

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.485 van 21 april 2009
in de zaak A. 135.286/X-11.384.**

In zake : Carlos COUCKE,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. DEFREYNE,
kantoor houdende te 8870 IZEGEM,
Gentsestraat 25

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, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Carlos COUCKE op 10 april 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 10 februari 2003 van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, waarbij de woning gelegen Lokbeekstraat 1 te Izegem ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd R. VAN DER GUCHT;

Gelet op de beschikking van 23 mei 2006 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 laatste memories;

Gelet op de beschikking van 15 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. JONGBLOET, die loco advocaat P. DEFREYNE verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat K. LEFEVER, die loco advocaat W. MULS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd R. VAN DER GUCHT;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. De verzoeker is eigenaar van een gebouw gelegen aan de Lokbeekstraat 1 te Izegem.

Na een onderzoek naar de kwaliteit van de betrokken woning stelt de controleur leegstand en verkrotting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen op 25 september 2002 een technisch verslag op, waaruit blijkt dat de delen B (gebouw) en C (woning) in totaal 51 punten scoren.

In dit technisch verslag komt de volgende opmerking voor met betrekking tot deel B:

“1/ Risico op elektrocutie
Toestellen klasse 1 zijn niet aangesloten aan een netwerk met aarding”.

Met betrekking tot deel C bevat het verslag de volgende opmerkingen:

- “1/ Grondvochtschade aan de buiten- en binnenmuren.
- 2/ Onveilige trap naar de slaapkamer/opening niet hoog genoeg.
- 3/ Geen stopcontact in de slaapkamer.
- 4/ Badkamer is niet te gebruiken/plafondhoogte minder dan 1,80 m.
- 5/ Onvoldoende verluchting in de leefkamer en de keuken.
- 6/ De woning is niet veilig te gebruiken de voordeur, de binnendeuren, de badkamer en slaapkamer zijn geen 1,80 m hoog”.

- 1.2. Op 2 oktober 2002 geeft de gewestelijk ambtenaar van de Afdeling ROHM West-Vlaanderen twee adviezen volgens dewelke de woning in aanmerking komt voor zowel ongeschikt- als onbewoonbaarverklaring door de burgemeester.
- 1.3. Op 30 oktober 2002 wordt de verzoeker, bijgestaan door zijn raadsman, door de burgemeester gehoord.
- 1.4. Op 4 november 2002 beslist de burgemeester van de gemeente Izegem de betrokken woning onbewoonbaar te verklaren.
- 1.5. Op 30 november 2002 stelt de raadsman van de verzoeker administratief beroep in bij de Vlaamse minister van Huisvesting.
- 1.6. Op 11 december 2002 wordt de verzoeker uitgenodigd om binnen dertig dagen zijn standpunt aan de administratie te bezorgen.
- 1.7. Op 17 januari 2003 wordt een nieuw onderzoek ter plaatse gehouden, in aanwezigheid van de verzoeker, met het oog op een nieuw technisch verslag over de betrokken woning.
- 1.8. Op 10 februari 2003 beslist de Vlaamse minister van Huisvesting tot de verwerping van het ingestelde beroep en de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de betrokken woning.

2. Ten gronde

- 2.1. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van de hoorplicht.

Hij betoogt dat de burgemeester die overgaat tot de ongeschiktheid- of onbewoonbaarverklaring van een woning, de eigenaar van die woning moet horen. Die verplichting geldt ook voor de minister wanneer hij als beroepsinstantie over de zaak oordeelt. Zelfs zonder wettelijke verplichting moet de verzoeker de gelegenheid krijgen om voor zijn belangen op te komen en om zijn mening te geven over de feiten die de overheid in aanmerking wil nemen voor haar beslissing. Die mogelijkheid werd hem evenwel noch voor de burgemeester, noch voor de Vlaamse minister van Huisvesting geboden. Bovendien kreeg de verzoeker

voorafgaand aan de eerste beslissing niet het advies van de gewestelijke ambtenaar, maar enkel het technisch verslag waarin werd besloten tot het ongeschikt verklaren van de woning, maar niet tot het onbewoonbaar verklaren.

2.2. De verwerende partij repliceert dat de verzoeker is gehoord door de burgemeester, zoals decretaal is voorgeschreven, maar dat er geen decretale verplichting bestaat om de eigenaar opnieuw te horen naar aanleiding van het ingestelde administratieve beroep. De hoorplicht is in dat geval evenmin van toepassing, omdat de minister over een gebonden bevoegdheid beschikt. Het bestreden besluit vloeit immers voort uit de toepassing van de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten en is niet gebaseerd op het persoonlijk gedrag van de verzoeker. De ambtenaren die belast zijn met het toezicht, hebben tweemaal de woning onderzocht en hun objectief waarneembare bevindingen in een technisch verslag opgenomen. De woning behaalde daarbij 51 resp. 57 punten, wat ruimschoots meer is dan het minimum van 18 punten, zodat de minister wel verplicht was het bestreden besluit te nemen, zonder dat hij de verzoeker opnieuw moest horen. Voorts was de verzoeker ook aanwezig bij het tweede onderzoek ter plaatse (op 17 januari 2003), dat enkel de bevindingen van het eerste onderzoek bevestigde en kon hij bovendien nog op die bevindingen reageren bij de hoorzitting voor de burgemeester, in zijn beroepschrift en ten slotte in de brief waarin hij zijn standpunt kon weergeven voor de beroepsinstantie.

2.3. De verzoeker dupliceert dat de bevindingen van het tweede onderzoek ter plaatse niet aan hem werden meegedeeld en dat hij er niet op kon reageren. De minister heeft in dezen geen gebonden bevoegdheid, maar beschikt wel degelijk over een appreciatiebevoegdheid. De verzoeker herhaalt dat hij in die omstandigheden zijn standpunt niet op nuttige wijze naar voor kon brengen ten aanzien van de feiten waarop de minister zich ging baseren voor zijn beslissing. Bovendien ging de verzoeker er van uit dat er, net zoals voor de burgemeester het geval was geweest, nog een hoorzitting zou georganiseerd worden voor de beroepsinstantie en dat hij bijgevolg zijn opmerkingen niet reeds exhaustief moest formuleren bij het tweede onderzoek ter plaatse.

2.4. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij nog dat de verzoeker reeds voor de burgemeester zijn standpunt kon verwoorden en dat hij de feitelijke vaststellingen van het technisch verslag niet heeft betwist. Het tweede onderzoek bevestigde enkel deze feitelijke vaststellingen. De verzoeker is

vervolgens niet ingegaan op de mogelijkheid om zijn standpunt schriftelijk mee te delen. Gelet op de feitelijke vaststellingen in het technisch verslag kon de minister niet anders dan de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

2.5. Overeenkomstig artikel 15, § 1, eerste lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode kan de burgemeester een woning die aan een aantal vereisten niet voldoet, ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, “op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd en na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord”. Dat een zelfde verplichting niet uitdrukkelijk is voorgeschreven voor de Vlaamse regering die overeenkomstig artikel 15, § 3 als administratieve beroepsinstantie uitspraak doet over de zaak, neemt niet weg dat de eigenaar in de gelegenheid gesteld moest worden zijn standpunt naar voor te brengen omtrent het nieuwe technische verslag, vooraleer de Vlaamse minister van Huisvesting zich uitspreekt over het beroep.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, gaat het te dezen niet over een gebonden bevoegdheid. De burgemeester noch de Vlaamse minister van Huisvesting als beroepsinstantie zijn verplicht om over te gaan tot ongeschiktheid- of onbewoonbaarverklaring indien een technisch verslag een score van meer dan 18 punten oplevert.

Het tweede technisch verslag hield nieuwe feitelijke vaststellingen in en bevatte zelfs een licht hogere score (57 i.p.v. 51 punten). In die omstandigheden moest de verzoeker over de mogelijkheid beschikken om zijn standpunt over die bevindingen uiteen te zetten. Dat de verzoeker aanwezig was bij het onderzoek ter plaatse, bood hem nog niet de gelegenheid om te reageren tegen de bevindingen die pas na dat onderzoek werden opgesteld en die hem niet werden meegedeeld, laat staan dat hij zijn standpunt kenbaar kon maken aan de administratieve beroepsinstantie vooraleer die haar beslissing nam. Het feit dat de bestreden beslissing werd genomen zonder dat die mogelijkheid hem werd geboden, houdt een miskennis in van de hoorplicht.

2.6. Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 10 februari 2003 van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, waarbij de woning gelegen Lokbeekstraat 1 te Izegem ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig april 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.