

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 262.520 van 28 februari 2025

in de zaak A. 243.051/X-18.849

In zake : 1. I.V.
 woonplaats kiezend te *
 *
 2. B.V.
 3. A.D.
 beiden woonplaats kiezend te *
 *

tegen :

de GEMEENTE LANDEN

I. Voorwerp

1. Het beroep, ingesteld op 9 september 2024, strekt tot de nietigverklaring en tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “het besluit van de burgemeester van 18 juli 2024 ‘Onbewoonbaarverklaring en woonverbod – [P.] te Landen’”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld over het beroep tot nietigverklaring met toepassing van artikel 93, eerste lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’, en over de vordering tot schorsing met toepassing van artikel 12 van het koninklijk besluit van

5 december 1991' tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State'.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 februari 2025.

Staatsraad David D'Hooghe heeft verslag uitgebracht.

I.V., die in persoon verschijnt, is 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

3.1. Het gebouw aan de P. 13 te 3400 Landen betreft een gebouw met zes woningen, waarvan één woning achterin gelegen is die uitsluitend te bereiken is via een garage.

Het gebouw bestaat uit twee woningen die door de eigenaars worden bewoond (de woning 13/6 die door de eerste verzoekende partij wordt bewoond en de woning 13/1 die achterin gelegen is) en vier huurappartementen (13/2, 13/3, 13/4 en 13/5) die eigendom zijn van de tweede en de derde verzoekende partij.

3.2. Op 24 februari 2021 wordt er op vraag van de eigenaar van de achterste woning 13/1 een rondgang gedaan door de brandweer in deze woning, waarbij een potentieel brandgevaarlijke situatie wordt vastgesteld in de garage die tevens de doorgang verschaft naar de achterste woning.

3.3. Op 17 april 2021 voert een deskundige brandpreventie van de zone Vlaams-Brabant Oost een controle uit. Het brandpreventieverslag stelt vast dat het gebouw niet voldoet aan de gemeentelijke reglementering betreffende de brandveiligheid.

3.4. Op 31 juli 2023 voert een deskundige brandpreventie van de zone Vlaams-Brabant Oost een nieuwe controle uit. Het brandpreventieverslag verleent geen gunstig advies inzake brandveiligheid.

3.5. Op 11 september 2023 voert de woningcontroleur van Wonen Vlaams-Brabant een onderzoek uit in het pand. Enkel het appartement 13/5 op de tweede verdieping is toegankelijk tijdens de controle. In het technisch verslag worden vier gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III vastgesteld. Tevens wordt vastgesteld dat de woning niet veilig toegankelijk is.

3.6. Op 10 november 2023 stelt de adviseur ongeschiktheid ter attentie van de burgemeester van de gemeente Landen een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid op voor de woning aan de P. 13/5.

3.7. Op 12 maart 2024 voert een deskundige brandpreventie van de zone Vlaams-Brabant Oost een nieuwe controle uit en stelt een brandpreventieverslag op. Er wordt opnieuw een ongunstig advies inzake brandveiligheid verleend.

3.8. Op 21 maart 2024 wordt een hoorzitting georganiseerd, waarop een vertegenwoordiger van de tweede verzoekende partij aanwezig is die er verklaart dat de woning te koop staat en er niet meer in het gebouw zal geïnvesteerd worden.

3.9. Op 20 juni 2024 wordt een bestuurlijk verslag opgesteld omwille van afvalophoping en geurhinder in de woning aan de P. 13/2.

3.10. Op 9 juli 2024 verklaart de burgemeester van de gemeente Landen de woning aan de P. 13/5 ongeschikt en onbewoonbaar.

3.11. Op 18 juli 2024 verklaart de burgemeester van de gemeente Landen de gebouwen gelegen aan de P. 13 te 3400 Landen, met kadastrale gegevens afdeling 1, perceel 24059 nummer B287P2, inclusief woonentiteiten (P001, P002, P003, P004 en P005), afdeling 1 perceel 24059 nummer B287R2 en afdeling 1, perceel 24059 nummer B287M2 onbewoonbaar en legt hij een woonverbod op.

IV. Ontvankelijkheid

Exceptie van de verwerende partij

4. De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat er geen uiteenzetting van de middelen is waarin wordt uitgelegd welke rechtsregels er worden geschonden en op welke wijze.

Beoordeling

5. Krachtens artikel 2, § 1, 3°, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’ (hierna: het algemeen

procedurereglement) dient het inleidend verzoekschrift tot nietigverklaring bij de Raad van State onder meer een uiteenzetting van de middelen te bevatten.

Onder een middel zoals bedoeld in de voormelde bepaling moet worden verstaan een voldoende duidelijke aanduiding van de geschonden geachte rechtsregel, alsook een voldoende duidelijke omschrijving van de wijze waarop die rechtsregel volgens de verzoekende partij geschonden is.

Die uiteenzetting is een essentieel onderdeel van de inleidende akte omdat ze de verwerende partij moet toelaten zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd en ze tevens de Raad van State in staat moet stellen om de gegrondheid van die grieven te beoordelen.

Om ontvankelijk te zijn dient het verzoekschrift ten minste één ontvankelijk rechtsmiddel te bevatten.

6. De verzoekende partijen voeren aan dat het bestreden besluit is genomen “na onrechtmatige onderzoeken door de deskundigen [...] aangezien de eigenaars van het gebouw niet op de hoogte werden gesteld van het onderzoek”, waardoor het besluit “nietig [is] wegens procedurefouten”.

Voorts formuleren zij een aantal opmerkingen bij de diverse gebreken die in het bestreden besluit werden vastgesteld:

“In de opmerkingen 1, 2 en 4 wordt gesteld dat de structurele elementen van het gebouw over een brandweerstand van minimaal 1 uur dienen te beschikken, de trapconstructie van het open type is en niet beschikt over een stabiliteit bij brand van minimaal 30 minuten en de binnenwanden van de evacuatiewegen over een brandweerstand van 1 uur dienen te beschikken. De brandpreventieadviseurs waren niet zeker of er aan die normen wordt voldaan. Daarvoor dienen er metingen te gebeuren om dit te kunnen vaststellen en kan dat niet besloten worden louter op zicht van de gebruikte materialen. Bovendien zal bij vaststelling van brand door de aanwezigen, onder andere door het afgaan van rookmelders, hoorbaar tot

100 m afstand, onmiddellijk de brandweer worden verwittigd, die op minder dan 30 minuten ter plaatse kan zijn.

Dat de brandweerstand van de toegang tot de appartementen minimaal EI30 moet zijn en van elk appartement minimaal (R)EI60 moet ook weer gemeten worden (opmerking 3);

Dat er het trappenhuis een rookluik of brandmeldinstallatie moet aanwezig zijn vind ik overdreven omdat op elke verdieping (behalve gelijkvloers) een werkende rookmelder aanwezig is (opmerking 5).

Opmerking 6: Ik vind in de toegangswegen geen enkele toevoeging die een evacuatie kan belemmeren.

Opmerking 7: Indien de metalen draagstructuur van de appartementen voorzien moet worden van brandwerende bescherming of brandwerende behandeling en de houten structuur moet beschermd worden zullen die werken moeten worden uitgevoerd door de koper van het gebouw en zal er rekening gehouden worden met de kostprijs van die werken bij de verkoopovereenkomst. Wat er met de wanddoorvoeringen moet gebeuren werd niet duidelijk in het brandpreventieverslag meegedeeld.

De aanduiding met een pictogram en herkeuring van het draagbare blusmiddel is ook een opdracht voor de koper (opmerking 8).

Pictogrammen voor de plaats en richting van de vluchtwegen zijn m.i. niet nodig. Iedereen die daar woont en ook zijn/haar bezoekers weet waarlangs er moet gevlucht worden als er brand uitbreekt om zich in veiligheid te stellen (opmerking 9).

Opmerkingen 10 en 11: De garagepoort kan niet geopend worden en is ook verboden voor [D.A.], eigenares en bewoonster van het huis achteraan het gebouw te 3400 Landen, [P.] 13/1 om toegang tot haar woning te nemen. Zij is verplicht dit te doen via de voordeur van het gebouw te 3400 Landen, [P.] 13, zoals zij overeenkwam op 6 juni 2023 op het vredegerecht van het kanton Zoutleeuw [...].

Opmerking 11: Staat dit niet reeds in opmerking 7.?

Opmerking 12: Wat wordt bedoeld met inkomdeur tot de private woning de voordeur van het huis van [D.A.] [...]

Indien de tussendeur tussen trapgang en garage bedoeld wordt zal eerst gemeten moeten worden welke brandweerstand die deur heeft om te besluiten tot een vervanging. Die vervanging en de brandwerende scheiding van de kelderruimte en de bovenliggende bouwlagen zullen een opdracht zijn van de koper(s).

Opmerking 13: Zie opmerkingen 10 en 11.

Opmerking 14: Zie opmerking 8.

Opmerking 15: Er wordt niet uitgelegd wat er dient te gebeuren.

Opmerking 16: Er is geen kunstmatige verlichting nodig in de garage. Overdag is er genoeg daglicht. 's Nachts is er ook geen licht nodig. Bij brand geven vlammen voldoende licht. Als er brand is is er ook rook. Die rook wordt gedetecteerd door rookmelders in de gangen en woningen zelf. Die kunnen worden gehoord in een periferie van een straal van 100 meter. De brandweer is op minder dan 15 minuten ter plaatse als er minstens 1 van de bewoners of burens, die de rookmelders hoort, het noodnummer 112 belt.

Opmerking 17: Het alarm wordt gegeven door de rookmelders.

Opmerking 18: Er waren 3 draagbare blusmiddelen aanwezig in de trapgangen: 1 gelijkvloers, 1 op de 1e verdieping en 1 op de 2de verdieping. Enkel die op de 1e verdieping is overgebleven omdat de andere 2 gestolen werden door [P.K.], een vorige bewoner van het appartement te 3400 Landen, [P.] 13/4. Strikt genomen is het zinloos dat er draagbare blusmiddelen zijn. Niemand weet die te gebruiken. Emmers water om kleine brandhaarden te blussen zijn nuttiger.

Opmerking 19: De keuringsverslagen van centrale verwarming en schouwen zijn niet nodig omdat alle woningen (behalve misschien in het huis te 3400 Landen, [P.] 13/1) enkel elektrisch verwarmd worden. Er is geen alarm nodig (zie boven). De rookmelders worden regelmatig gecontroleerd volgens de gebruiksaanwijzingen. De keuringen van de draagbare brandblusser en laagspanning zijn voor de koper. De keuring voor individuele verwarmingstoestellen is voor rekening van de bewoners die de individuele verwarmingstoestellen gebruiken. De veiligheidsverlichting in de trapgang werkt en is niet nodig in de andere delen van het gebouw.

Opmerking 20: Een veiligheidsregister is enkel verplicht als er activiteiten in publiek toegankelijke gebouwen plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en dat is niet het geval.

In voormeld besluit burgemeester staat dat geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie kan worden gegeven. Volledige beveiliging tegen brand kan nooit worden gegeven. Denk maar aan blikseminslagen, aardbevingen, brandstichting,...

Evacuatie bij onbeheersbare brand is quasi totaal voor de bewoners van de appartementen te 3400 Landen, [P.] 13/2, 13/3, 13/4 en 13/5 en mijn huis te 3480 Landen, [P.] 13/6, via de normale uitgangswegen, mits de brandweer snel ter plaatse is wanneer zij wordt gebeld.

Voor de bewoonster en bezoekers van het huis achter de garage van [D.A.] is de vluchtweg naar haar huis en tuin, als er brand woedt in de garage. Brandt het in haar huis en tuin dan kan zij en haar bezoekers langs de voordeur van het gebouw te 3400 Landen, [P.] 13 vluchten.

Er is dus absoluut geen acuut gevaar op brandveiligheid in het gebouw te 3400 Landen, [P.] 13.

[...]

Nieuwe onderzoeken door de brandweer zijn dus niet nodig.

Er zijn dan ook geen gebreken te herstellen door de verkoper, aangezien de koper deze herstellingen zal moeten doen, zoals in de koopovereenkomst zal worden bepaald.”

7. Hieruit blijkt dat de verzoekende partijen, enerzijds, “procedure-fouten” opwerpen omdat de eigenaars van het gebouw niet op de hoogte werden gesteld van het brandpreventieonderzoek en, anderzijds, dat zij de brandpreventieverslagen, waarop het bestreden besluit is gesteund, tegenspreken.

De uiteenzetting duidt evenwel geen rechtsregels aan die zouden zijn overtreden.

Dergelijke uiteenzetting kan niet beschouwd worden als een “middel” in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 3°, van het algemeen procedurereglement.

8. Er dient dan ook te worden besloten dat het verzoekschrift geen ontvankelijk middel bevat.

Het beroep tot nietigverklaring is bijgevolg onontvankelijk.

9. De onontvankelijkheid van het beroep tot nietigverklaring brengt met zich mee dat ook de vordering tot schorsing moet worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep tot nietigverklaring.

2. De Raad van State verwierpt de vordering tot schorsing.

3. De verzoekende partijen worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op een rolrecht van 600 euro en een bijdrage van 24 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achtentwintig februari tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

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

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

David D'Hooghe