RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 255.971 van 7 maart 2023
in de zaak A. 237.805/X-18.285

In zake: Laurent VANHEEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Evert Vervaet
kantoor houdend te 1700 Dilbeek
Tenbroekstraat 35
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 Brussel
A. Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 30 november 2022, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 29 september 2022 waarbij de woningen gelegen te Leuven, Kiekenstraat 1, bus 0001, bus 0002, bus 0003, bus 0101, bus 0102, bus 0103, bus 0201, bus 0202, bus 0301 en bus 0302, ongeschikt worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 maart 2023.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert Verhaert, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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 eigenaar van een pand te Leuven, Kiekenstraat 1, opgedeeld in tien studio's.

De woongelegenheden worden door een woningcontroleur van de stad Leuven bezocht op 8 februari 2022 en 21 april 2022, en door een deskundige brandpreventie van de zone Vlaams-Brabant Oost.

De burgemeester verklaart de woningen ongeschikt bij besluit van 3 juni 2022.

Verzoeker tekent op 1 juli 2022 tegen het besluit van de burgemeester beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Op 30 augustus 2022 wordt een bijkomend conformiteitsonderzoek uitgevoerd.

Met afzonderlijke besluiten van 29 september 2022 verwerpt de Vlaamse minister het beroep van verzoeker en verklaart hij de woningen gelegen te Leuven, Kiekenstraat 1, bus 0001, bus 0002, bus 0003, bus 0101, bus 0102, bus 0103, bus 0201, bus 0202, bus 0301 en bus 0302, ongeschikt.

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 de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en dat er minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

V. Voorwaarde van de spoedeisendheid

Uiteenzetting van verzoeker

5. Verzoeker legt in het verzoekschrift uit dat de bestreden ministeriële besluiten twee rechtsgevolgen hebben.

Het eerste nadeel is dat elke woning ongeschikt wordt verklaard. Hierdoor is het niet mogelijk de woningen als studio's voor studenten te verhuren zonder dat verzoeker zich bloot zou stellen "aan een strafrechtelijke handhaving, met inbegrip van de mogelijkheid tot het vorderen van het herstel door de Vlaamse Wooninspecteur (artikel 3.43 e.v. Vlaamse Codex Wonen)". Verzoeker misloopt hierdoor huurinkomsten. Voor de huur aan studenten worden de meeste huurovereenkomsten gesloten in het tweede semester voorafgaand aan het academiejaar waarop de huur betrekking heeft.

Een tweede nadeel als gevolg van de bestreden beslissingen is dat ze de opname van de woningen in de inventaris voor ongeschikte en/of onbewoonbare woningen met ingang van 3 juni 2022 bevestigen. Ze zijn hierdoor, wegens een belastingreglement van de stad Leuven van 27 april 2021,

onderworpen aan een heffing van 2.523 euro per woning. Weliswaar heeft de stad nog geen heffingen uitgevaardigd, maar zij kan dat nog doen tot en met 30 juni 2023.

Beoordeling

6. Om ervan te doen blijken dat een zaak te spoedeisend is voor een behandeling in een beroep tot nietigverklaring, volstaat het niet om – in het verzoekschrift – *in abstracto* aan te geven welke gevolgen de bestreden beslissing heeft.

Van belang, en doorslaggevend, is de concrete impact van die gevolgen op de specifieke situatie van de verzoekende partij. Haar situatie moet er in die mate penibel door worden dat van haar niet redelijkerwijze verwacht kan worden dat zij het resultaat van haar annulatieberoep afwacht zonder dat de bestreden beslissing ondertussen in haar tenuitvoerlegging geschorst is.

7. Verzoeker laat, wat het nadeel betreft dat hij met betrekking tot de ongeschikt verklaarde studio's geen huurinkomsten meer kan ontvangen zonder zich bloot te stellen aan een strafrechtelijke handhaving, niet toe om met een minimum aan precisie de weerslag ervan op zijn situatie in te schatten. Noch deelt hij mee welke bedragen hij dreigt te mislopen, noch geeft hij ook maar enige verduidelijking in verband met zijn financiële toestand.

8. Het tweede nadeel is vooralsnog te weinig acuut om een schorsing te kunnen verantwoorden. Mocht dat veranderen, dan kan op dat ogenblik een nieuw beroep op de spoedeisendheid worden gedaan. Zeer terecht merkt verzoeker zelf op: "De regelgeving laat toe dat de schorsing 'op elk moment' wordt gevorderd (artikel 17, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State)."

9. In de gegeven omstandigheden wordt niet aangenomen dat verzoeker in een zodanig urgente toestand verkeert dat er reden is tot een

schorsing. Aldus is alvast aan één van de twee cumulatieve schorsingsvoorwaarden niet voldaan.

Deze vaststelling volstaat om de vordering in haar geheel te verwerpen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven maart tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,

bijgestaan door

Frank Bontinck,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Frank Bontinck	**Johan Lust**