

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 260.660 van 18 september 2024
in de zaak A. 242.954/X-18.834**

In zake: 1. K.V.
2. de bv D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tim De Ketelaere
kantoor houdend te 3000 Leuven
Bondgenotenlaan 155A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD AARSCHOT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Chris Van Olmen et Vincent Vuylsteke,
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 221
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 12 september 2024, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van 1) het besluit van de burgemeester van de stad Aarschot van 10 september 2024 tot sluiting van de instellingen gelegen te Tieltseweg, Molenstraat en Diestsesteenweg voor de duur van 3 maanden, alsook van 2) het besluit van 12 september 2024 waarbij het college van burgemeester en schepenen het voormelde besluit van de burgemeester bekrachtigt.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 september 2024, om 11.00 uur.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tim De Ketelaere, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Laurent Generet, die *loco* advocaten Chris Van Olmen en Vincent Vuylsteke 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

3.1. Eerste verzoekende partij is zaakvoerder van de tweede verzoekende partij en huurt drie panden gelegen te Aarschot: één op de Tieltseweg, één op de Molenstraat en één op de Diestsesteenweg.

De tweede verzoekende partij treedt op als verhuurder van een bakkerij, een appartement en kamers voor kortstondig verblijf op de voormelde locaties.

3.2. In het kader van een gerechtelijk onderzoek dat nog lopende is, verricht de Federale Gerechtelijke Politie van Leuven op 3 september 2024

huiszoeken op de hierboven aangehaalde locaties. De Federale Gerechtelijke Politie stelt op 6 september 2024 een “bestuurlijk verslag betreffende drie panden gelegen te Rillaar” op. Daarin worden twijfels geuit ten aanzien van de voorzieningen, het wooncomfort, de hygiëne en de brandveiligheid:

“De panden werden opgedeeld in kamers, doch kennen o.i. niet de nodige voorzieningen om deze mensen te huisvesten. Het wooncomfort en de hygiëne oogt ons dan ook zeer ondermaats. Voorts hebben wij twijfels omtrent de veiligheid van sommige panden en vragen wij ons af er aan de brandveiligheidsvereisten wordt voldaan.”

3.3. Het verslag van 6 september 2024 wordt aan de burgemeester van de verwerende partij overgemaakt.

3.4. De verwerende partij verklaart dat zij eerste verzoeker bij brief van 6 september 2024 heeft uitgenodigd voor een bestuurlijk verhoor op 9 september 2024 “tussen 13u en 14u.” De brief wordt per e-mail overgemaakt aan de raadsman van eerste verzoeker (hierna: raadsman).

De brief geeft aan dat de uitnodiging voor het bestuurlijk verhoor gebeurt “[n]aar aanleiding van de problematische situatie die wij vaststelden in drie panden te Rillaar naar aanleiding van huiszoeken die wij er samen met de federale politie hebben verricht [...]. De panden werden verdeeld in kamers doch kennen o.i. niet de nodige voorzieningen om deze mensen te huisvesten. Het wooncomfort en de hygiëne oogt ons dan ook zeer ondermaats”. Het bestuurlijk verhoor kadert luidens dit schrijven “in het algemeen” in artikel 134^{ter} van de nieuwe gemeentewet. Er worden geen documenten bij dit schrijven gevoegd.

Op zondag 8 september 2024 meldt de raadsman in een e-mail dat hij zich niet in de mogelijkheid bevindt om op maandag 9 september 2024 aanwezig te zijn op het verhoor, en vraagt hij om het bestuurlijk verhoor op een ander tijdstip te laten doorgaan.

In een e-mail van 9 september 2024 bericht de verwerende partij aan de raadsman dat het verhoor kan doorgaan op 10 september 2024 tussen 9u en 15u. Er wordt tevens benadrukt dat de procedure dringend is.

De verwerende partij verklaart dat zij aan de eerste verzoeker op diezelfde maandag 9 september 2024 een tweede uitnodiging tot verhoor heeft bezorgd. Die tweede uitnodiging om te verschijnen op 10 september 2024 om 10u30 wordt tevens per e-mail overgemaakt aan de raadsman.

3.5. De raadsman biedt zich op 10 september 2024 aan bij de politiediensten van de verwerende partij om kennis te nemen van het bestuurlijk verslag van 6 september 2024.

In meerdere e-mails van 10 september 2024 maakt de raadsman een verweernota en verschillende foto's over.

3.6. Bij besluit van 10 september 2024 beslist de burgemeester van de stad Aarschot om de drie panden voor een periode van 3 maanden te sluiten:

“Gelet op het bestuurlijk verslag van de federale gerechtelijke politie Leuven dd. 06.09.2024 als in bijlage;

Overwegend wat volgt:

o Uit voornoemd verslag blijkt dat de federale gerechtelijke politie Leuven problematische situaties vaststelde in drie panden te Rillaar naar aanleiding van huiszoeken die er werden verricht op 03.09.2024 in het kader van een gerechtelijk onderzoek.

De vaststellingen hebben betrekking op volgende adressen:

o Tieltsesweg [...], 3202 Aarschot

o Molenstraat [...], 3202 Aarschot

o Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot.

o [...] De panden werden omgebouwd, opgedeeld in verschillende kamers en onderverhuurd, vermoedelijk allemaal zonder de nodige vergunningen. De voorzieningen zijn ondermaats en de hygiëne dientengevolge ook. Het bestuurlijk verslag vermeldt ernstige twijfels bij de brandveiligheid van de panden. In vele van de kamers is geen sanitair. In de kamers waar wel sanitair voorzien is, staat schimmel in de douche. De kamers worden per nacht verhuurd aan buitenlandse sekswerkers en buitenlandse

bouwvakkers aan 80 euro per nacht. De panden aan de Tieltseweg [...] en Molenstraat [...] worden specifiek verhuurd aan sekswerkers. In het pand aan de Diestsesteenweg [...] verblijven bouwvakkers in kleine kamers.

o Het bestuurlijk verslag meldt specifiek over het pand aan de Tieltseweg [...], 3202 Aarschot:

De algemene staat van het pand is onderkomen. Op het gelijkvloers is een café, een bureelruimte en een gemeenschappelijke ruimte ondergebracht. De kamers op de eerste en tweede verdieping worden onderverhuurd aan sekswerkers. Het gaat om zes kamers waarvan vier op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping. Een van de aangetroffen sekswerkers verblijft illegaal in België. Het afval wordt geruime tijd niet meer opgehaald. De binnenkoer ligt vol met vuilniszakken en afval. In een soort gemeenschappelijke ruimte staat een wasmachine en een droogkast, alsook een kast met bedlinnen en handdoeken genummerd per kamer. Hiertussen kunnen we verschillende uitwerpselen van ongedierte aantreffen. De woning ligt er in zijn geheel zeer rommelig en vuil bij. Overal liggen uitwerpselen van ongedierte, is er schimmel tegen de muren aan te treffen en ligt er heel veel rommel op de grond. Er heerst ook een onfrisse geur in het gehele gebouw. Tijdens de huiszoeking hebben we bijstand van de dienst wooninspectie, die eveneens hun vaststellingen in een apart proces-verbaal akteren en zullen overmaken aan het parket van de Procureur des Konings te Leuven. Het pand staat onder camerabewaking. In de kamers is enkel een douche, geen toilet of lavabo. De huurders moeten gebruik maken van een gemeenschappelijk toilet. Er is slechts één in- en uitgang voor het pand.

o Het bestuurlijk verslag meldt specifiek over het pand aan de Molenstraat [...], 3202 Aarschot:

[...] Er is ter plaatse de facto geen opdeling tussen bus 1 en bus 2. Het pand is onderverdeeld in zeven aparte slaapkamers, een afgesloten bureelruimte en enkele gemeenschappelijke ruimtes. De slaapkamers zijn gemaakt met gipskartonnenplaten in de bestaande structuur van het appartement. In de slaapkamers zijn geen sanitaire voorzieningen. De sekswerkers moeten gebruik maken van gemeenschappelijke badkamers. We treffen hier zes sekswerkers aan waarvan één illegaal in België verblijft. Zij betalen 80 euro per persoon voor één nacht. De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het reinigen van de kamers.

o Het bestuurlijk verslag meldt specifiek over het pand aan de Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot:

[...] De ruimte [...] op de eerste verdieping is onderverdeeld in een woonkamer, keuken en drie afzonderlijke kleine slaapkamers. Deze slaapkamer worden onderverhuurd aan (Letse) bouwvakkers. Dit zou sedert 01.04.2024 zo het geval zijn. Op de tweede verdieping is een badkamer en twee afzonderlijke slaapkamers. Wij stellen vast dat de vijf

slaapkamers [...] bewoond zijn. Wij treffen persoonlijke spullen aan van de bewoners. Het gaat om mannen van Letse afkomst. De gemeenschappelijke badkamer is in een erbarmelijke staat. Er zijn geen maatregelen inzake brandveiligheid.

o Het verslag concludeert als volgt:

Alle drie de panden worden gehuurd door [eerste verzoeker] die ze op zijn beurt doorverhuurt aan sekswerkers en arbeidsmigranten. De panden werden opgedeeld in kamers doch kennen o.i. niet de nodige voorzieningen om deze mensen te huisvesten. Het wooncomfort en de hygiëne oogt ons dan ook zeer ondermaats. Voorts hebben wij twijfels omtrent de veiligheid van sommige panden en vragen we ons af of er aan de brandveiligheidsvereisten wordt voldaan.

Overwegend dat de burgemeester - wanneer de voorwaarden van de uitbating van de instelling of van de vergunning niet worden nageleefd - in toepassing van artikel 134ter van de Nieuwe Gemeentewet kan overgaan tot voorlopige sluiting van een instelling wanneer elke verdere vertraging een ernstig nadeel zou kunnen berokkenen en nadat de overtreder de mogelijkheid werd geboden zijn verweermiddelen naar voren te brengen; Gelet op de uitnodiging voor bestuurlijk verhoor [...]; [...]

Overwegend dat [eerste verzoeker] niet is opgedaagd voor dit verhoor; Gelet op de ernst van de vaststellingen, in het bijzonder deze m.b.t. de veiligheid, die met het voormeld bestuurlijk verslag ter kennis zijn gebracht van de burgemeester;

Overwegend dat de burgemeester gelet op de zwaarwichtigheid van de feiten vandaag om 10.59 uur besluit bestuurlijke maatregelen te treffen;

BESLUIT

De burgemeester gaat over tot de bestuurlijke sluiting voor de duur van drie maanden van de instellingen, gelegen te:

- o Tieltseweg [...], 3202 Aarschot
- o Molenstraat [...], 3202 Aarschot
- o Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot.

Dit is de eerste bestreden beslissing.

3.7. Op 12 september 2024 maakt de raadsman van verzoekers aan het college van burgemeester en schepenen een nota met opmerkingen over ten aanzien van de eerste bestreden beslissing.

3.8. Op diezelfde datum bekrachtigt het college van burgemeester en schepenen het besluit van de burgemeester van 10 september 2024 tot bestuurlijke sluiting van de vermelde instellingen voor een duur van 3 maanden.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

4.1. De verwerende partij werpt op dat eerste verzoeker niet de vereiste hoedanigheid heeft om de vordering in te stellen omdat hij niet persoonlijk betrokken is.

4.2. De verwerende partij betwist echter niet dat de eerste verzoeker de huurder is van de verzegelde panden. Bovendien waren de uitnodigingen voor het bestuurlijk verhoor uitsluitend aan de eerste verzoeker gericht. In die omstandigheden lijkt de eerste verzoeker wel degelijk blijf te geven van de vereiste hoedanigheid.

V. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

5. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid slechts 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 een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is die onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing.

VI. Ernst van het enig middel

Standpunt van de partijen

6. Het enig middel voert de schending aan van onder meer artikel 134^{ter} van de nieuwe gemeentewet.

In een tweede middelonderdeel wordt de schending van de hoorplicht aangevoerd. Uiteengezet wordt dat de verzoekende partijen niet de kans werd geboden om op nuttige wijze hun standpunt naar voor te brengen. Het bestuurlijk verslag werd immers niet vooraf meegedeeld, de uitnodiging om te worden verhoord werd niet (tijdig) ter kennis gebracht, en er werd geen rekening gehouden met het verweer en de documenten die de verzoekende partijen niettemin hebben overgemaakt.

Een derde middelonderdeel voert aan dat een optreden op grond van artikel 134^{ter} van de nieuwe gemeentewet spoedeisend moet zijn. Het eerste bestreden besluit laat echter na uiteen te zetten waaruit de vereiste spoedeisendheid bestaat. De in het eerste bestreden besluit opgesomde tekortkomingen kunnen bezwaarlijk beschouwd worden als een zeer ernstige dreiging waarbij het optreden van de burgemeester dringend en noodzakelijk zou zijn.

Ter adstructie van het vijfde en het zevende middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat het bestreden besluit nalaat om “pand per pand” aan te duiden “welke uitbatingsvergunning en/of vergunning niet nageleefd zouden worden en/of op welke wijze”. Het eerste bestreden besluit beperkt zich louter tot het citeren van het bestuurlijk verslag dat louter gewag maakt van “vermoedens”. De vermeende tekortkomingen en de opmerkingen inzake brandveiligheid en hygiëne kunnen het optreden in het kader van artikel 134^{ter} niet verantwoorden.

7. De verwerende partij voert ten aanzien van het tweede middelonderdeel aan dat de eerste verzoekende partij wel degelijk werd uitgenodigd om te worden gehoord, maar dat daarop niet werd ingegaan. Gelet op de ernst van de situatie drong een spoedige beslissing zich op. Bovendien werd wel degelijk rekening gehouden met de (eerste) vraag van de raadsman om de datum van verhoor uit te stellen en blijkt er geenszins dat het niet mogelijk was om voor

het bestuurlijk verhoor aanwezig te zijn. Sowieso aanvaardt de Raad van State korte oproepingstermijnen wanneer ernstige risico's dit verantwoorden.

Wat het derde middelonderdeel betreft, betoogt de verwerende partij dat enkel nog sprake moet zijn van een “ernstig nadeel” en dat uit het bestuurlijk verslag en de bestreden beslissing blijkt dat aan die voorwaarde wel degelijk is voldaan.

Wat het vijfde en zevende middelonderdeel betreft, beklemtoont de verwerende partij dat de maatregel wordt “gemotiveerd door de veiligheidsproblematieken in de kwestieuze panden” en dat de veiligheids- en hygiënevoorschriften ook uitbatingsvoorwaarden uitmaken voor de verhuur van kamers aan particulieren.

Beoordeling

8. Opdat een burgemeester op grond van artikel 134^{ter} van de nieuwe gemeentewet kan overgaan tot een sluiting is vereist dat “de voorwaarden van de uitbating van de instelling of van de vergunning niet worden nageleefd”, dat “elke verdere vertraging een ernstig nadeel zou kunnen berokkenen” en dat “de overtreder de mogelijkheid werd geboden zijn verweermiddelen naar voren te brengen”.

9. Het eerste bestreden besluit lijkt *prima facie* geen melding te maken van de uitbatings- of vergunningsvoorwaarden die niet zouden zijn nageleefd.

Het bestuurlijk verslag waarop de bestreden beslissingen zijn gesteund, vermeldt dat de betrokken panden werden opgedeeld in verschillende kamers en onderverhuurd “vermoedelijk allemaal zonder de nodige vergunningen”, dat de voorzieningen en de hygiëne “ondermaats” zijn, en dat er “ernstige twijfels” bestaan met betrekking tot de brandveiligheid.

Specifiek voor het pand gelegen aan de Tieltseweg wordt vastgesteld dat het afval geruime tijd niet meer werd opgehaald, dat de binnenkoer vol ligt met vuilniszakken en afval, dat in een soort van gemeenschappelijke ruimte verschillende uitwerpselen van ongedierte worden aangetroffen, dat de woning er in zijn geheel rommelig en vuil bij ligt en er een onfrisse geur in het gebouw heerst.

Betreffende het pand gelegen aan de Molenstraat wordt vastgesteld dat er geen opdeling is tussen bus 1 en 2, de slaapkamers gemaakt zijn met gipskartonnenplaten in de bestaande structuur van het appartement en er in de slaapkamers geen sanitaire voorzieningen zijn.

Tenslotte wat het pand gelegen aan de Diestsesteenweg betreft, wordt geoordeeld dat de gemeenschappelijke badkamer in erbarmelijke staat is en er geen maatregelen inzake brandveiligheid zijn.

Geen enkele van deze vaststellingen doet *prima facie* blijken welke uitbatings- of vergunningsvoorwaarden niet werden nageleefd.

10. De eerste bestreden beslissing lijkt evenmin aan te geven op welke gronden aan te nemen is dat elke verdere vertraging een ernstig nadeel zou kunnen berokkenen.

In de gegeven omstandigheden lijkt bezwaarlijk te kunnen worden aangenomen dat de in de bestreden beslissing vermelde vaststellingen, “vermoedens” en “twijfels” van aard zijn om een maatregel op grond van artikel 134^{ter} te kunnen verantwoorden.

11. Het standpunt van de verwerende partij dat het aan de verzoekende partijen toekomt om aan te tonen dat zij voldoen aan alle van toepassing zijnde reglementeringen, lijkt geen steun te vinden in artikel 134^{ter} nieuwe gemeentewet.

Integendeel komt het de Raad van State voor dat de verzoekende partijen geen reële kans werd geboden om hun verweermiddelen naar voren te brengen. De verzoekende partijen kregen immers pas minder dan twee uur voor de op 10 september 2024 geplande hoorzitting inzage in het bestuurlijk verslag. Met de verweernota en de foto's die dezelfde dag nog aan de verwerende partij werden overgemaakt, werd geen rekening gehouden. Evenmin wordt aannemelijk gemaakt dat de sluitingsmaatregel dermate urgent was.

12. Het besluit is dat de bestreden beslissing *prima facie* genomen is met miskennen van artikel 134^{ter} van de nieuwe gemeentewet.

13. In de huidige stand van de procedure is aan te nemen dat de onwettigheid van de eerste bestreden beslissing ook de tweede – bevestigende – beslissing vitieert.

Afgezien van de vraag of de bevestigende beslissing alsnog zou kunnen verhelpen aan de onregelmatigheden van de bevestigde beslissing, lijkt de tweede bestreden beslissing evenmin afdoende te onderbouwen dat “de voorwaarden van de uitbating van de instelling of van de vergunning niet worden nageleefd” en dat “elke verdere vertraging een ernstig nadeel zou kunnen berokkenen”.

14. Het aangevoerde middel is in de aangegeven mate ernstig.

VII. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

15. Ter verantwoording van de uiterst dringende noodzakelijkheid voeren verzoekende partijen aan dat zij ten gevolge van de bestreden beslissingen dagdagelijkse huurinkomsten derven en dat hun goede naam en faam erdoor in het gedrang komt. Gelet op de talrijke gedane investeringen in de panden en de afwezigheid van enige financiële buffer is het verwerven van huurinkomsten een

kwestie van “leven of dood” voor de vennootschap. Verzoekers dienen immers de vaste kosten van de panden te blijven betalen aan hun verhuurders. Het voortbestaan van het bedrijf komt in het gedrang door de bestuurlijke sluiting. Het cliënteel dat werd verworven dreigt definitief verloren te gaan.

16. Volgens de verwerende partij laten de verzoekende partijen na om *in concreto* aan te tonen dat zij schade lijden en wordt de vermeende hoogdringendheid niet onderbouwd door concrete stukken.

Beoordeling

17. De verzoekende partijen overtuigen ervan dat de verzegelde sluiting van hun panden gedurende drie maanden hen dreigt te doen terechtkomen in een situatie die dermate penibel is dat ze een uiterste urgentie kan verantwoorden. Dat de verzoekende partijen dit niet ruim met stukken kunnen onderbouwen, kan in de gegeven omstandigheden – in het licht van de documenten die in het kader van de huiszoeking blijkbaar in beslag werden genomen – niet tegen hen worden ingebracht.

18. Ook de tweede en laatste grondvoorwaarde voor een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervuld.

BESLISSING

De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van 1) het besluit van de burgemeester van de stad Aarschot van 10 september 2024 tot sluiting van de instellingen gelegen te Aarschot, Tieltseweg [...], Molenstraat [...] en Diestsesteenweg [...] voor de duur van 3 maanden, alsook van 2) het besluit van 12 september 2024 waarbij het college van burgemeester en schepenen het voormelde besluit van de burgemeester bekrachtigt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achttien september tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

David D’Hooghe,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

David D’Hooghe