

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.551 van 23 januari 2026
in de zaak A. 243.657/X-18.939**

In zake : XXXX

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 het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 november 2024, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van 26 september 2024, mbt dossier AA-002100, Van Schoonhovenstraat 72, 2060 Antwerpen”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Daniël Plas heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend.
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 december 2025.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

XXXX, die in persoon verschijnt, en advocaten Thomas Beelen en Arne Van Meerbeeck, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een 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. Verzoekster is eigenaar van een pand te V.S. 72, 2060 Antwerpen.

3.2. Op 5 november 2023 stelt de toezichthoudende ambtenaar van de verwerende partij vast dat er stukken bezetting van de voorgevel van het pand naar beneden vallen, wat gevaarlijk zou kunnen zijn voor voorbijgangers.

3.3. Met een brief van 28 november 2023 wordt verzoekster verzocht om voor 26 december 2023 de losse stukken bezetting te verwijderen en de gevel te herstellen.

Op 3 januari 2024 verlengt de verwerende partij de termijn voor deze werken tot 29 februari 2024.

3.4. Tijdens een hercontrole op 2 maart 2024 stelt de toezichthoudende ambtenaar van de verwerende partij vast dat de werken niet zijn uitgevoerd en dat er nog steeds overlast en een gevaar voor voorbijgangers is.

Bij schrijven van 5 maart 2024 wordt verzoekster “een laatste keer” aangemaand om vóór 2 april 2024 “de dakgoot degelijk te herstellen”.

3.5. De toezichthoudende ambtenaar van de verwerende partij voert op 28 augustus 2024 opnieuw een hercontrole uit. Daarbij wordt vastgesteld dat de verf aan de façade aan het loskomen is, wat op termijn voor overlast en bevuiling van het openbaar domein zal zorgen.

3.6. Op 26 september 2024 beveelt de burgemeester van de verwerende partij verzoekster om de loszittende gevelbepleistering van het pand te V.S. 72, 2060 Antwerpen te herstellen binnen een termijn van acht dagen na de verzending van dit bevel:

“Medewerkers van de afdeling Maatschappelijke Veiligheid/Stadstoezicht stelden meermaals loshangende gevelelementen vast aan de voorgevel van het pand gelegen op het adres [V.S.] 72 te 2060 Antwerpen. De bepleistering komt los over heel de voorgevel en valt naar beneden op het openbaar domein. Deze situatie veroorzaakt overlast voor weggebruikers en brengt de veiligheid van voorbijgangers in gevaar.
[...].

Op 2 maart 2024 stelde een medewerker van de afdeling Maatschappelijke Veiligheid/Stadstoezicht een tweede administratieve akte op waaruit gebleken is dat de situatie ongewijzigd is gebleven. Tijdens de hercontrole werd vastgesteld dat de gevelbepleistering niet hersteld werd en dat de loshangende elementen niet verwijderd werden.

Hierop werd de eigenares van het pand op 5 maart 2024 per brief opnieuw aangemaand om zich in regel te stellen vóór 2 april 2024.[...]. Met dezelfde brief werd de eigenares ervan in kennis gesteld dat, bij gebreke aan tijdig initiatief, de burgemeester de werken kan laten uitvoeren op kosten en op risico van de eigenares. Daarnaast werd de eigenares in kennis gesteld van de mogelijkheid om schriftelijk gehoord te worden en om voor haar belangen op te komen.

Hiervan werd gebruik gemaakt. Op 26 maart 2024 nam de eigenares schriftelijk contact op met de afdeling Maatschappelijke Veiligheid/Bestuurlijke Handhaving en liet weten dat er werkzaamheden bezig zijn in de straat waardoor het niet mogelijk is om werken aan de gevel uit te voeren. Op 28 maart 2024 liet de afdeling Maatschappelijke Veiligheid/Bestuurlijke Handhaving aan de eigenares weten dat het dossier *on hold* werd gezet voor zolang de werkzaamheden in de straat bezig waren. Van zodra de werkzaamheden in de straat uitgevoerd zijn, dient de eigenares opnieuw contact op te nemen met de afdeling Maatschappelijke Veiligheid/Bestuurlijke Handhaving.

[...]

Op 28 augustus 2024 stelde een medewerker van de afdeling Maatschappelijke Veiligheid/Stadstoezicht een derde administratieve akte

op waaruit blijkt dat de situatie ongewijzigd is gebleven. Tevens werd vastgesteld dat de werkzaamheden in de straat afgerond zijn.

[...]

Ondanks het gegeven dat de pandeigenares meermaals werd aangemaand door de stad Antwerpen, blijkt na verschillende vaststellingen dat de loszittende gevelbepleistering, niet hersteld werd. Dit brengt de openbare veiligheid in het gedrang en zorgt voor openbare overlast.

Het komt daarom gepast voor om een maatregel op te leggen die toereikend is om de openbare veiligheid te waarborgen en de ontstane overlast teniet te doen, met name het herstellen van de loszittende gevelbepleistering.

Uit de historiek van aanmaningen blijkt dat de betrokken eigenares voldoende tijd kreeg om de nodige stappen te ondernemen met het oog op de herstellingswerken. Het toekennen van een korte termijn om zich nu in regel te stellen, is derhalve verantwoord.

[...]

Besluit

Artikel 1

De burgemeester beveelt aan de eigenares van het pand gelegen op het adres [V.S.] 72 te 2060 Antwerpen, [de verzoekende partij], de loszittende gevelbepleistering te herstellen zodat er geen gevaar en overlast meer is voor buurtbewoners en gebruikers van de openbare weg.

Deze werken moeten binnen de acht dagen na verzending van dit besluit worden uitgevoerd.

Artikel 2

De burgemeester beslist dat, indien aan het bevel in artikel 1 geen gevolg wordt gegeven, de werken van ambtswege uitgevoerd worden op risico en kosten van de eigenares.

Artikel 3

[...]

Artikel 4

Het niet naleven van het onder artikel 1 geformuleerde bevel wordt tevens bestraft met een administratieve geldboete tot maximum 500,00 EUR.

[...].”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid - Belang

Standpunt van de partijen

4. Het auditorsverslag vat het standpunt van de partijen als volgt samen:

“De verwerende partij voert in haar memorie van antwoord aan dat de verzoekende partij niet beschikt over een belang bij het beroep tot nietigverklaring. Naar de mening van de verwerende partij kan een nietigverklaring van de bestreden beslissing de verzoekende partij immers niet tot een rechtmatig voordeel strekken.

Daarbij beklemtoont de verwerende partij dat de verzoekende partij nooit heeft betwist dat zij loshangende bezetting aan de voorgevel van het pand in de [V.S.] moest herstellen. Evenmin zou de verzoekende partij volgens de verwerende partij betwisten dat zij geen reactie heeft gegeven, ook nadat ze een uitstel van uitvoering had verkregen, waarna de bestreden beslissing is genomen. De verwerende partij benadrukt vervolgens dat de verzoekende partij uitvoering heeft gegeven aan het bevel van de verwerende partij.

Aansluitend voert de verwerende partij aan dat ze niet de intentie heeft om de werken ambtshalve uit te voeren of een boete aan de verzoekende partij op te leggen. Om die reden argumenteert de verwerende partij dat het onduidelijk is welk voordeel de verzoekende partij zou hebben bij de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

In haar memorie van wederantwoord beklemtoont de verzoekende partij dat ze wel beschikt over een belang bij het beroep tot nietigverklaring.

Volgens de verzoekende partij beschikt ze nog steeds over een belang vanwege de eventuele herhaalbare aard van gelijkaardige maatregelen, de impact van het dossier op haar rechtspositie en reputatie, en de nood aan rechtszekerheid. Een uitspraak over de bestreden beslissing zou volgens de verzoekende partij dus niet louter academisch of moreel van aard zijn.

Verder argumenteert de verzoekende partij dat het gegeven dat de bestreden beslissing werd uitgevoerd, het procesbelang niet automatisch tenietdoet.

Vervolgens betoogt de verzoekende partij dat ze een belang heeft bij het beroep tot nietigverklaring vermits de bestreden beslissing nog steeds rechtsgevolgen teweegbrengt, onder meer via een risico op herhaling, de publieke perceptie en onduidelijkheid over haar rechtspositie. De verzoekende partij meent dat die onzekerheid wordt versterkt door een fundamenteel geschil over de interpretatie van het begrip “einde van de werkzaamheden in de straat”. De verzoekende partij meent dat deze interpretatie raakt aan het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en potentieel in de toekomst aanleiding kan geven tot gelijkaardige misverstanden of onterechte maatregelen.

Daarnaast argumenteert de verzoekende partij dat er nood is aan een formele bevestiging van het afsluiten van het dossier ter vrijwaring van de rechtszekerheid. Hoewel de verzoekende partij aangeeft dat de verwerende partij reeds communiceerde dat [...] de werken zijn uitgevoerd en het

dossier werd afgesloten, meent ze tegelijkertijd dat ze nog steeds onzekerheid heeft over de rechtsgevolgen van de bestreden beslissing. Daarbij verwijst de verzoekende partij naar boetes, kosteninvorderingen of andere administratieve maatregelen. De verzoekende partij zet uiteen te vrezende dat de verwerende partij bij gewijzigde inzichten of omstandigheden, alsnog boetes zou opleggen of maatregelen zou nemen. Om die reden vraagt de verzoekende partij dat de Raad van State formeel zou bevestigen dat de bestreden beslissing geen verdere rechtsgevolgen zou hebben, geen maatregelen meer zouden voortvloeien uit het besluit, en dat het administratieve dossier definitief is beëindigd.”

Beoordeling

5. De bestreden beslissing legt aan verzoekster de verplichting op om “de loszittende gevelbeploistering te herstellen zodat er geen gevaar en overlast meer is voor buurtbewoners en gebruikers van de openbare weg”. Het niet-naleven van dit bevel zal luidens de bestreden beslissing bovendien worden bestraft met een administratieve geldboete tot maximum 500 euro terwijl de werken dan ook van ambtswege zullen worden uitgevoerd op risico en kosten van verzoekster.

6. Verzoekster heeft als rechtstreeks geadresseerde van de bestreden beslissing die de gevolgen ervan heeft moeten ondergaan, belang bij de vernietiging ervan.

Het loutere gegeven dat de door de bestreden beslissing opgelegde werken werden uitgevoerd, en dat de verwerende partij heeft aangegeven niet de intentie te hebben om nog ambtshalve werken uit te voeren of een boete op te leggen, doet niet anders besluiten.

7. Er is reden tot een aanvullend onderzoek door het auditoraat.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt met een aanvullend onderzoek belast.

3. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State worden de identiteit van verzoekster niet bekendgemaakt.

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

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement