RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 204.175 van 20 mei 2010
in de zaak A. 195.534/VII-37.681.

In zake: 1. Raymond SLEECKX
2. Sandra MOMMEN
3. Stefan SOMERS
4. Eimear CLAIRY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Dielen
kantoor houdend te Antwerpen
Anselmostraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te Brussel
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 17 februari 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Vlaamse minister van Wonen van 22 december 2009 houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning, gelegen aan de De Bruynlaan 144 (bus 3/1) te Wilrijk.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 mei 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Dielen, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat John Avenel, die loco advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Patricia De Somere 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. De verzoekende partijen zijn onverdeelde eigenaars van een appartementsgebouw, gelegen aan de De Bruynlaan 144 te Wilrijk. Het betreft een gebouw bestaande uit verschillende woongelegenheden dat door de verzoekende partijen wordt verhuurd. De woning dat het voorwerp uitmaakt van de thans bestreden beslissing betreft een appartement dat zich bevindt op de derde verdieping van het gebouw, bus 3/1.

4. Op 20 mei 2009 stelt de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen, betreffende de woning een "technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen" op. De woning behaalt een eindbeoordeling van 89 punten.

Op 17 juni 2009 stelt de adviseur ongeschiktheid Wonen Antwerpen, ter attentie van de burgemeester van Antwerpen een "advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid" op .

5. Bij besluit van 17 augustus 2009 wordt de woning gelegen aan de De Bruynlaan 144 (derde verdieping) te Wilrijk door de burgemeester van de stad Antwerpen ongeschikt- en onbewoonbaar verklaard. Luidens artikel 6 van dit besluit moeten de werken die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, die in het verslag van 20 mei 2009 aangeduid zijn, binnen een termijn van 12 maanden worden uitgevoerd, en als een bouwvergunning is vereist, bedraagt de termijn 36 maanden. Het bewijs

dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet vóór het verstrijken van de termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar (§ 1). Als de woning niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast wordt, kan de woning worden opgeëist voor uitoefening van een sociaal beheersrecht overeenkomstig artikel 90 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode (§ 2).

6. Op 24 september 2009 tekenen de verzoekende partijen beroep aan bij de Vlaamse minister van Wonen tegen dit besluit.

7. Op 22 december 2009 neemt de Vlaamse minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en Armoedebestrijding, voor de Vlaamse minister van Wonen, afwezig, het bestreden ministerieel besluit houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning, gelegen aan de De Bruynlaan 144 (bus 3/1) te Wilrijk. Het beroep ingesteld door de verzoekende partijen wordt niet ingewilligd.

IV. De voorwaarden van de vordering tot schorsing

8. Luidens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging alleen worden bevolen als ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en op voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunten van de partijen

9.1. De verzoekende partijen achten zich benadeeld omdat de bestreden beslissing hen geen termijn verleent om, waar nodig, herstellingswerken uit te voeren. Daardoor blijft de toestand geblokkeerd tot op het ogenblik van een gebeurlijk vernietigingsarrest. In tegenstelling tot hetgeen het geval was in de beslissing van de burgemeester, wordt in de bestreden beslissing niet vermeld welke herstellingen dienen te gebeuren, binnen welke termijn, op straffe van welke sancties. De bestreden beslissing betreft met andere woorden een definitief besluit zonder dat de verzoekende partijen zelf een handeling kunnen stellen om deze

beslissing om te buigen. Deze toestand immobiliseert hun eigendom die, zonder hiervoor huuropbrengsten (580 € per maand) te kunnen genieten, enkel uitgaven tot gevolg heeft. Voorts blijft de woning door de bestreden beslissing op een Vlaamse inventaris staan op datum van het besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring, ongeacht of herstellingen werden uitgevoerd of niet. Bovendien rust op elke geïnventariseerde woning een recht van voorkoop. Voor het geval de verzoekende partijen de woning zouden willen verkopen, zijn zij door de bestreden beslissing beperkt in hun keuze van koper hetgeen een waardevermindering met zich zal meebrengen.

9.2. De verwerende partij stelt dat het effectieve nadeel waar de verzoekende partijen op doelen (verlies van huurgelden, investering in werken, boetes, eventueel waardeverlies) louter financieel is. wat volgens vaste rechtspraak geen reden is tot schorsing.

Beoordeling

10. De termijn om de werken uit te voeren volgt uit artikel 12, § 1, eerste en tweede lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het nadeel enerzijds de huuropbrengsten te moeten derven, en anderzijds herstellingskosten te moeten dragen, maakt in essentie een financieel nadeel uit. De verzoekende partijen tonen niet aan dat dit financieel nadeel voor hen ernstig en moeilijk te herstellen is. Meer bepaald verstrekken zij geen gegevens, zowel over de grootte van de uitgave van de uit te voeren werken, als over het totaal bedrag aan huurinkomsten (de onbewoonbaarverklaring treft één appartement van de -blijkens het verzoekschrift- in totaal 3 appartementen en 2 studio's), als over hun andere financiële mogelijkheden. De loutere bewering dat het goed "op een Vlaamse inventaris blijft staan" en dat er een recht van voorkoop op rust toont evenmin aan dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Er is bijgevolg niet voldaan aan één van de voorwaarden van artikel 17, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Dit volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen zonder dat

het nodig is de opgeworpen ontvankelijkheidsexceptie, waarvan de verwerende partij trouwens ter terechtzitting afstand heeft gedaan, te onderzoeken.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig mei tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	staatsraad, waarnemend voorzitter,

bijgestaan door

Bart Tettelin,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Bart Tettelin	**Eric Brewaeys**