

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 261.186 van 23 oktober 2024
in de zaak A. 243.259/X-18.882**

In zake: XXXX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Alexander Verschave
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Italiëlei 171 – 4A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

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

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 21 oktober 2024, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van de burgemeester van de stad Antwerpen van 18 oktober 2024 houdende verbod om gedurende één maand vanaf 25 oktober 2024 tot en met 24 november 2024 het pand gelegen aan de P. te 2000 Antwerpen te verhuren of op een andere wijze ter beschikking te stellen of om er werken uit te (laten) voeren.

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 22 oktober 2024, om 10 uur.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alexander Verschave, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Thomas Beelen, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Iris Verheven 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. Op 27 september 2024 stelt een inspecteur van de politiezone Antwerpen een administratieve akte op met betrekking tot het pand aan de P. te Antwerpen, waarvan verzoeker eigenaar is. Gerelateerd wordt dat het pand aanleiding geeft tot veel overlast door prostitutie.

Met een brief van 30 september 2024 wordt aan verzoeker meegedeeld dat de burgemeester overweegt een sluiting of voorwaarden op te leggen om de openbare orde te waarborgen. Verzoeker wordt uitgenodigd om gehoord te worden.

Hij dient op 7 oktober 2024 een schriftelijk verweer in.

Op 18 oktober 2024 beslist de burgemeester, onder aanvoering van de artikelen 133, 133^{ter} en 135 van de nieuwe gemeentewet en artikel 63 van het decreet van 22 december 2017 ‘over het lokaal bestuur’, dat het verboden is het pand aan de P. te 2000 Antwerpen te verhuren of op enige andere wijze ter beschikking te stellen of om er werken uit te voeren of te laten uitvoeren gedurende een termijn van één maand vanaf 25 oktober 2024 tot en met 24 november 2024. Opdracht wordt gegeven aan de politiezone Antwerpen om het besluit “ter kennis te brengen van het pand” en om de toegangsdeuren van het pand te verzegelen.

Gemotiveerd wordt onder andere dat de terbeschikkingstelling van het pand, “namelijk kamerverhuring aan sekswerkers met het oog op het verlenen van seksuele diensten”, ervoor zorgt dat er ordeverstoringen kunnen plaatsvinden. Een tijdelijke sluiting en verzegeling van het pand voor een termijn van één maand heet noodzakelijk gelet “op de meldingen, de politionele vaststellingen inzake het verblijf van sekswerkers die er werken en de faciliterende rol die de wijze van terbeschikkingstelling speelt”.

IV. Grondvoorwaarden voor een schorsing

4. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is die onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

V. Voorwaarde van een uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting van verzoeker

5. Verzoeker doet gelden dat de zeven studio's in het pand verhuurd zijn en tot hoofdverblijfplaats van de huurders dienen, ook al zijn zij niet op het adres ingeschreven. Het is manifest onrealistisch dat zij binnen zes dagen een ander onderkomen vinden. Het leidt ertoe dat zij, wegens krapte op de woningmarkt, “alsnog verblijven in één van de studio's”, zodat verzoeker blootgesteld wordt aan administratieve en strafrechtelijke sancties, en aan “eventuele ernstige schadevergoedingen” die aan de huurders verschuldigd zijn. Aangezien verzoeker de huurders niet *manu militari* kan uitzetten, riskeert hij dat van ambtswege tot ontruiming en sluiting van het pand wordt overgegaan, dat hij bestraft wordt overeenkomstig de code van politiereglementen en dat hij een gevangenisstraf oploopt met toepassing van het strafwetboek (artikelen 8, 9 en 10 van de bestreden beslissing).

Voorts beklagt verzoeker zich over “onomkeerbare reputatieschade” en voert hij “ernstige inbreuken op grondwettelijk verankerde rechten” aan, “namelijk op het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders zoals gewaarborgd in artikel 23 van de Grondwet, alsook in artikel 8 van het EVRM [Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens], dat hen wordt ontzegd”. Dit recht, aldus verzoeker, is van openbare orde, waardoor ook hij zich erop mag beroepen om de uiterst dringende noodzakelijkheid aan te tonen.

Beoordeling

6. De bestreden beslissing beoogt de herhaling te voorkomen van de overlast en de verstoring van de openbare orde die de verwerende partij hieraan toeschrijft dat de studio's in het pand van verzoeker ter beschikking worden gesteld en gebruikt voor het verlenen van seksuele diensten door sekswerkers.

Concreet wordt het pand gedurende een maand gesloten en worden de toegangsdeuren ervan verzegeld.

7. Ofschoon verzoeker tegenwerpt dat de huurders wel degelijk in de studio's verblijven en er zelfs hun hoofdverblijf houden, valt alleszins op dat geen van hen mee de voorliggende vordering instelt.

Wat er ook van zij, alleen optredend, doet verzoeker geen zodanig persoonlijke en onmiddellijke weerslag ten gevolge van de bestreden beslissing aannemen dat de zaak geacht kan worden in aanmerking te komen voor een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De omstandigheid dat hij de voorliggende vordering zonder dralen heeft ingesteld, vergoelijkt dat niet.

8. Het gevaar dat verzoeker blootgesteld wordt aan, naar hij beweert “in beginsel” onomkeerbare, administratieve en strafrechtelijke sancties gaat uit van de niet-naleving van de bestreden beslissing. Verzoeker kan er evenwel niet van overtuigen dat die niet-naleving meer is dan alleen maar een theoretische mogelijkheid, een loutere hypothese.

9. Ook de vrees dat hij “eventuele” schadevergoedingen aan de huurders van de studio's zal dienen te betalen, komt voor gewoon een veronderstelling te zijn. Een veronderstelling bovendien waarvan verzoeker niet laat inzien waarom het betrokken nadeel in voorkomend geval zo moeilijk te herstellen zou zijn dat het *hic et nunc* een hoogdringende schorsing verantwoordt.

10. Hetzelfde geldt voor de aangevoerde reputatieschade die hij zegt te lijden, verwijzend naar persberichten. Verzoeker laat niet begrijpen waarom die schade niet afdoende door een latere nietigverklaring en de daar dan aan gegeven

ruchtbaarheid – al dan niet met een bijkomende schadevergoeding – zal worden goedge maakt.

11. Het recht op een behoorlijke huisvesting dat door de bestreden beslissing beweerdelijk geschonden wordt, is het recht op een behoorlijke huisvesting, niet van verzoeker maar van zijn huurders. Hún recht staat geen hoogdringendheid in hoofde van verzóéker.

Voorts betreft de miskenning door de bestreden beslissing van een bepaling, al dan niet van openbare orde, van de Grondwet of het EVRM de schorsingsvoorwaarde van een ernstig middel. Deze voorwaarde valt niet samen met die van het voorhanden zijn van een uiterst urgente uitspraak. Het gaat om twee schorsingsvoorwaarden die elk afzonderlijk vervuld moeten zijn opdat de Raad van State tot een schorsing kan overgaan.

12. Ten slotte merkt de Raad van State op dat de twee arresten waarnaar verzoeker verwijst, niet dienstig worden aangevoerd. Anders dan in de voorliggende zaak werd in de zaken waarover de arresten uitspraak doen, opgekomen door degenen die van het terrein of uit het gebouw verwijderd werden (de jeugdbeweging en de krakers).

13. Er is niet voldaan aan de cumulatieve grondvoorwaarde van een uiterst dringende noodzakelijkheid.

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

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 200 euro en een bijdrage van 24 euro.

3. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van verzoeker niet bekendgemaakt.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	

Silvan De Clercq,	griffier.
-------------------	-----------

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust