

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 60.150 van 13 juni 1996
in de zaak A. 66.561/X-5942.**

In zake : 1. Johan BILLIET,
2. Ann WILLAERT,
wonende te ROOSDAAL,
Knoddelstraat 46

tegen :

1. de burgemeester van de stad GENT.
2. de stad GENT.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat op 24 november 1995 door Advocaat G.-L. BALLON namens Johan BILLIET en Ann WILLAERT werd ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van "de beslissing van de Burgemeester van de Stad Gent van 29 september 1995 genomen t.a.v. verzoekers waarbij verbod wordt opgelegd de woning gelegen te Gent, Jozef Plateaustraat 77 (lees : 10), als kamerwoning te verhuren en beslist wordt dat ten allen tijde op de woning zal worden toegezien en gesanctioneerd zal worden wanneer nog kamers worden verhuurd";

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 11 maart 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 1996, waarbij de zaak opnieuw wordt vastgesteld op de openbare terechtzitting van 2 mei 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. VERBIEST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. BALLON, die verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat P. DEVERS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Verzoekers, die eigenaar zijn van een pand, gelegen te Gent, J. Plateaustraet 10, doen op 6 september 1990 met toepassing van het politiereglement van de stad Gent van 4 juli 1990 op de kamerwoningen een "aangifte verhuring kamerwoningen". In die aangifte worden afwijkingen gevraagd voor "veiligheidsverlichting" en "rookdetectie-installatie".

1.2. Het voornoemd pand wordt op 29 november 1990 onderzocht door de brandweer en door de huisvestingsdienst.

Blijkens het daarover, op 3 juli 1991, opgestelde verslag "is na onderzoek ter plaatse gebleken dat voornoemde woongelegenheden nog in orde moeten worden gesteld, om volledig te beantwoorden aan de bepalingen van het politiereglement op de kamerwoningen". Met name worden, onder meer, het ontbreken van branddetectoren, brandwerende deuren en rookevacuatievoorziening in het trappenhuis vermeld.

Voornoemd verslag stelt dat werken in verband met, onder meer, "detektie" "volbracht moeten zijn ten laatste op 31 december 1991" en dat "de einddatum voor het plaatsen van de branddeuren verschoven kan worden naar september 1993".

1.3. Op 29 augustus 1991 stemt de burgemeester van de stad Gent in met die afwijkingen "op voorwaarde dat de voorziene timing en fazering voor de uitvoering der werken, die noodzakelijk zijn teneinde aan de reglementering te voldoen, strikt worden gerespecteerd".

1.4. Op 12 september 1995 deelt de brandweerdienst aan verzoekers mede wat volgt :

"Door onze preventiedienst werd op 8 september '95, in samenwerking met de dienst Huisvesting, een controle uitgevoerd op de naleving van de veiligheidsvoorschriften uit het betreffend politiereglement.

Bij dit nazicht werden volgende vaststellingen gedaan :

1. Op de drie vermelde adressen zijn nog steeds verscheidene van de meest elementaire brandbeveiligingsmaatregelen niet getroffen, zoals : aanbrengen van de branddetectoren, brandwerende deuren, eventueel rookevacuatievoorzieningen e.d.
2. De in de verslagen opgelegde fazeringstermijnen werden niet gerespecteerd. De allerlaatste faze voor het plaatsen van de vereiste brandwerende deuren verviel per 30 september 1993.

Twee jaar later is de situatie zo dat de betreffende gebouwen nog steeds niet een aanvaardbare graad van brandveiligheid hebben bekomen. We trekken uw aandacht op het feit dat het bij art. 3 van het politiereglement verboden is een kamerwoning te laten bewonen indien deze niet

beantwoordt aan de vastgelegde minimum veiligheidseisen.

We verzoeken U alsnog met aandrang alle te treffen maatregelen ten spoedigste uit te voeren.

We verwachten van U uiterlijk tegen 30.09.95 een nieuw gedetailleerd plannings- en fazingsschema dat ten laatste volledig moet nageleefd en beëindigd zijn op 01.04.96. Het zal duidelijk zijn dat een nog langere termijn niet aanvaardbaar is.

Zo U verder in gebreke mocht blijven, zullen we ons dan ook onherroepelijk genoodzaakt zien de Burgemeester te adviseren de nodige sancties door te voeren".

1.5. Verzoekers bevestigen op 28 september 1995, in een aan de brandweerdienst en de dienst huisvesting gerichte brief, dat zij "de nodige werken zullen verrichten", zij het dat zij voorstellen de bestaande deuren niet te vervangen door brandwerende deuren en als tegenprestatie voor deze derogatie per kamer en in de keuken een rookdetector te plaatsen.

1.6. In een op 29 september 1995 gedateerd verslag stellen de brandweerdienst en de huisvestingsdienst dat "bij de eindcontrole op 8/09/1995, in aanwezigheid van de eigenaar, is gebleken dat (verzoeksters) woongelegenheden niet beantwoorden aan de eisen van het politiereglement op de kamerwoningen" en dat "in dit geval aan de volgende punten van het controleverslag, naar aanleiding van het controlebezoek van 29/11/1990, geen gevolg gegeven werd :

- keuring elektrische installatie;
- installatie van een ionisatie rookdetectie;
- compartimentatie tussen gasteller en elektrische tellers;
- plaatsen van geattesteerde brandwerende deuren voor iedere woongelegenheden en de gemeenschappelijke keuken;
- brandweerstand van de structuur tussen de badkamer en de kamer op tweede verdieping;
- vloerbekleding in het trappenhuis".

Voormeld verslag besluit dat "de woning in de huidige omstandigheden niet meer als kamerwoning in aanmerking kan komen".

1.7. Inzake voormeld pand schrijft de burgemeester, op 29 september 1996, aan eerste verzoeker, wat volgt :

"Naar aanleiding van uw aangifte hebben de Diensten van de Brandweer en van de Huisvesting onderzocht of uw kamerwoningen voldoen aan de in het politiereglement vastgestelde normen.

Uit het onderzoek is gebleken dat onder de huidige omstandigheden de woning niet meer als kamerwoning mag verhuurd worden.

De bevoegde diensten zullen te allen tijde op de woning toezien. Er zal gesanctioneerd worden wanneer onder de huidige omstandigheden nog kamers worden verhuurd.

Wanneer na een afdoende sanering de kamers opnieuw voor verhuring worden aangeboden, zal vooraf een nieuwe aangifte op de verhuring van kamerwoningen moeten ingediend worden".

In dit schrijven is de bestreden beslissing vervat.

Als bijlage bij die brief wordt voormeld verslag van 29 september 1995 gevoegd.

1.8. Eerste verzoeker faxt op 2 oktober 1995 aan de dienst huisvesting wat volgt :

"Voor de goede orde bevestig ik u het telefonisch onderhoud van heden bij de ontvangst van de drie brieven dd. 29 september 1995 (ref. HUI.DS.EDS/MT - 95.687 t.e.m. 95.6899).

Zoals U erkent gaat dit in tegen de gemaakte afspraken. Ik noteer dat aan bedoelde brieven dan ook geen enkel gevolg moet worden gegeven en dat verder uitvoering kan worden verleend aan de met de brandweer gemaakte afspraken.

Voor de goede orde zult u me een en ander bij wijze van tegenbrief willen bevestigen".

1.9. In een schrijven van 2 oktober 1995 antwoordt de brandweerdienst dat de gevraagde derogaties krachtens artikel 16 van het politiereglement op de

kamerwoningen enkel door de burgemeester kunnen worden toegestaan, maar dat de dienst bereid is positief advies te verlenen bij het behoud van enkele van de oorspronkelijke deuren indien "alle overige brandveiligheidsvoorschriften worden gerealiseerd binnen de vooropgestelde einddatum van 1 april 96".

1.10. Bij brief van 4 oktober 1995 antwoordt de dienst huisvesting dat onder meer de betreffende kamerwoning nog steeds niet beantwoordt aan het vigerend politiereglement en dat het de beslissing van de burgemeester is die bindend is.

1.11. Ter zitting verklaren verzoekers dat in het kwestieuze pand nog steeds kamers worden verhuurd en betrokken, dat per 1 april 1996 en tot op datum van de zitting een aantal opgelegde werken nog niet zijn uitgevoerd, doch dat sinds de bestreden beslissing geen controle- of dwangmaatregelen zijn uitgeoefend;

2. Over de gegrondheid van de vordering tot schorsing.

2.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

2.2. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoekers omtrent het nadeel in het verzoekschrift doen gelden wat volgt :

"Dat indien de individuele beslissing van de heer Burgemeester van de Stad Gent dd. 29 september 1995,

waarbij verzoekers wordt medegedeeld dat hun woning in Gent niet meer als kamerwoning mag verhuurd worden, onmiddellijk zou worden tenuitvoer gelegd, dit ontegensprekelijk aan verzoekers een moeilijk te herstellen nadeel kan berokkenen. Dat het gecreëerde nadeel zowel bestaat in de morele schade die erdoor wordt aangedaan als in de eruit voortvloeiende moeilijkheden om opnieuw op de desbetreffende markt te worden ingeschakeld;

Dat de aangevochten beslissing verzoekers in een dusdanige concurrentiepositie brengt dat zij hun financieel evenwicht op korte termijn dreigen te verliezen; Dat door het niet onmiddellijk sluiten van alle andere studentenwoningen in Gent mijn verzoekers concurrentieel benadeeld worden;

Dat bij gebreke aan schorsing, verzoekers plots gedwongen wordt de activiteit van de verhuring van de kamers te staken; Dat dergelijke dwangmaatregel het exploitatie- en eigendomsrecht drastisch aan banden legt en zelfs totaal onmogelijk maakt;

Dat verzoekers alsdan de huurovereenkomst met hun huurders onmiddellijk zou moeten verbreken; Dat het niet bestaan van een andere studieverblijfmogelijkheid en de daarmee verband houdende morele ontredde- ring van de studenten de onmiddellijke tenuitvoerleg- ging van de beslissing tot sluiten in de weg staat (vergl. inzake logementshuizen; R.v.St. 15 januari 1993, nr. 41.583); Dat vele studenten op studiegebied problemen dreigen te hebben met verlies van een schooljaar tot gevolg;

Dat verzoekers bij hun huurders en de diverse onderwijsinstellingen die verzoekers bij de studenten steeds hebben aanbevolen als één van de allerbeste locaties in het Gentse om te verblijven tijdens de studieperiode, de sedert jaren opgebouwde faam en reputatie, zouden verliezen; Dat zij haar bestaande huurders en potentiële huurders aldus definitief zouden verliezen;

Dat de uitvoering van de bestreden beslissing aldus zou leiden tot een enorm verlies aan credibi- liteit in hoofde van verzoekers";

2.3. Overwegende, wat de weerslag van de onmid- dellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft op de situatie van de huurders van verzoekers, dat dit nadeel niet hun persoonlijk nadeel is; wat het nadeel betreft voortvloeiend uit het verlies van huurders, van potentiële huurders en uit de aantasting van hun marktpositie en van hun eigendomsrecht, dit nadeel als financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat verzoekers niet aantonen dat het

ten dezen anders zou zijn; dat zij bovendien dit nadeel door geen enkel concreet gegeven staven zodat evenmin het ernstig karakter van dat nadeel blijkt;

Overwegende, wat het morele nadeel betreft, dat zij omtrent hun "sedert jaren opgebouwde faam en reputatie" als verhuurders en de "aanbevelingen door onderwijsinstellingen" geen nadere gegevens verstrekken zodat het bestaan en de ernst van dat nadeel niet kunnen worden onderzocht en bijgevolg niet zijn aangetoond;

Overwegende ten slotte dat de bestreden beslissing nog niet tot het aangevoerde nadeel heeft geleid, hetgeen het ernstig karakter ervan relativeert; dat bovendien verzoekers toegeven dat zij bepaalde werken nog niet hebben uitgevoerd die op last van de brandweer tegen 1 april 1996 dienden te zijn beëindigd; dat ook deze omstandigheid meebrengt dat het nadeel niet als ernstig kan worden aanvaard aangezien het minstens ten dele aan verzoekers eigen verzuim is te wijten;

Overwegende dat aldus het nadeel hetzij niet is aangetoond, hetzij niet de mate van ernst vertoont die de gevraagde schorsing zou kunnen rechtvaardigen; dat bijgevolg niet voldaan is aan één van de cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Enig artikel.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzitting, op dertien juni 1900 zesennegentig, door
de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
	D. VERBIEST,	staatsraad,
	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	Ch. BAMPS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

Ch. BAMPS.

J. VERMEIRE.