar zal zijn. Met andere woorden, aldus de memorie van antwoord, koos de burgemeester ervoor “om de bewoners niet dakloos te maken doch hen de tijd te geven om de meergezinswoning te verlaten totdat er plaats voor hen zou zijn in de noodopvang”.

De Raad van State kan er in de concrete omstandigheden van de zaak niet toe komen om het acute gevaar voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, zoals dat is vastgesteld geworden door de dienst Wonen en de Vlaamse Wooninspectie, beslissend ontkracht te achten doordat de burgemeester de bewoners tot eind februari 2020 de tijd geeft om het pand te verlaten.

10. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11. Verzoekers voeren in een eerste middel aan: “gebrek aan juridische grondslag, schending van de artikelen 17*bis* van de Vlaamse Wooncode, dan wel artikel 135 §2 Nieuwe Gemeentewet, dan wel de schending van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991”. Zij leggen uit dat het onduidelijk is op welke rechtsgrond de bestreden beslissing berust. Die grondslag is nochtans van groot belang omdat de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten alleen gecreëerd wordt door artikel 17*bis* van de Vlaamse Wooncode.

Beoordeling

12. Verzoekers doen zich onwetender voor dan zij zijn. Zij geven er zich, getuige hun tweede middel, goed rekenschap van dat de bestreden beslissing niet anders dan op artikel 17*bis* van de Vlaamse Wooncode gestoeld kan zijn.

13. Dat geeft ten andere de bestreden beslissing zelf voldoende aan, zowel direct als indirect.

Direct, door in de aanhef in de eerste plaats uitdrukkelijk te verwijzen naar het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ – weze het “inzonderheid”, maar niet uitsluitend, “Titel III, hoofdstuk III”, over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Indirect, doordat ter motivering van de bestreden beslissing met zoveel woorden “acute veiligheids- en gezondheidsrisico’s” worden aangevoerd, wat zich in de specifieke omstandigheden van de zaak noodzakelijk laat begrijpen als een verwijzing naar de voorwaarde in artikel 17*bis* van de Vlaamse Wooncode van het voorhanden zijn van ernstige risico’s voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

14. Ook het eerste middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekers worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op het rolrecht van 600 euro, een bijdrage van 20 euro, en op een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig oktober 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