RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 172.560 van 21 juni 2007
in de zaak A. 84.953/X-9022.

In zake : Xavier VANROBAEYS,
die woonplaats kiest bij
advocaat O. VANLERBERGHE,
kantoor houdende te 8600 DIKSMUIDE,
Yzerlaan 48

tegen :

Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat W. MULS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
A. Dansaertstraat 92

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Xavier VANROBAEYS op 24 juni 1999 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het ministerieel besluit van 27 mei 1999 houdende uitspraak in beroep in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse wooncode betreffende de woning gelegen IJzerlaan 13 te Diksmuide, waarbij de beslissing van de burgemeester van Diksmuide van 11 maart 1999 inzake het bevel tot uitvoeren van werken aan dezelfde woning wordt bevestigd;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op de beschikking van 7 juni 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 14 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat I. SNICK, die loco advocaat O. VANLERBERGHE verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat K. LEFEVER, die loco advocaat W. MULS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur P. DE SOMERE;

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

1. Feiten.

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

1.1. De verzoeker is eigenaar-verhuurder van een pand gelegen te Diksmuide, IJzerlaan 13. Tussen de verzoeker en Carine Duthieuw werd op 8 maart 1996 een handelshuurovereenkomst gesloten betreffende dat pand, bestaande uit een winkel en woonst.

1.2. Bij schrijven van 30 december 1998 dient de toenmalige huurster bij het ministerie van volksgezondheid klacht in tegen de verzoeker. In het schrijven worden gebreken opgesomd met betrekking tot de badkamer, de grootste slaapkamer, de kamers op de hoogste verdieping en de keuken.

Op 3 februari 1999 stelt de controleur leegstand en verkrotting van de administratie ROHM West-Vlaanderen betreffende deze woning een “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen” op. De woning behaalt een eindscore van 20 punten.

Bij schrijven van 12 februari 1999 stuurt de gewestelijke ambtenaar aan de burgemeester van de stad Diksmuide een “advies inzake

ongeschiktheid” op, met verzoek een besluit op te maken om het pand ongeschikt te verklaren.

1.3. Na de verzoeker te hebben gehoord op 3 maart 1999, wordt bij besluit van 11 maart 1999 van de burgemeester van de stad Diksmuide bevel gegeven aldaar vóór 5 april 1999 de volgende werken te laten uitvoeren die onmisbaar zijn voor het vrijwaren van de openbare gezondheid, namelijk in de badkamer een verluchtingsrooster te plaatsen onderaan, ten einde het gevaar voor CO vergiftiging op te lossen (artikel 1). Zijn de werken niet tegen de gestelde datum voltooid, dan zullen ze, op kosten van de eigenaar, desnoods ambtshalve worden uitgevoerd (artikel 2). Zolang de werken niet volledig uitgevoerd zijn, is het verboden het gebouw hoe dan ook te bewonen (artikel 3).

1.4. Tegen dit besluit tekent de verzoeker op 17 maart 1999 beroep aan bij de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting.

1.5. Op 27 mei 1999 neemt de Vlaamse minister van huisvesting het “ministerieel besluit houdende uitspraak in beroep in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse wooncode betreffende de woning gelegen Ijzerlaan 13 te 8600 Diksmuide”. Dit besluit luidt als volgt:

> “Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid hoofdstuk VIII, afdeling 2, zoals gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1996, 8 juli 1997, 15 juli 1997 en 7 juli 1998;
>
> Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid titel III, hoofdstuk III;
>
> Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 15 juli 1997, 23 juli 1998 en 6 oktober 1998;
>
> Gelet op het besluit van de vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;
>
> Gelet op het ministerieel besluit van 17 september 1996 tot aanwijzing van de ambtenaren die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;
>
> Gelet op het schrijven van 30 december 1998 van mevrouw Carine Duthieuw inzake klacht tegen de eigenaar Xavier Vanrobaeys wegens het nalaten de woning gelegen Yzerlaan 13 te 8600 Diksmuide op een afdoende manier te onderhouden en/of te herstellen;
>
> Gelet om het technisch verslag van 3 februari 1999, opgesteld door de heer J.C. Deblaere, controleur leegstand en verkrotting van ROHM WestVlaanderen;

Gelet op het advies van 10 februari 1999, gegeven door de heer Honoré Hermans, gewestelijk ambtenaar van ROHM West-Vlaanderen en bezorgd aan de burgemeester van de gemeente Diksmuide;

Gelet op het besluit van de burgemeester van 11 maart 1999 inzake bevel tot het uitvoeren van werken in betreffende woning;

Gelet op het gemotiveerd verzoekschrift van 17 maart 1999 van de heer Xavier Vanrobaeys tegen het vermelde besluit van de burgemeester;

Overwegende dat voornoemd gemotiveerd verzoek tot beroep ontvankelijk werd verklaard;

Overwegende dat bij brief van 30 maart 1999 de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid de burgemeester, de eigenaar - houder van het zakelijk recht - de verzoeker in kennis heeft gesteld van de ontvankelijkheid van voormeld gemotiveerd bezwaarschrift met de vraag hun mogelijke grieven of argumenten kenbaar te maken binnen de termijn van dertig dagen;

Overwegende dat de partijen binnen de gestelde termijn van 30 dagen geen nieuwe argumenten hebben aangebracht;

Overwegende dat overeenkomstig het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 de woning gedefinieerd wordt als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting, en derhalve bij de gemengde bestemming van een onroerend goed met een functionele of contractuele eenheid het deel hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting een woning is;

Overwegende dat artikel 5 van vernoemd decreet de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit oplegt ten aanzien van elke woning en dit ongeacht de rechten die erop heersen, en derhalve de contractueel bepaalde aard van het huurregime mbt de woning niet terzake is voor de beoordeling van deze vereisten;

Overwegende dat overeenkomstig de bevoegdheidsbepalende regels van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 houdende hervorming der instellingen, de bepalingen van artikel 5 en 6 van vernoemd decreet niet bedoeld kunnen zijn als aanvullend op de federale woninghuurwet, maar integendeel (de) uitwerking zijn van de toegewezen bevoegdheid bepaald in artikel 6 § 1 IV van vernoemde bijzondere wet;

Overwegende dat de inwerkingtreding van titel III van vernoemd decreet dateert van na datum van overeenkomst tot handelshuur, geen afbreuk kan doen aan de vastellingen in het kader van een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, noch aan de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zelf, voor zover bedoelde vaststellingen en verklaring dateren van na datum van de inwerkingtreding (van) vernoemde titel;

Overwegende dat de bestreden beslissing aangeeft dat het onderzoek enkel het woninggedeelte en niet het gedeelte dienstig voor handelsdoeleinden betreft, en derhalve in eerste aanleg op het aangebrachte argument van de verwerende partij werd gereageerd;

Overwegende dat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de woning gegrond is op basis van objectief vastgestelde gebreken eigen aan het onroerend goed, gebreken die overigens niet worden betwist;

Besluit:

Artikel 1. De beslissing van de burgemeester van Diksmuide van 11 maart 1999 inzake het bevel tot uitvoeren van werken aan de woning gelegen Yzerlaan 13 te 8600 Diksmuide wordt bevestigd.

Artikel 2 (?). Een afschrift van dit besluit zal tegen ontvangstbewijs worden overhandigd (of bij aangetekende brief ter kennis worden gegeven) aan de houder van het zakelijk recht - de verzoeker - de bewoner van de woning - de burgemeester.

De woning wordt op datum van het in artikel 1 vermelde besluit van de burgemeester op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen geplaatst".

1.6. Op 28 mei 1999 wordt het voornoemde besluit aangetekend ter kennis gebracht van de verzoeker.

1.7. Uit een schrijven van 13 september 1999 van de stad Diksmuide, blijkt dat de burgemeester van de stad Diksmuide op 13 september 1999 een besluit neemt "houdende de woning gelegen Ijzerlaan 13 (...) niet meer als ongeschikt te beschouwen, daar uit het schrijven dd. 02.09.1999 van Rohm West-Vlaanderen, cel Huisvesting, blijkt dat de 15 strafpunten voor het niet plaatsen van een verluchtingsrooster onnodig waren";

2. De ontvankelijkheid van het annulatieberoep.

2.1. Overwegende dat de verzoeker betoogt dat hij als eigenaar van de woning ter zake volgende belangen heeft: het feit dat bij gebreke aan voorziening de woning op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt geplaatst, en het feit dat hij bepaalde werken zou dienen uit te voeren die helemaal niets met artikel 15 van de Vlaamse wooncode te maken hebben, terwijl de huurster ernstige huurschade berokkend heeft en enkel erop uit was hieraan pogen te ontsnappen;

2.2. Overwegende dat bij schrijven van 4 februari 2004, herinnerd bij schrijven van 17 maart 2004, de auditeur-verslaggever de raadsman van de verzoeker vraagt zijn actueel belang uiteen te zetten, en dit als volgt:

"Bij het besluit van de burgemeester van Diksmuide van 11 maart 1999 werd aan uw cliënt het bevel gegeven om vóór 5 april 1999 in de badkamer van betreffende woning een verluchtingsrooster te plaatsen onderaan ten einde het gevaar voor CO vergiftiging op te lossen. Bij ministerieel besluit van 27 mei 1999 houdende uitspraak in beroep in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse wooncode wordt dit besluit van de burgemeester van Diksmuide van 11 maart 1999 inzake het bevel tot uitvoeren van werken aan de woning gelegen Ijzerlaan 13 te Diksmuide, bevestigd. Tegen dit ministerieel besluit werd door uw cliënt een vordering tot nietigverklaring ingesteld.

Blijkens de memorie van wederantwoord zou voornoemd besluit van de burgemeester van Diksmuide van 11 maart 1999 zijn ingetrokken of opgeheven (?) bij besluit van de burgemeester van Diksmuide van 13 september 1999, 'daar uit het schrijven dd. 02.09.1999 van Rohm West-Vlaanderen, cel Huisvesting, blijkt dat de 15 strafpunten voor het niet plaatsen van een verluchtingsrooster onnodig waren'.

Ook al verdwijnt het bestreden ministerieel besluit van 27 mei 1999 niet uit de rechtsorde als gevolg van dit besluit van de burgemeester van de stad Diksmuide van 13 september 1999, moet worden vastgesteld dat de grondslag voor dit ministerieel besluit is verdwenen. Bovendien rijst de vraag of dit ministerieel besluit ooit uitwerking heeft gehad.

Gelet op deze gewijzigde omstandigheden verzoek ik u mij te willen mededelen of uw cliënt nog belang heeft bij de nietigverklaring van het ministerieel besluit van 27 mei 1999, en zo ja, waarin dit belang dan bestaat";

2.3. Overwegende dat bij schrijven van 13 mei 2004 de raadsman van de verzoeker als volgt antwoordt:

"In aansluiting op uw brief van 4/2/2004, herinnerd bij brief van 17/3/2004, meen ik mijn standpunt als volgt te kunnen verduidelijken.

Bij besluit van de burgemeester van de stad Diksmuide van 11/3/1999 werd in art. 3 bepaald dat, zolang de bevolen werken (plaatsen van een verluchtingsrooster in de badkamer) niet volledig waren uitgevoerd, het verboden was het gebouw hoe dan ook te bewonen. Bij besluit van 13/9/1999 werd voormede beslissing van 11/3/1999 ingetrokken. Het gevolg hiervan is dat het betrokken onroerend goed niettemin gedurende 6 maanden niet kon verhuurd worden.

Waar een intrekking ex tunc werkt, moet derhalve niettemin vastgesteld worden dat de heer Vanrobaeys doet blijken van een nadeel tengevolge van de uitvoering van de ingetrokken beslissing, zodat hij een belang behoudt bij het annulatieberoep, dit voor de periode dat de beslissing op hem werd toegepast en hem nadeel werd berokkend.

Specifiek dient hierbij aangehaald te worden dat de handelshuurder van de betrokken woning IJzerlaan 13 te 8600 Diksmuide opzeg gaf bij brief van 14/9/1998, ingaand op 1/10/1998, dit tegen het einde van de eerste driejarige huurperiode, zijnde 1/4/1999. Vanaf dat ogenblik werd de tehuurstelling en bewoning belet door het besluit van de burgemeester van de stad Diksmuide van 11/3/1999, bevestigd in hoger beroep, dit tot op datum van intrekking op 13/9/1999. Wat de aanhaling van de feiten betreft kan verwezen worden naar het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Veurne, 2B kamer, van 4/10/2001";

2.4. Overwegende dat het belang dat de verzoeker aldus aanvoert enkel en alleen erin bestaat het bestreden besluit bij een arrest van de Raad van State onwettig te horen verklaren; dat een dergelijk belang geen belang is verbonden aan de nietigverklaring of aan het doen verdwijnen van het bestreden besluit uit de rechtsorde; dat een dergelijk belang de gegrondverklaring beoogd van één of meer middelen; dat een dusdanig belang een onrechtstreeks belang is, dat niet volstaat om een ontvankelijk annulatieberoep in te dienen; dat ambtshalve dient te worden vastgesteld dat de verzoeker niet doet blijken van het rechtens vereiste belang,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Het beroep wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig juni 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	Griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**