

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 261.096 van 18 oktober 2024
in de zaak A. 243.163/X-18.866**

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 en Vincent Vuylsteke,
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 221
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 7 oktober 2024, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “het besluit van de burgemeester van de stad Aarschot van 01.10.2024 waarbij ‘elke vorm van uitbating of activiteit onmiddellijk moet (worden stopgezet) en voorlopig gesloten wordt tot
- (1) het schriftelijk bewijs geleverd wordt door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is voor de panden:
- o Tieltseweg [...], 3202 Aarschot
 - o Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot

en (2) een gunstig controleverslag door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant wordt afgeleverd voor de panden gelegen te:

- o Tieltseweg [...], 3202 Aarschot;
- o Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot;
- o Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot” .

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 vrijdag 11 oktober 2024, om 9.15 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 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

3.1. Eerste verzoeker 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. 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. Op 12 september bekrachtigt het college van burgemeester en schepenen dit besluit.

3.5. Beide beslissingen worden bestreden met een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Bij arrest nr. 260.660 van 18 september 2024 wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van beide beslissingen bevolen.

3.6. Zij worden ingetrokken bij beslissingen van 26 september 2024 (intrekking burgemeestersbesluit van 10 september 2024) en van 27 september 2024 (intrekking bekrachtigingsbesluit van 12 september 2024).

3.7. Op 18 september 2024 voert de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant een controle uit van de betrokken panden:

“Naar aanleiding van een telefonische aanvraag van mevrouw Gwendolyn Rutten (burgemeester), van 16/09/2024, is een deskundige brandpreventie van de zone Vlaams Brabant Oost, post Aarschot, ter plaatse geweest op 18 september 2024. De begeleiding ter plaatse gebeurde door [K. V.] (uitbater) en de lokale politie.”

Voor elk van de drie panden is het besluit dat “geen gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot uitbating verleend [kan] worden”.

3.8. Bij brief van 23 september 2024 wordt eerste verzoeker uitgenodigd voor een hoorzitting op 25 september 2024. Op verzoek van eerste verzoeker wordt de hoorzitting uitgesteld naar 26 september 2024.

3.9. Op 1 oktober 2024 beslist de burgemeester van de verwerende partij om de uitbating in de drie panden te verbieden:

“Feiten, context en motivering

Gelet op het bestuurlijk verslag van de Federale Gerechtelijke Politie Leuven d.d. 06.09.2024 als in bijlage, opgesteld naar aanleiding van huiszoekingen in de panden gelegen te Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot, Tieltseweg [...], 3202 Aarschot en Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot en op dezelfde dag aan de burgemeester overgemaakt;

Gelet op de drie verslagen van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant d.d. 19.09.2024 als in bijlage, waarbij er voor de panden gelegen te Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot, Tieltseweg [...], 3202 Aarschot en Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot, uitgebaat BV [D.], een ongunstig preventieadvies verleend werd;

Overwegende dat BV [D.] in de betrokken panden kamers verhuurt aan o.a. sekswerkers en gastarbeiders;

Overwegende dat de Federale Gerechtelijke Politie van Leuven en de Brandweer vaststellingen hebben gedaan van omstandigheden die de openbare orde, in het bijzonder de openbare gezondheid en de openbare veiligheid, waaronder van de bewoners van de betrokken panden, in gevaar brengen;

Overwegende dat de burgemeester op grond van artt. 133 en 135 NGW bevoegd is om alle noodzakelijke maatregelen te nemen inzake bestuurlijke politie, zijnde indien er een gevaar dreigt voor de openbare rust, -veiligheid of -gezondheid;

Overwegende dat de burgemeester op grond van art. 11 van de Wet van 30 juli 1979 betreffende preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid de tijdelijke sluiting kan bevelen van een inrichting die niet voldoet aan de krachtens die wet voorgeschreven veiligheidsmaatregelen en/of wanneer de uitbater van deze inrichting niet beschikt over de verplichte verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid;

Overwegende dat de burgemeester gelet op de inhoud van het bestuurlijk verslag d.d. 06.09.2024 en van de verslagen van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant d.d. 19.09.2024, het noodzakelijk acht om op te treden op grond van de artikelen 133 en 135 NGW, alsook artikel 11 van de Wet van 30 juli 1979 betreffende preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid; Gelet op de uitnodiging voor een hoorzitting d.d. 23.09.2024 en de hoorzitting d.d. 26.09.2024;

Overwegende dat het volgende kan worden vastgesteld op basis van het bestuurlijk verslag d.d. 06.09.2024:

o Het pand gelegen op de Tieltseweg [...], 3202 Aarschot:

In het bestuurlijk verslag d.d. 6 september 2024 wordt aangegeven dat het pand zich in slechte algemene staat bevindt. In het pand worden zes kamers verhuurd: 4 op de eerste verdieping en 2 op de tweede verdieping. De Federale Gerechtelijke Politie van Leuven beschrijft ook in het verslag dat er een gemeenschappelijke ruimte is met een wasmachine en een droogkast, waar de Federale Gerechtelijke Politie uitwerpselen van ongedierte aantreft. De Federale Gerechtelijke Politie stelt vast dat over het algemeen in het pand overal vuil ligt, er uitwerpselen van ongedierte te vinden zijn, er schimmels aanwezig zijn op de muren en dat er veel afval ligt op de binnenkoer. De uitwerpselen van ongedierte wijzen op de aanwezigheid van ongedierte in het pand.

De onreine staat van het pand, maar vooral de aanwezigheid van schimmels op de muren en van uitwerpselen van ongedierte op meerdere plaatsen in het pand, vormt een ernstige bedreiging voor de gezondheid van niet alleen de huurders van de betrokken kamers maar ook van omwonenden. De aanwezigheid van ongedierte in het pand heeft immers een impact op omliggende woningen. De algemene rommelige en onreine staat van het pand werkt de aanwezigheid van ongedierte in de hand, ook ten aanzien van die woningen.

De uitbating van kamers door BV [D.] op de Tieltseweg [...], 3202 Aarschot brengt, gelet op de onreine staat van het pand, de aanwezigheid van schimmels en de aanwezigheid van ongedierte de gezondheid van inwoners en omwonenden en dus de openbare gezondheid ernstig in gevaar.

Deze vaststellingen alleen rechtvaardigen een tussenkomst van de burgemeester ter handhaving van de openbare gezondheid en dus de openbare orde op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NGW.

o Het pand gelegen te Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot:

In bestuurlijk verslag d.d. 6 september 2024 stelt de Federale Gerechtelijke Politie vast dat het pand onderverdeeld is in 7 slaapkamers, een afgesloten

bureelruimte en enkele gemeenschappelijke ruimtes. De kamers worden gescheiden door middel van gipskartonnenplaten. De slaapkamers zijn niet voorzien van sanitaire voorzieningen. De Federale Gerechtelijke Politie merkt op dat het wooncomfort en de hygiëne er zeer ondermaats is.

Het gebrek aan wooncomfort en hygiëne in het pand, waar sekswerkers kamers huren, brengt de gezondheid en de fysieke integriteit, en daarmee ook de veiligheid van de huurders in gevaar. Tevens is de onhygiënische staat van het pand van dien aard om verder ongedierte aan te trekken, hetgeen eveneens een gevaar vormt voor de gezondheid van de omwonenden.

Deze vaststellingen alleen rechtvaardigen een tussenkomst van de burgemeester ter handhaving van de openbare veiligheid en gezondheid en dus de openbare orde op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NWG.

o Het pand gelegen te Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot:

De Federale Gerechtelijke Politie stelt vast dat het eerste verdiep van het pand onderverdeeld is in 3 afzonderlijke, kleine slaapkamers, een keuken en een woonkamer. Op het tweede verdiep bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer. De 5 slaapkamers worden bewoond door Letse gastarbeiders.

De Federale Gerechtelijke Politie merkt in het verslag op dat de gemeenschappelijke badkamer in een erbarmelijke staat verkeert. De algemene staat van het pand, en in het bijzonder de badkamer, brengt de gezondheid en de fysieke integriteit, en daarmee ook de veiligheid van de inwoners in gevaar. Tevens is de onhygiënische staat van het pand van dien aard om ongedierte aan te trekken, hetgeen de gezondheid van ook de omwonenden ernstig kan verstoren.

Deze vaststellingen alleen rechtvaardigen een tussenkomst van de burgemeester ter handhaving van de openbare veiligheid en gezondheid en dus de openbare orde op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NGW.

Overwegende dat in het bestuurlijk verslag d.d. 06.09.2024 melding wordt gemaakt van twijfels omtrent de veiligheid van sommige panden en of er aan de brandveiligheidsvereisten voldaan wordt;

Overwegende dat gelet op de twijfels omtrent het voldaan zijn van de veiligheidsvereisten, er op woensdag 18.09.2024 een onderzoek heeft plaatsgevonden naar de conformiteit van de panden inzake brandpreventiemaatregelen;

Overwegende dat het volgende kan worden vastgesteld op basis van de verslagen van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant d.d. 19.09.2024:

o Het pand gelegen op de Tieltseweg [...] 3202 Aarschot:

Op de brandveiligheidsinspectie d.d. 18.09.2024, worden volgende inbreuken en tekortkomingen vastgesteld:

- Tussen horecazaak en trap naar de kamers is een branddeur, maar die is niet zelfsluitend;
- Het gebouw is niet opgedeeld in compartimenten;
- Onduidelijk of de structurele elementen een brandweerstand R60 hebben;

- Er is geen brandscheiding tussen kelder en bovengrondse niveaus;
- Er is geen rookluik;
- De evacuatieafstand is groter dan 20 meter (hetgeen het maximum is voor nachtbezetting), rekening houdend met de vermeerderingsfactor x 2.5 voor verticaal te overbruggen afstand;
- Aanwezige signalisatie is onvoldoende;
- Geen brandscheiding tussen keuken en rest van het gebouw;
- Geen alarminstallatie aanwezig.

De Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant concludeert als volgt in het verslag:

- ‘Er kan geen gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot uitbating verleend worden.

Er is geen compartimentering in het gebouw. In combinatie met een te lange en te smalle evacuatiemogelijkheid, en zonder manier om de aanwezigen te alarmeren, is de veiligheid van de aanwezigen niet gegarandeerd.’

Deze vaststellingen alleen rechtvaardigen een tussenkomst van de burgemeester ter handhaving van de openbare veiligheid en gezondheid en dus de openbare orde op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NWG, alsook op grond artikel 11 van de Wet van 30 juli 1979 betreffende preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

o Het pand gelegen te Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot:

Op de brandveiligheidsinspectie d.d. 18.09.2024, worden volgende inbreuken en tekortkomingen vastgesteld:

- De toegangsdeuren tot de appartementen zijn geen branddeuren;
- Mogelijks is de oppervlakte van het duplexappartement (bus 2) groter dan 300 m² en is dus een rechtstreekse verbinding van beide bouwlagen van een duplex appartement met het trappenhuis vereist. Dergelijke verbinding is niet aanwezig;
- Er is geen rookluik aanwezig;
- De evacuatieafstanden overschrijden de maximaal toegelaten 20 meter;
- Geen signalisatie aanwezig;
- Geen veiligheidsverlichting aanwezig;
- Er is geen alarminstallatie.

De Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant concludeert als volgt in het verslag:

- ‘Er kan geen gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot uitbating verleend worden.

Er is geen compartimentering. De loopafstanden tot buiten zijn te groot. Ontbreken van alle brandveiligheidsvoorzieningen.’

Deze vaststellingen alleen rechtvaardigen een tussenkomst van de burgemeester ter handhaving van de openbare veiligheid en gezondheid en dus de openbare orde op grond van de

artikelen 133 *juncto* 135 NWG, alsook op grond van artikel 11 van de Wet van 30 juli 1979 betreffende preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

o Het pand gelegen te Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot:

Op de brandveiligheidsinspectie d.d. 18.09.2024, worden volgende inbreuken en tekortkomingen vastgesteld:

- Het gebouw is niet opgedeeld in compartimenten, waardoor hier 4 bouwlagen 1 groot compartiment vormen. Met hierin zowel een groot appartement als een handelsruimte;
- Het is niet duidelijk of de structurele elementen van het gebouw een brandweerstand hebben (houten verdiepingvloeren);
- Het appartement is niet gecompartmenteerd;
- De keldertrap is niet afgesloten met wanden met EI 60 en een zelfsluitende deur met EI1 30 op het gelijkvloers;
- Er is geen veiligheidsverlichting aanwezig overeenkomstig norm NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172 aanwezig op de evacuatiewegen, de lokalen toegankelijk voor het publiek, de keuken en de voornaamste stroomborden;
- Er is geen alarminstallatie aanwezig.

De Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant concludeert als volgt in het verslag:

- ‘Er kan geen gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot uitbating verleend worden.

Het gebrek aan compartimentering, de te lange evacuatieafstanden, gecombineerd met het ontbreken van brandveiligheidsuitrusting, zorgt voor een te laag veiligheidsniveau voor de gebruikers van het gebouw.’

Deze vaststellingen alleen rechtvaardigen een tussenkomst van de burgemeester ter handhaving van de openbare veiligheid en gezondheid en dus de openbare orde op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NWG, alsook op grond van artikel 11 van de Wet van 30 juli 1979 betreffende preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

Overwegende dat de bovenstaande vaststellingen zeer ernstig zijn;

Overwegende dat [K. V.], in bijzijn van zijn raadsman Mter Tim De Ketelaere, gehoord werd op 26.09.2024;

Overwegende dat [K. V.] een nota met opmerkingen en 57 bijlagen neerlegt;

Overwegende dat [K. V.] volgende zaken opwerpt:

[...]

[K. V.] betwist dat er een probleem voor de volksgezondheid is. Hij haalt aan dat het beddengoed en de handdoeken continu ververst worden. Hij stelt ook nog dat de onfrisse geur gelinkt zou zijn aan het feit dat de huiszoekingen op een ‘ontiegelijk’ vroeg uur zouden hebben plaatsgevonden.

Repliek van de burgemeester:

De uitnodiging voor de hoorzitting vindt, wat betreft het luik over de vaststellingen in het bestuurlijk verslag, grondslag in het feit dat algemene staat van de panden onhygiënisch is, er veel vuilnis en rommel aanwezig is, er schimmels op de muren aanwezig zijn en er uitwerpselen van ongedierte aanwezig zijn op de vloer. Dergelijke leefomstandigheden die door de Federale Gerechtelijke Politie zijn vastgesteld, los van de persoonlijke hygiëne van de bewoners, brengen de gezondheid en de fysieke integriteit van de bewoners in gevaar. Het gegeven dat het beddengoed en de handdoeken continu zouden worden verversd, spreken de vaststellingen van de Federale Gerechtelijke Politie niet tegen. Ten slotte meent[K. V.] ook nog dat de onfrisse geur te wijten zou zijn aan het feit dat de huiszoeken om 6u 's ochtends zijn doorgegaan en de kamers nog niet verlucht waren. Deze situatie zou men volgens hem in elke woning aantreffen op een dergelijk uur. Het is zeer ongeloofwaardig dat in panden waar vuilnis zich opstapelt, er uitwerpselen van ongedierte te vinden zijn en er schimmels aanwezig zijn op de muren en in de douches, er slechts een onfrisse geur zou zijn omdat de kamers nog niet verlucht zijn.

[...]

Vervolgens gaat [K. V.] over tot een *in concreto*-analyse van elk pand op basis van de vaststellingen van de Federale Gerechtelijke Politie in het bestuurlijk verslag d.d. 06.09.2024. Er kan algemeen gesteld worden dat de [K. V.] aan de hand van beschrijvingen en fotomateriaal aanvoert dat de algemene hygiënische staat in de panden in orde is, dat er geen afval rondslingerd, dat er geen uitwerpselen van ongedierte te vinden zijn en dat er geen schimmels aanwezig zijn op de muren. [K. V.] legt ook stukken neer waaruit blijkt dat een overeenkomst is afgesloten met een onderneming (Afval Alternatief) die zich [bezig houdt] met afvalophaal. Er wordt ook een factuur van de aankoop van dispositieven voor ongediertebestrijding gecommuniceerd.

Replik van de burgemeester:

De burgemeester stelt vast uit de nota met opmerkingen, de gecommuniceerde stukken en de hoorzitting d.d. 26.09.2024 dat [K. V.] geremedieerd heeft aan de algemene onhygiënische staat in de panden. Zo blijkt uit de fotoreportage dat er geen rommel en vuilnis meer rondslingerd, dat er maatregelen werden getroffen tegen schimmelplekken, dat de uitwerpselen van ongedierte werden opgekuist en dat ook dispositieven tegen ongediertebestrijding werden geplaatst. Gelet op het bovenstaande meent de burgemeester dan ook dat niet meer van [K. V.] dient verzocht te worden dat '(1) het schriftelijk bewijs geleverd wordt door [K. V.], met onder andere foto's en uitleg, dat maatregelen getroffen zijn tegen ongedierte, de algemene netheid en hygiëne van de panden en tegen de aanwezigheid van schimmels in de panden'.

Daarentegen meent de burgemeester dat [K. V.] nog steeds het schriftelijk bewijs moet leveren, opgesteld door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is in de panden gelegen te Tieltsesweg [...], 3202 Aarschot en Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot. Immers, uit de verweernota, de stukken en de hoorzitting d.d. 26.09.2024 blijkt enkel dat maatregelen

werden getroffen tegen ongedierte. Dat de uitwerpselen van ongedierte ondertussen werden opgekuist, bewijst niet dat er geen ongedierte meer aanwezig is. Bovendien stelt de burgemeester vast dat [K. V.] zelf aangeeft dat er problemen zijn van ongedierte in de Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot.

De tussenkomst van een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding is noodzakelijk om zich ervan te verzekeren dat de getroffen maatregelen doeltreffend zijn en zich ervan te vergewissen dat er geen dreiging meer is van aanwezigheid van ongedierte.

[...]

In een tweede luik van de nota met opmerkingen gaat [K. V.] in op de verslagen van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant.

[...]

[K. V.] werpt in zijn nota met opmerkingen op dat een verkeerde rechtsgrond zou gehanteerd zijn. In eerste instantie meent hij dat het Koninklijk Besluit van 20 mei 2022 niet bestaat en dat het slechts een aantal bepalingen van het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing (hierna: het KB van 7 juli 1994) wijzigt. Vervolgens, bekritiseert [K. V.] het feit dat het voornoemde Koninklijk besluit ‘als leidraad’ zou zijn gebruikt. De Hulpverleningszone zou zodoende het legaliteitsbeginsel geschonden hebben.

[K. V.] werpt op dat de uitbating van de betrokken panden niet in het toepassingsgebied van het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 zou vallen – ook niet als leidraad.

Ook meent [K. V.] dat de verwijzing naar het HORECA-reglement van de Stad Aarschot niet deugdelijk zou zijn omdat een andere, specifieke regeling de brandveiligheidsvoorwaarden zou vastleggen voor de uitbating van de panden.

Repliek van de burgemeester:

Het Koninklijk besluit van 20 mei 2022 is een wijzigingsbesluit van het Koninklijk besluit van 7 juli 1994. De rechtsgrond is duidelijk het Koninklijk besluit van 7 juli 1994. Uit de nota met opmerkingen van [K. V.] kan ontegensprekelijk afgeleid worden dat hij begrijpt dat de verslagen tot stand zijn gekomen op grond [van] het Koninklijk besluit van 7 juli 1994.

[K. V.] benadrukt bovendien slechts één van de aangehaalde rechtsgronden (die verschillen voor elk pand omwille van de specifieke uitbatingen in elk pand - horeca en handelszaken). In het pand gelegen in de Tieltseseweg is er een horecazaak op het gelijkvloers en in het pand in de Diestsesteenweg bevindt er zich een handelszaak op het gelijkvloers. De vermelding van het HORECA-reglement van de stad Aarschot is dan ook gerechtvaardigd.

Overigens voorziet artikel 3.1, §1, tweede lid en §2 van de Vlaamse Codex Wonen als volgt:

‘(...) Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de

wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

(...)

§2 Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 stelt de Vlaamse Regering aanvullende vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van dit boek zijn van toepassing op de kamers.'

In de voorbereidende handelingen van het decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, wordt als volgt gesteld wat betreft de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake brandveiligheidsnormen [...]:

'alhoewel het vaststellen van normen inzake brandveiligheid behoort tot de federale bevoegdheid, zijn de gewesten – gelet op hun bevoegdheid inzake huisvesting – toch bevoegd om specifieke brandveiligheidsnormen vast te stellen voor gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn. Dit betekent dat ze door de federale staat vastgestelde basisnormen kunnen aanpassen en aanvullen, zonder die aan te tasten. Zij treden dus op een federaal bevoegdheidsterrein omwille van de volheid van bevoegdheid inzake huisvesting, maar dit is beperkt tot de huisvestingsmaterie. De specifieke regels hebben als kenmerk dat ze betrekking hebben op een bepaalde soort constructies, onderscheiden naar gelang van hun bestemming. Het Grondwettelijk Hof spreekt specifiek over 'aanpassen en aanvullen, maar niet aantasten' [...]. De bevoegdheid van de gewesten op het vlak van brandveiligheidsnormen voor gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, uitgewerkt door het Grondwettelijk Hof, werd uitdrukkelijk aanvaard door de Raad van State in het advies bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode[.]'

Aldus heeft de Federale Wetgever de bevoegdheid om de basisnormen ter zake te bepalen, die voor elke eenheid/woning, ongeacht de aard of de functie ervan, van toepassing zijn. Daaraan kan de decreetgever niet raken. De decreetgever kan daarentegen wel specifieke brandveiligheidsregels bepalen, in het kader van haar volheid van bevoegdheid inzake huisvesting, afhankelijk van de functie van de eenheid/woning.

Het staat vast dat kamers dienen te voldoen aan vereisten van brandveiligheid – die op heden enkel op federaal niveau zijn en kunnen worden geregeld. Het aanwenden van het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 als leidraad om na te gaan of wel voldaan is aan de minimale vereisten van brandveiligheid, zoals vereist door de Vlaamse Codex Wonen, is bijgevolg een objectieve en heldere parameter. Bij gebrek aan enige reglementering die van toepassing is, dient het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 als richtinggevend worden beschouwd, als indicatie voor de huidige brandveiligheidsnormen waaraan alle eenheden/woningen minimaal zouden moeten voldoen.

[...]

[K. V.] voert aan dat de uitbating van de kamers in de panden onderworpen is aan het Logiesdecreet en de bijzondere brandveiligheidsnormen inzake logies. Hij leidt hieruit af dat de vereisten van brandveiligheid voorzien in het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 niet als leidraad kunnen dienen en dat enkel rekening kan gehouden worden met de brandveiligheidsnormen die voorzien zijn voor logies. Ten slotte meent [K. V.] dat enkel Vinçotte bevoegd is voor preventiecontroles in de panden, aangezien zij als enige een overeenkomst met de Vlaamse overheid heeft afgesloten om de taak van de brandweer over te nemen voor het uitvoeren van deze controle op de brandveiligheid en een brandattest af te leveren voor de kleinschalige kamergebonden logies en jeugdverblijven tot en met 3 verhuureenheden én met maximum 9 slaappleatsen. Op de hoorzitting van 26.09.2024 heeft [K. V.] uitdrukkelijk aangegeven dat hij op heden niet over de brandattesten van Vinçotte beschikt.

Repliek van de burgemeester:

Bij wijze van voorafgaande opmerking, merkt de burgemeester op dat [K. V.] in het kader van een procedure bij de Raad van State met betrekking tot dezelfde panden argumenteerde dat de verhuur van de kamers in de betrokken panden niet binnen het toepassingsgebied van het Logiesdecreet viel. Hij legde zelfs een schriftelijk advies van Toerisme Vlaanderen neer dat bevestigde dat het Logiesdecreet niet van toepassing is. Het huidige verweer van [K. V.], dat het Logiesdecreet wél van toepassing is, is op zijn minst verrassend en bijzonder contradictorisch.

De burgemeester merkt ten overvloede en voor de goede orde op dat zij ernstige twijfels heeft dat de panden als logies kunnen worden gekwalificeerd. Zo wordt het appartement in de Diestsesteenweg [...] verhuurd aan een andere vennootschap middels een '*commercial rental agreement*' voor een periode van 9 jaar. Dit doet ernstig twijfelen aan de toepassing van het Logiesdecreet. Bovendien zijn geen van de adressen aangemeld bij Toerisme Vlaanderen.

Verder, louter ten overvloede en als repliek op de elementen aangehaald door [K. V.] stelt de burgemeester hetgeen volgt vast.

Het Logiesdecreet en de uitvoeringsbesluiten voorzien in verschillende soorten brandveiligheidsnormen, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en slaappleatsen. Met een verhuureenheid dient een afzonderlijk te huren kamer, ruimte of eenheid van het logies verstaan te worden. [...]

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moet voldoen en haar bijlagen voorzien dat [...] :

o kamergebonden logies en jeugdverblijven tot en met 3 verhuureenheden én met maximum 9 slaappleatsen of kamergebonden logies en jeugdverblijven bestaande uit 1 verhuureenheid met 10 tot 12 slaappleatsen én waarbij de verhuureenheid geen deel uitmaakt van een groter bouwgeheel waarin andere logies, wooneenheden of commerciële functies voorkomen, vallen onder de bevoegdheid van Vinçotte [...] voor het uitvoeren van controle inzake brandveiligheid en het afleveren van een brandattest (bijlage 2 bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot

vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moet voldoen) ;

o kamergebonden logies en jeugdverblijven met 2 of 3 verhuureenheden én met 10 tot 12 slaappleaatsen of kamergebonden logies met 4 of 5 verhuureenheden én met maximum 12 slaappleaatsen of kamergebonden logies en jeugdverblijven bestaande uit 1 verhuureenheid met 10 tot 12 slaappleaatsen én waarbij de verhuureenheid deel uitmaakt van een groter bouwgeheel waarin andere logies, wooneenheden of commerciële functies voorkomen, vallen onder de bevoegdheid van de burgemeester – lees de hulpverleningszones – voor het uitvoeren van controle inzake brandveiligheid en het afleveren van een brandattest (bijlage 2/1 bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moet voldoen);

o kamergebonden logies en jeugdverblijven met méér dan 5 verhuureenheden of met méér dan 12 slaappleaatsen, vallen onder de bevoegdheid van de burgemeester – lees de hulpverleningszones – voor het uitvoeren van controle inzake brandveiligheid en het afleveren van een brandattest (bijlage 3 bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moet voldoen).

De situatie in de panden van [K. V.] kan als volgt samengevat worden:

o Tieltseseweg [...]: 6 verhuureenheden;

o Molenstraat [...]: 7 verhuureenheden;

o Diestsesteenweg [...]: 1 appartement verhuurd aan een onderneming voor een periode van 9 jaar.

In bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moet voldoen voorziet in het eerste hoofdstuk :

‘De terminologie zoals gebruikt in bijlage 1 van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, zoals gewijzigd, is van toepassing.’

Uit de verslagen van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant blijkt dat géén van de panden voldoet aan de voorwaarden van het Koninklijk besluit van 7 juli 1994. Louter ten overvloede kan dus vastgesteld worden dat zelfs indien de redenering van [K. V.] gevolgd wordt, de ‘logies’ niet voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften en dus niet verhuurd mogen worden. Ook ten overvloede, blijkt dat [K. V.] op heden ook niet over brandattesten van Vinçotte beschikt, dus zelfs indien zijn redenering op dit punt gevolgd wordt, mogen de logies niet verhuurd worden omdat ze niet over het vereiste brandattest beschikken.

Bovenstaande opmerkingen worden louter ten overvloede en als antwoord op het verweer van [K. V.] meegegeven.

In de mate dat [K. V.] volhardt dat hij logies uitbaat, behoudt de burgemeester zich het recht voor om de situatie kenbaar te maken aan Toerisme Vlaanderen.

[...]

Ten slotte, meent [K. V.] dat de voorgestelde maatregel van sluiting disproportioneel zou zijn. Er zouden slechts nog een aantal minimale aanpassingen dienen te gebeuren. Er zou een redelijke termijn moeten voorzien worden om zich te conformeren aan de regels, zonder een sluiting op te leggen.

Repliek van de burgemeester:

Artikel 11 van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen voorziet dat:

‘De burgemeester kan de voorlopige sluiting bevelen van de inrichting die niet voldoet aan de krachtens deze wet voorgeschreven veiligheidsmaatregelen [of wegens het niet afsluiten van de verzekering bedoeld in hoofdstuk II].

De heropening van de inrichting wordt slechts toegestaan als de vereiste aanpassingen of verbouwingen uitgevoerd zijn [en de verplichting inzake de verzekering bepaald in hoofdstuk II in orde gebracht werden].’

Het komt de burgemeester voor dat [K. V.] zelf erkent dat nog niet aan alle inbreuken geremedieerd is. Bovendien is er op heden geen enkel verslag van een bevoegde instantie waarin vastgesteld wordt dat de getroffen maatregelen tegemoet komen aan de tekortkomingen en inbreuken die zijn vastgesteld door de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant.

In de controleverslagen van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant worden ernstige vaststellingen gemaakt inzake het niet-voldoen aan de brandveiligheidsvereisten. Er is een reëel risico. De sluiting is een gepaste maatregel i.h.l.v. van de risico’s.

Bijgevolg;

Overwegende dat uit de hoorzitting d.d. 26.09.2024, de nota met opmerkingen en de neergelegde stukken blijkt dat geremedieerd werd aan de problemen met betrekking tot de hygiëne en properheid in de panden. Er zijn geen redenen om de tussenkomst van de burgemeester op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NGW aan te houden wat betreft de vaststellingen dat de panden onhygiënisch zouden zijn;

Overwegende dat er echter geen zekerheid is dat er geen ongedierte meer aanwezig is in de panden gelegen te Tieltseweg [...], 3202 Aarschot en Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot en dat de burgemeester meent dat [K. V.] nog steeds het schriftelijk bewijs moet leveren, opgesteld door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is. Bovendien kan voor de panden gelegen te Tieltseweg [...], 3202 Aarschot en Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot vastgesteld worden dat de aanwezigheid van ongedierte een ernstige verstoring van de openbare orde uitmaakt die de tussenkomst van de burgemeester op grond van de artikelen 133 *juncto* 135 NGW tevens rechtvaardigt;

Overwegende dat op voldoende wijze aangetoond wordt dat op de gegeven locaties inbreuken op de wetgeving inzake brandveiligheid en brandpreventie, zodat deze vaststellingen op zich het optreden van de

burgemeester op grond van de artikelen 133 en 135 NGW juncto art. 11 van de Wet van 30 juli 1979 rechtvaardigen;

Overwegende dat het de burgemeester toekomt uit te maken welke maatregelen de meest geëigende zijn om de brandveiligheid en de openbare gezondheid en veiligheid te vrijwaren of de openbare orde te herstellen en te voorkomen dat ze in de toekomst nog kan verstoord worden;

Overwegende dat het algemeen belang in dit geval primeert op het privaat belang van de zaakvoerder;

Overwegende dat in *casu* de tijdelijke sluiting van de panden uitgebaat door BV [D.] een noodzakelijke beperking is op het uitoefenen van het recht op vrijheid van handel en nijverheid, en de enige manier is om de openbare veiligheid en gezondheid te waarborgen;

Overwegende dat de sluiting betrekking heeft op het verhuren van kamers in de panden en dat [K. V.] bijgevolg wel toegang heeft tot de panden om maatregelen te treffen om de panden in regel te brengen;

Overwegende dat de burgemeester gelet op de zwaarwichtigheid van de feiten vandaag om 11:00 uur besluit bestuurlijke maatregelen te treffen;

Besluit:

Artikel 1

Ik, ondergetekende, Gwendolyn Rutten, burgemeester, beslis, dat ter handhaving van de wetgeving inzake brandveiligheid en brandpreventie en ter bescherming van de openbare veiligheid en gezondheid, de hieronder vernoemde panden, elke vorm van uitbating of activiteit onmiddellijk moet stopzetten en voorlopig gesloten wordt tot (1) het schriftelijk bewijs geleverd wordt door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is voor de panden gelegen te:

o Tieltseweg [...], 3202 Aarschot

o Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot

en (2) een gunstig controleverslag door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant wordt afgeleverd voor de panden gelegen te:

o Tieltseweg [...], 3202 Aarschot;

o Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot;

o Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot.

[...]"

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

Standpunt van de verwerende partij

4.1. De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet over het vereiste belang beschikken.

De verzoekende partijen gaan er immers van uit dat zij onderworpen zijn aan het decreet van 5 februari 2016 ‘houdende toeristische logies’ (hierna: het logiesdecreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 2017 ‘tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moeten voldoen’ (hierna: het Vlaams besluit brandveiligheid logies). Daaruit volgt dat Vinçotte de bevoegde instantie is om brandweerattesten uit te reiken. Zij beschikken echter geenszins over de attesten die, naar eigen zeggen, vereist zijn.

In die omstandigheden kan de gevorderde schorsing van het bestreden besluit er niet toe leiden dat de verzoekende partijen gerechtigd zouden zijn om de uitbating te hervatten.

Beoordeling

4.2. Het bestreden besluit heeft tot gevolg dat geen van de betrokken panden nog mag worden uitgebaat tot “een gunstig controleverslag door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant wordt afgeleverd”. Bijkomend moet voor twee panden ook het schriftelijk bewijs worden geleverd “dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is”.

4.3. Minstens voor de twee panden die ook om reden van een “probleem van ongedierte” worden gesloten, gaat de exceptie niet op.

4.4. Wat betreft de brandveiligheid betogen de verzoekende partijen in essentie dat de panden werden gecontroleerd in het licht van regelgeving die niet van toepassing is.

Dit volstaat om van een belang te doen blijken. Het gegeven dat de verzoekende partijen niet zouden voldoen aan de voorwaarden die volgens

henzelf van toepassing zijn, is wel in aanmerking te nemen bij de beoordeling van de urgentie (zie randnr. 25).

4.5. De exceptie wordt verworpen.

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 enige middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. Een enig middel voert onder meer de schending aan van artikel 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet, van de wet van 30 juli 1979 ‘betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen’ (hierna: de wet van 30 juli 1979), van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 ‘tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen’ (hierna: het koninklijk besluit van 7 juli 1994), van het logiesdecreet, van het Vlaams besluit brandveiligheid logies, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Het middel valt uiteen in twee delen.

6.2.1. In een eerste deel viseren de verzoekende partijen de in het bestreden besluit opgenomen vereiste dat het hervatten van de uitbating afhankelijk wordt gesteld van een schriftelijk bewijs, geleverd door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding, dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is in de panden gelegen te Tieltseweg en Diestsesteenweg.

6.2.2. Aangevoerd wordt, onder meer, dat er niet het minste bewijs voorligt dat de beweerde aanwezigheid van enkele uitwerpselen een relevante impact heeft op de gezondheid van de gebruikers van de kamers of de bewoners van de omliggende woningen. Een optreden van de burgemeester in het kader van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet is dan ook niet verantwoord. Dit is des te meer het geval nu de burgemeester zelf oordeelt dat de uitwerpselen niet meer aanwezig zijn. Van de verzoekende partijen wordt verwacht dat zij een negatief bewijs leveren wat onmogelijk, minstens onredelijk is. Het is de burgemeester die de bewijslast draagt dat er nog problemen van ongedierte zijn. De gestelde voorwaarde voor hervatting van de exploitatie komt dan ook neer op een permanente sluiting die niet evenredig is met de motieven ervan.

De verzoekende partijen beklemtonen ook dat er ten aanzien van het pand aan de Diestsesteenweg geen vaststelling aangaande de aanwezigheid van uitwerpselen van ongedierte werd gedaan.

6.3.1. Het tweede deel van het middel viseert de sluiting tot op het moment dat er een gunstig controleverslag van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant wordt afgeleverd voor elk van de panden.

6.3.2. De kritiek van de verzoekende partijen houdt onder meer in dat bij de controle door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant toepassing werd gemaakt van het koninklijk besluit van 7 juli 1994, terwijl de bepalingen ervan niet van toepassing zijn, en dus ook niet als “leidraad” mogen worden toegepast. Enkel

het logiesdecreet is van toepassing, evenals het Vlaams besluit brandveiligheid logies. Daaruit vloeit ook voort dat niet de Hulpverleningszone, maar enkel Vinçotte bevoegd is om de attesten inzake brandveiligheid af te leveren.

Betreffende het pand aan de Tieltsesweg werd ook toepassing gemaakt van de politieverordening van de stad Aarschot omtrent de brandveiligheid in horecazaken, terwijl artikel 1.3 van dat reglement uitdrukkelijk bepaalt dat het gemeentelijk reglement niet van toepassing is indien op een hoger niveau specifieke brandveiligheidsnormen gelden.

Dat er verwarring bestaat over de toepasselijke regelgeving, blijkt volgens de verzoekende partijen ook uit een mededeling van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant van 2 oktober 2024.

6.3.3. Verder betogen de verzoekende partijen dat een loutere vaststelling van een inbreuk op specifieke brandveiligheidsnormen de stopzetting van exploitatie niet kan verantwoorden. Daartoe is minstens ook vereist dat de veiligheid van de gebruikers van de kamers in de panden ernstig in het gedrang komt. Dit blijkt echter niet uit de brandweerverslagen waar de bestreden beslissing op is gesteund.

Beoordeling

A. Betreffende de voorwaarde dat het bewijs wordt geleverd dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is

7. De bestreden beslissing verplicht, voor wat betreft de panden gelegen te Tieltseweg en Diestsesteenweg, tot een onmiddellijke stopzetting van “elke vorm van uitbating of activiteit” tot “het schriftelijk bewijs geleverd wordt door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is”.

De beslissing steunt op een eenmalige vastgestelde aanwezigheid van uitwerpselen van ongedierte, bovendien enkel in het pand Tieltseweg. De bestreden beslissing neemt bovendien aan “dat de uitwerpselen van ongedierte werden opgekuist en dat ook dispositieven tegen [ongedierte] werden geplaatst”.

8. De bestreden beslissing lijkt aldus in wezen te zijn gesteund op de vrees dat “het probleem van ongedierte” nog niet zou zijn opgelost. Er wordt echter niet nader toegelicht waarin dit probleem dan precies bestaat, en ook niet welke maatregelen moeten worden genomen ter vrijwaring van de openbare veiligheid en gezondheid.

9. In die omstandigheden lijkt de verwerende partij zich niet te kunnen beroepen op een bedreiging voor de openbare orde en veiligheid in de zin van de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet.

Het komt de bevoegde overheid in de gegeven omstandigheden *prima facie* evenmin toe om de vaststelling dat de openbare veiligheid en gezondheid zich niet langer verzet tegen de uitbating van de betrokken panden afhankelijk te stellen van een “schriftelijk bewijs geleverd [...] door een onafhankelijke derde met een expertise inzake ongediertebestrijding”.

10. Het besluit is dat de verwerende partij op het eerste gezicht niet aantoont dat er in de betrokken panden een “probleem van ongedierte” bestaat dat, om redenen van openbare veiligheid en gezondheid, de stopzetting van elke uitbating ervan verantwoordt, en dit tot het bewijs van het tegendeel.

B. Betreffende de voorwaarde dat een gunstig controleverslag wordt opgemaakt door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant

11. Wat het aspect brandveiligheid betreft, is de bestreden beslissing gesteund op de verslagen van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant van 19 september 2024.

12. Luidens die verslagen worden er voor al de onderzochte panden inbreuken vastgesteld op het koninklijk besluit van 17 juli 1994. Specifiek voor het pand Tieltseweg wordt ook een inbreuk op een gemeentelijke verordening omtrent de brandveiligheid in horecazaken vastgesteld, terwijl specifiek voor het pand Diestsesteenweg bijkomend een inbreuk wordt vastgesteld op artikel 3.2, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen.

13. Niet betwist wordt evenwel dat het koninklijk besluit van 17 juli 1994 als dusdanig niet van toepassing is.

14. De vraag of de gemeentelijke verordening omtrent de brandveiligheid wel of niet van toepassing is, hangt af van de vraag of er op federaal of deelstatelijk niveau brandweernormen toepasselijk zijn. Aangenomen dat het logiesdecreet van toepassing is (zie verder randnr. 25.2), lijkt de gemeentelijke verordening op het eerste gezicht niet van toepassing.

15. Ook de Vlaamse Codex Wonen lijkt op het eerste gezicht niet van toepassing, vermits de brandveiligheidsvereisten die in die codex worden opgenomen, specifiek betrekking hebben op woningen, zijnde “elk onroerend goed

of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Om dezelfde redenen lijkt de Vlaamse Codex Wonen ook geen juridische basis te kunnen vormen voor de toepasselijkheid van het koninklijk besluit van 17 juli 1994.

16. In de mate dat de verwerende partij de bestreden beslissing meent te kunnen verantwoorden op grond van de wet van 30 juli 1979, doet zij er niet van blijken dat de bestreden beslissing kadert in het toezicht “op de uitvoering van de krachtens deze wet voorgeschreven veiligheidsmaatregelen” (art. 5 van de wet van 30 juli 1979).

17. De verwerende partij slaagt er zodoende niet in voldoende aannemelijk te maken dat de normen waarvan het bestreden besluit toepassing maakt, ook effectief van toepassing zijn. Dat de verzoekende partijen ter zake zelf tot de verwarring hebben bijgedragen, vergoelijkt dit niet.

18. Uit de controleverslagen van 19 september 2024 blijkt verder niet dat, afgezien van de controle op de naleving van specifieke normen, een reëel risico op het vlak van brandveiligheid voor de bewoners of de omwonenden bestaat, minstens wordt dit niet *in concreto* verantwoord en onderbouwd.

19. Het besluit is dat, ook wat het luik brandveiligheid betreft, de bestreden beslissing *prima facie* niet op grond van de artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan worden verantwoord.

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

VII. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

21. Ter verantwoording van de uiterst dringende noodzakelijkheid voeren de verzoekende partijen aan dat zij ten gevolge van de bestreden beslissingen dagelijkse 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.

22. 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

23. In 's Raads arrest nr. 260.660 van 18 september 2024 werd aangenomen dat de sluiting van de betrokken panden de verzoekende partijen dreigt te doen terechtkomen in een situatie die dermate penibel is dat ze een uiterste urgentie kan verantwoorden. Tevens werd aangenomen dat het gegeven dat de verzoekende partijen dit niet ruim met stukken hebben onderbouwd, in de gegeven omstandigheden – mede in het licht van de documenten die in het kader van de huiszoekingen blijkbaar in beslag werden genomen – niet tegen hen kon worden ingebracht.

24. De Raad van State ziet geen redenen om deze voorwaarde thans anders te beoordelen. De rechtspraak in andere zaken waarnaar de verwerende partij uitvoerig heeft verwezen, noopt er niet toe om te dezen alsnog de uiterste urgentie af te wijzen.

Ook de schorsingsvoorwaarde van een uiterst dringende noodzakelijkheid is vervuld.

25.1. De verwerende partij merkt wel terecht op dat de verzoekende partijen erkennen dat, wanneer de wetgeving die volgens hen van toepassing is, evenmin tot uitbating mag worden overgegaan.

25.2. De verzoekende partijen gaan er inderdaad – op het eerste gezicht terecht – van uit dat de door hen voor kortverblijf verhuurde kamers onder het toepassingsgebied van het logiesdecreet vallen. De verzoekende partijen erkennen dus te fungeren als exploitant van toeristische logies in de zin van dit decreet. Daartoe lijkt overigens niet vereist dat het aanbieden van logies aan het publiek gebeurt op basis van voor elkeen toegankelijke berichten (website of platform). Evenmin lijkt vereist dat vooraf een aanmelding is gebeurd overeenkomstig artikel 5 van het logiesdecreet. Wel integendeel, de toepasselijkheid van het logiesdecreet brengt de verplichting tot aanmelding met zich mee.

25.3. Aangenomen dat het logiesdecreet te dezen van toepassing is, mag de uitbating alleen gebeuren als “het toeristische logies voldoet aan specifieke brandveiligheidsnormen die door de Vlaamse Regering worden bepaald” (art. 4, 1°, logiesdecreet). Meer bepaald gaat het dan – ook volgens de verzoekende partijen – om de normen die zijn vastgesteld door het Vlaams besluit brandveiligheid logies. Artikel 3 van dit besluit bepaalt dat de exploitatie van een toeristisch logies alleen mogelijk is op basis van een attest A, in voorkomend geval aangevuld met een attest *Abis* of een attest B.

25.4. Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen erkennen dat de logiesuitbating niet zal mogen worden hernomen dan nadat overeenkomstig het logiesdecreet de vereiste attesten werd afgeleverd.

25.5. Het voorgaande brengt met zich mee dat niettegenstaande de schorsingsvoorwaarden vervuld geacht worden, de uit te spreken schorsing toch slechts kan ingaan van zodra de verzoekende partijen voor het betrokken pand het

overeenkomstig het logiesdecreet en het Vlaams besluit brandveiligheid logies vereiste brandveiligheidsattest hebben verkregen en aan de verwerende partij ter kennis hebben gebracht.

26. De uit te spreken schorsing belet niet dat het sowieso aan de verwerende partij blijft toekomen om in voorkomend geval, wanneer zich een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico zou voordoen, de nodige maatregelen te nemen.

27. Partijen zouden er ten slotte ook voor kunnen opteren om samen na te gaan op welke manier hun conflict zou kunnen worden opgelost, bijvoorbeeld door een beroep te doen op bemiddeling (zie https://justitie.belgium.be/sites/default/files/de_bemiddeling.pdf).

BESLISSING

De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van de burgemeester van de stad Aarschot van 1 oktober 2024 luidens welk elke vorm van uitbating of activiteit onmiddellijk moet worden stopgezet voor de panden Tieltseweg [...], 3202 Aarschot, Molenstraat [...] bus 1 en bus 2, 3202 Aarschot en Diestsesteenweg [...], 3202 Aarschot en deze panden gesloten worden tot een gunstig controleverslag van de Hulpverleningszone Oost-Vlaams Brabant wordt afgeleverd en tot – voor wat betreft de panden Tieltseweg [...] en Diestsesteenweg [...] – bewezen wordt dat er geen probleem van ongedierte meer aanwezig is.

De schorsing gaat in van zodra en in de mate dat de, overeenkomstig het decreet van 5 februari 2016 ‘houdende toeristische logies’ en het besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 2017 ‘tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moeten voldoen’, vereiste brandveiligheidsattesten werden verkregen én deze aan de verwerende partij ter kennis werden gebracht.

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

David D’Hooghe,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

David D’Hooghe