

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0334
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0590/A**

Verzoekende partij	de heer Paul STRUYVEN vertegenwoordigd door advocaat Evert VERVAET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de burgemeester van de stad Leuven van 18 maart 2016.

De burgemeester heeft beslist om het pand op het perceel gelegen te 3000 Leuven, Sint-Annastraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 139E, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Advocaat Evert VERVAET en de heer Paul STRUYVEN voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Liesbeth PEETERS loco advocaat BERT BEELEN voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij is sinds 24 oktober 1997 eigenaar van het pand gelegen te 3000 Leuven, Sint-Annastraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 139E.

De verzoekende partij vraagt met een brief van 27 oktober 1997 aan de verwerende partij *“een conformiteitsattest voor het verhuren van 8 studentenkamers”* in het bedoelde pand. In de brief wordt de volgende toelichting gegeven:

“Er worden renovatiewerken in verricht teneinde een moderne & nieuwe electriciteits-, centrale verwarmings- (aardgas), keuken- en sanitair- (van geen naar 4 nieuwe badkamers) installatie in te richten, met o.a. aansluiting op de stadsriolering i.p.v. op de Dijle voor de waterafvoer van de 4 badkamers en 5 toiletten (vroeger een enkel buitentoilet op de Dijle aangesloten). De renovatiewerken worden verricht onder toezicht van het architectenbureau Urbat van Brussel. Ook werd er speciaal gezorgd voor brandbeveiliging (speciale gyprocplaten tegen brand op de plafonds, een waterslang, een brandblusapparaat en een branddetector per etage).

De werken betreffen renovatie van een bestaand huis, geen grondige verbouwing of nieuwbouw.

Behoudens de 8 kamers omvat het huis 4 badkamers met toilet, een additioneel apart toilet, een gemeenschappelijke keuken, die tevens als gemeenschapskamer dienst zal doen. Het huis heeft een tuin met daarin een schuurtje voor het opstallen van fietsen en tuinmeubilair- en benodigdheden”.

Het stadsbestuur antwoordt met een brief van 30 oktober 1997 dat *“wij nog geen conformiteitsattesten kunnen uitreiken, gezien de uitvoeringsbesluiten van het Kamerdecreet nog niet zijn bepaald door de Vlaamse regering”.*

Op 26 januari 1998 wordt ten laste van de verzoekende partij een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld voor *“het wijzigen van de bestemming van ééngezinswoning naar een gebouw met verscheidene studentenkamers zonder in het bezit te zijn van een bouwvergunning”.*

De verwerende partij deelt op 14 december 1998 aan de gemachtigde ambtenaar mee dat het *“in toepassing van artikel 68 § 1b van het decreet op de ruimtelijke ordening (...) beslist (heeft) akkoord te gaan met uw voorstel, d.w.z. aanpassingswerken te laten uitvoeren bestaande uit: het gebouw opnieuw de bestemming ééngezinswoning te geven”.*

De gemachtigde ambtenaar dient bij brief van 1 februari 1999 aan de procureur-generaal bij het hof van beroep te Brussel deze herstellvordering in.

De gemachtigde ambtenaar deelt op 20 mei 1999 aan de procureur-generaal mee dat *“blijkt dat er slechts geringe interne verbouwingen zouden zijn gebeurd zoals het bijplaatsen van sanitaire installaties en het plaatsen van een wand in gipskartonplaat. Deze werken zijn vrijgesteld van vergunning”.*

De procureur-generaal deelt op 5 juli 1999 aan de verzoekende partij mee dat hij *“de strafinformatie in verband met een eventuele bouwovertreiding, vastgesteld te Leuven en u ten laste, geseponeerd”* heeft.

De verzoekende partij dient op 24 maart 1999 als zaakvoerder van de bvba APPR een aanvraag in voor een regularisatievergunning voor het "inbrengen van een studentenhuus" in het voormelde pand.

Uit de aanvraag blijkt dat op het gelijkvloers een bureau en een woonkamer worden omgevormd tot studentenkamers en een berging tot wc en ruimte voor ketel, op de eerste verdieping drie slaapkamers worden omgevormd tot studentenkamers en op de tweede verdieping een slaapkamer wordt omgevormd tot studentenkamer en de zolder tot twee studentenkamers.

De verwerende partij weigert op 17 juni 1999 een regularisatievergunning aan de bvba APPR.

De bvba APPR tekent tegen deze beslissing op 8 juli 1999 administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. In het administratief beroepsschrift stelt de bvba APPR onder meer dat de aanvraag "*het bekomen van een regularisatievergunning*" betreft, dat "*de werken niet bouwvergunningsplichtig*" zijn omdat ze "*betrekking (hebben) op slechts interne verbouwingen, zoals het bijplaatsen van sanitaire installaties en het plaatsen van een wand in gipskartonplaat (...) de structuur van het gebouw niet (verandert) (...) geen stukken (worden) bijgebouwd, noch (...) grondige veranderingen (worden) aangebracht aan de binnenzijde van de woning*" en omdat "*als deze werken al dienen te worden beschouwd als 'verbouwen' van een bestaande woning (...) zij (dienen) te worden beschouwd als loutere instandhoudings of onderhoudswerken*".

De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant verwerpt op 25 januari 2000 het beroep van de bvba APPR en weigert een regularisatievergunning. Zij overweegt onder meer:

"...

Overwegende dat de regularisatie voorziet in het inrichten van de woning tot 8 studentenkamers; dat op het gelijkvloers een keuken, een sanitaire ruimte zijnde 2 toiletten en een douche en 2 studentenkamers worden voorzien; dat op de eerste verdieping 3 studentenkamers worden voorzien waarvan 2 met een sanitaire cel; dat op de tweede verdieping eveneens 3 studentenkamers worden voorzien waarvan 1 met sanitaire cel en kitchenette; dat voor deze verbouwing geen structurele wijzigingen aan het gebouw zijn gebeurd; dat het voornamelijk het herinrichten van de ruimtes betreft en het plaatsen van enkele lichte wanden; dat wel het aantal woonegelegenheden wijzigt en de aanvraag bijgevolg als vergunningsplichtig wordt beschouwd;

...

Overwegende dat er een aantal zaken zijn in de verbouwing waarbij niet voldaan wordt aan het besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers goedgekeurd op 23 juli 1998; dat kamer 1 een oppervlakte van + 8 m² heeft wat onvoldoende wordt geacht (een minimum van 9 m² wordt gevraagd); dat de studentenkamers 1 en 2 geen wastafel met stromend water voorzien; dat volgens de plannen geen ruimte wordt voorzien voor onderhoudsmateriaal noch een ruimte voor de berging van 8 fietsen; dat op de plannen geen gegevens vermeld staan inzake brandveiligheid;

..."

De bvba APPR tekent tegen deze beslissing op 7 maart 2000 beroep aan bij de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media.

De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media verwerpt op 25 juli 2001 het beroep van de bvba APPR en weigert een regularisatievergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een gebouw voor studentenhuusvesting.

De Raad van State verwerpt bij arrest nr. 187.645 van 3 november 2008 het beroep tegen de beslissing van de minister van 25 juli 2001.

2.

De verzoekende partij dient op 9 maart 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in tot opname van haar pand als studentenhuus in het vergunningenregister.

De burgemeester van de stad Leuven, bij delegatie de schepen van financiën en ruimtelijke ordening, deelt in een brief van 18 maart 2016 mee dat het betrokken pand kan worden opgenomen in het vergunningenregister als gezinswoning maar in geen geval als studentenhuus kan worden vergund geacht.

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Op 15 juli 2016 neemt de verwerende partij een beslissing over de aanvraag en weigert het betrokken pand “als een vergund geacht studentenhuus” op te nemen in het vergunningenregister. De verwerende partij overweegt onder meer:

“ ...

Argumentatie

...

Historiek van de vergunningen voor het pand:

- er is geen vergunning afgeleverd voor betreffend pand;
- er is wel een proces-verbaal van bouwvoertreding van 26 januari 1998 voor het wijzigen van bestemming van ééngezinswoning naar studentenhuus;
- op 17 juni 1999 heeft het college de regularisatievergunning geweigerd;
- de deputatie heeft het beroep tegen deze weigeringsbeslissing niet ingewilligd en besliste op 25 januari 2000 de weigering van de stad te bevestigen;
- in bijkomende orde heeft de minister bij besluit van 5 juli 2001 het beroep tegen deze weigeringsbeslissing eveneens verworpen.
- tenslotte heeft ook de Raad van State bij arrest van 3 november 2008 zich uitgesproken over dit dossier en eveneens het beroep verworpen;
- hieruit kan besloten worden dat het pand in het vergunningenregister als gezinswoning kan worden opgenomen maar in geen geval als opgedeeld pand of studentenhuus kan vergund worden geacht.

De oorspronkelijk en vergunde toestand was en is nog steeds deze zoals vermeld in het proces-verbaal van 26 januari 1998 zijnde een eengezinswoning.

De dienst stelt daarom voor de opname van het pand als vergund geacht in een studentenhuus met 7 kamers en 1 studio negatief te adviseren en de opname te weigeren.

De dienst Bouwen heeft dit in een schrijven van 18 maart 2016 al aan betrokken advocatenkantoor laten weten (brief ingesloten in bijlage). Deze beslissing tot weigering had echter door het college dienen te gebeuren en behoort niet rechtstreeks tot de bevoegdheid van de burgemeester noch bij delegatie aan de schepen van ruimtelijke ordening. De weigeringsbeslissing/brief van 18 maart jl. wordt nu aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Advocatenkantoor LM&DS heeft een verzoek tot

vernietiging ingediend bij de Raad en beroept zich hierbij op het probleem van de bevoegdheidsoverschrijding.

Na advies van Mr. Beelen wordt thans voorgesteld om de aanvraag tot opname in het vergunningenregister alsnog voor te leggen aan het college, waarbij wordt voorgesteld om de opname te weigeren.

Besluit

Artikel 1

Kennis te nemen van de vraag tot opname in het vergunningenregister van LM&DS advocaten van 7 maart 2016 voor de woning gelegen te Sint-Annastraat 3 te 3000 Leuven.

Artikel 2

Zich aan te sluiten bij het advies van de dienst Bouwen en de woning niet als een vergund geacht studentenhuus op te nemen in het vergunningenregister van de stad Leuven

...

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 september 2016 de vernietiging van deze beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0018/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Voorwerp van het Beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op dat bij vergissing de vraag tot een conformiteitsattest en de aanvraag tot opname in het vergunningsregister van verzoekende partij in één brief zijn beantwoord, zonder dat de aanvraag tot opname in het vergunningenregister op het college werd besproken, maar dat het college van burgemeester en schepenen op 15 juli 2016 heeft beraadslaagd omtrent de aanvraag tot opname in het vergunningenregister en een nieuwe beslissing heeft genomen. Ze stelt dat door deze beslissing door het bevoegde orgaan de hangende procedure haar voorwerp verliest en de verzoekende partij haar belang verliest bij de vordering tot nietigverklaring.

De verzoekende partij repliceert dat uit de overwegingen van het besluit van 15 juli 2016 niet blijkt dat de huidig bestreden beslissing, genomen door de burgemeester, bij delegatie de schepenen van ruimtelijke ordening, werd ingetrokken, dat de bestreden beslissing, met betrekking tot de beslissing omtrent de aanvraag tot opname in het vergunningenregister, nog steeds in het rechtsverkeer bestaat, waardoor de huidige vordering haar voorwerp niet heeft verloren en de verzoekende partij nog steeds getuigt van een afdoende belang.

Beoordeling door de Raad

Door de verwerende partij wordt niet betwist dat de bestreden beslissing is aangetast door onbevoegdheid. Evenmin dat ze niet is ingetrokken en nog in het rechtsverkeer bestaat.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 5.1.3, §3 en 5.1.5 VCRO, van artikel 57, §3, 7° van het gemeentedecreet en dat de bestreden beslissing is genomen met bevoegdheids- en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij stelt, samengevat, dat ze op 9 maart 2016 een aanvraag tot opname in het vergunningenregister als vergund geacht heeft ingediend voor haar pand gelegen te 3000 LEUVEN, Sint-Annastraat 3, als studentenhuus voor zeven kamers en één studio en dat de bestreden beslissing ten onrechte is genomen door de burgemeester, bij delegatie de schepen van financiën en ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij op 15 juli 2016 een nieuwe beslissing heeft genomen en dat het eerste middel gegrond is in de mate dat terecht wordt opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is voor de opname in het vergunningenregister.

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat zij er akte van neemt dat de verwerende partij de onwettigheid van de bestreden beslissing bevestigt. Zij merkt wel op dat de verwerende partij geen *nieuwe* beslissing heeft genomen, maar enkel *op haar beurt* heeft beslist. De verzoekende partij maakt zich de bedenking in welke zin de verwerende partij nog op haar beurt kon beslissen aangezien de burgemeester de bevoegdheid om een beslissing te nemen had uitgeput.

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat zij evident kon beslissing over de aanvraag van de verzoekende partij, nu zij de bevoegde overheid is en een bevoegdheid niet kan worden uitgeput door een onbevoegde overheid.

Beoordeling door de Raad

Het wordt niet betwist dat niet de burgemeester, maar wel het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is om te beslissen over een aanvraag tot opname van een constructie in het vergunningsregister. Het wordt derhalve niet betwist dat de bestreden beslissing is aangetast door bevoegdheidsoverschrijding. Evenmin wordt betwist dat de bestreden beslissing, ondanks de inmiddels genomen beslissing over de aanvraag door de verwerende partij, nog steeds bestaat in het rechtsverkeer.

Er zijn derhalve redenen om de bestreden beslissing te vernietigen op grond van de gegrondheid van het eerste middel.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de burgemeester van 18 maart 2016 om het pand op het perceel gelegen te 3000 Leuven, Sint-Annastraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 139E, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 december 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ