

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.931 van 8 juni 2009
in de zaak A. 191.352/X-14.066.**

In zake : Betty BODDEZ,
die woonplaats kiest bij
advocaat O. VANLERBERGHE,
kantoor houdende te 8600 DIKSMUIDE,
Woumenweg 109

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaten B. STEEGEN, E. SCHELLINGEN en A. GERKENS,
kantoor houdende te 3740 BILZEN,
Demerlaan 21 bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Betty BODDEZ op 6 februari 2009 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring vordert van het besluit van 5 januari 2009 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen te Oostende, Kastanjelaan 32 (benedenverdieping);

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. DE SOMERE, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 3 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. VANHOLLEBEKE, die loco advocaat O. VANLERBERGHE verschijnt voor de verzoekster, en van advocaat G. BANKEN, die loco advocaten B. STEEGEN, E. SCHELLINGEN en A. GERKENS 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoekster is eigenares van het pand gelegen te Oostende, Kastanjelaan 32 (benedenverdieping). Het betreft een appartement dat door de verzoekster sedert 1 maart 2006 wordt verhuurd aan het echtpaar DE CAT-ROCK.

1.2. Bij vonnis van 27 mei 2007 van de rechtbank van koophandel te Brugge wordt, op verzoek van de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie Kastanjelaan, de aanstelling van een deskundige bevolen inzake de gebreken aan het appartementsgebouw VME Residentie, Kastanjelaan 26-34 waarvan het appartement van de verzoekster deel uitmaakt. Terzake wordt door deskundige P. VAN DE PUTTE in 2008 een voorverslag opgesteld.

1.3. Op 17 juni 2008 stelt Peter TYTGAT, controleur kwaliteitsbewaking van Wonen West-Vlaanderen, betreffende de woning een “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen” op. De woning behaalt een eindscore van 30 punten.

Op 25 juni 2008 stelt Sigrid DEBRUYNE, adviseur ongeschiktheid Wonen West-Vlaanderen, ter attentie van de burgemeester van Oostende een “advies inzake ongeschiktheid” op.

1.4. Luidens het besluit tot ongeschiktverklaring van de burgemeester van de stad Oostende van 16 september 2008 stuurt deze bij schrijven van 7 juli 2008 een kopie van dit technisch verslag aan de verzoekster en aan de huurster, met

het verzoek binnen 14 dagen na ontvangst van deze brief eventuele opmerkingen of bezwaren mede te delen.

Nog luidens dit besluit tot ongeschiktverklaring deelt de verzoekster bij schrijven van 16 juli 2008 mede dat het voornaamste probleem van de riolering een problematiek is waarover de mede-eigenaars van het pand een proces voeren tegen de bouwfirma, en dat, vermits het gaat over een probleem in de “algemene delen”, zij het probleem niet alleen kan oplossen.

1.5. Met een schrijven van 25 juli 2008 delen de huurders aan de verzoekster mede dat zij de huurprijs van 520 euro naar 300 euro zullen terugbrengen wegens minder huurgenot. Na de huurders te hebben opgeroepen in verzoening voor de vrederechter van het 2^{de} kanton te Oostende met een schrijven van 12 augustus 2008, vordert de verzoekster met een verzoekschrift van 30 september 2008 voor diezelfde vrederechter de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurders en de veroordeling van de huurders tot betaling van achterstallige huurgelden. De verzoekster dagvaardt in die procedure de bvba Diveco en Ivan Beirsmen in tussenkomst met een exploit van 12 november 2008 om de gedaagden te veroordelen in gedwongen tussenkomst en vrijwaring voor alle eventuele veroordelingen waartoe zij zou kunnen worden veroordeeld.

1.6. Op 16 september 2008 neemt de burgemeester van de stad Oostende het “besluit tot ongeschiktverklaring” van de woning gelegen op de benedenverdieping van het pand gelegen Kastanjelaan 32 te Oostende, om reden dat de voormelde woning niet voldoet aan de woonkwaliteit-vereisten van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode (hierna: Vlaamse wooncode).

1.7. Met een schrijven gedagtekend op 8 oktober 2008 en op 11 oktober 2008 ter post aangetekend verzonden, tekent de verzoekster beroep aan tegen het voormelde besluit.

1.8. Met een schrijven van 6 november 2008 van het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen, worden de verzoekster, de bewoners van de woning, de dienst huisvesting van de stad Oostende en de adviseur ongeschiktheid Wonen in kennis gesteld van de ontvankelijkheid van het voormelde beroep, met de uitnodiging binnen de twintig dagen na datum van dit schrijven desgevallend hun standpunt aan de afdeling Wonen te bezorgen.

1.9. De raadsman van de verzoekster deelt met een schrijven van 10 november 2008 een afschrift van de beroepsakte mede “waarin het standpunt (van) cliënte vervat is”.

1.10. Op 5 januari 2009 neemt de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering het thans bestreden “besluit houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen Kastanjelaan 32 (benedenverdieping) te 8400 Oostende”.

Dit besluit luidt als volgt:

“Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid op hoofdstuk VIII, afdeling 2, laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2006;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 15, laatst gewijzigd bij het decreet van 7 juli 2006;

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, 6 oktober 1998, 13 december 2002, 3 oktober 2003, 14 juli 2004, 8 juli 2005, 27 januari 2006, 23 juni 2006 en 30 juni 2006;

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, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, 27 januari 2006, 30 juni 2006, 19 juli 2007 en 14 maart 2008;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 24 juni 2008 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers;

Gelet op het technische verslag van 17 juni 2008, opgesteld door de heer Peter Tytgat, controleur kwaliteitsbewaking van Wonen West-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 25 mei 2008 inzake ongeschiktheid, gegeven door mevrouw Sigrid Debruyne, adviseur ongeschiktheid Wonen West-Vlaanderen, en bezorgd aan de burgemeester;

Gelet op het besluit van de burgemeester van 16 september 2008 tot ongeschiktverklaring van de woning gelegen Kastanjelaan 32 (benedenverdieping) te 8400 Oostende;

Gelet op het gemotiveerde verzoekschrift van 11 oktober 2008 van mevrouw Betty Boddez, houder van het zakelijk recht, tegen de voormelde beslissing van de burgemeester;

Overwegende dat bij brief van 6 november 2008 het agentschap Wonen-Vlaanderen de burgemeester, de eigenaar - de houder van het zakelijk recht - de verzoeker en de bewoner in kennis heeft gesteld van de ontvankelijkheid van voormeld gemotiveerd bezwaarschrift met de vraag hun mogelijke grieven of argumenten kenbaar te maken;

Overwegende dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen;

Overwegende dat in functie van de loutere vaststelling van de objectieve gebreken van de woning de aanwezigheid van de houder van het zakelijk recht op generlei wijze noodzakelijk of nuttig is in het kader van de vrijwaring van de rechten van de verdediging daar die geëffectueerd worden in de daaropvolgende stadia van de procedure, zoals voorzien in de desbetreffende regelgeving;

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 in artikel 8 bepaalt dat de burgemeester - in het geval het advies luidt dat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond moet worden verklaard - de eigenaar, de bewoner en de houder van het zakelijk recht uitnodigt hun argumenten hetzij schriftelijk, hetzij mondeling bekend te maken, en dat uit het bestreden besluit blijkt dat de burgemeester deze bepaling heeft nageleefd en er derhalve geen schending is van de hoorplicht;

Overwegende dat de burgemeester de in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode bedoelde procedure heeft nageleefd;

Overwegende dat bij een onderzoek in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode de feitelijke toestand van de woning op het ogenblik van het onderzoek wordt vastgesteld en wordt nagegaan of de woning voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen; dat de feitelijke toestand van de woning wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag; dat een verwijzing naar een vroegere toestand van de woning, i.c. wordt verwezen naar de staat van de woning bij aanvang van de door de partijen ondertekende huurovereenkomst, derhalve in de procedure zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode niet relevant kan zijn in de beoordeling van de woonkwaliteit op het ogenblik van het woningonderzoek;

Overwegende dat een burgerlijke procedure hangende is; dat deze procedure de ministeriële uitspraak in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode niet verhindert of uitsluit;

Overwegende dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woning als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat de verzoekers de in het technische verslag van 17 juni 2008 aangekruiste rubrieken niet weerleggen;

Overwegende dat er tijdens de administratieve beroepstermijn geen nieuwe argumenten zijn waaruit een afdoende verbetering van de woning gelegen Kastanjelaan 32 (benedenverdieping) te 8400 Oostende zou blijken; dat er derhalve geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende woning zou zijn gewijzigd; dat uit het voornoemde advies van de adviseur ongeschiktheid inzake de ongeschiktheid, waarvan de argumenten worden overgenomen, blijkt dat de woning gelegen Kastanjelaan 32 (benedenverdieping) te 8400 Oostende niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten; dat er zich renovatie- en herstellingswerken opdringen om hogervernoemde gebreken weg te werken teneinde de woning terug geschikt te maken;

Overwegende dat de houder van het zakelijk recht er overeenkomstig de Vlaamse Wooncode toe gehouden is aan de huurder een conforme woning aan te bieden; dat uit het voormelde technische verslag en advies blijkt dat desbetreffende woning gebreken vertoont die nopen tot een ongeschiktverklaring;

Overwegende dat de minister een beslissing dient te nemen binnen een termijn van 3 maanden volgend op de aantekening van het beroepschrift;
BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door mevrouw Betty Boddez, houder van het zakelijk recht, wordt niet ingewilligd.

Artikel 2. De woning gelegen Kastanjelaan 32 (benedenverdieping) te 8400 Oostende is ongeschikt.

De in het eerste lid bedoelde woning blijft opgenomen in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van de inventarisatie.
Artikel 3. Een afschrift van dit besluit zal bij aangetekende brief ter kennis worden gegeven aan de eigenaar - de houder van het zakelijk recht - de verzoeker, de bewoner en de burgemeester”.

Het wordt aan de verzoekster meegedeeld met een brief van 9 januari 2009.

2. De ontvankelijkheid van het annulatieberoep

2.1. De verwerende partij werpt in haar nota bij wege van exceptie op dat het verzoekschrift geen feiten noch middelen bevat, zodat de vordering als onontvankelijk dient te worden afgewezen. De verzoekster beperkt zich volgens haar tot een zeer summiere en irrelevante argumentatie zonder de geschonden geachte bepalingen of algemene rechtsbeginselen te vermelden of aan te duiden.

2.2. Luidens artikel 2 van het algemeen procedurereglement moet een verzoekschrift onder meer “een uiteenzetting van de feiten en middelen” bevatten. Onder “middelen” moet worden verstaan, een uiteenzetting die de rechtsregels of de rechtsbeginselen aanduidt die zouden zijn geschonden alsook de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden rechtshandeling worden geschonden.

In het verzoekschrift worden vijf middelen aangevoerd. De verwerende partij heeft in haar nota op elk van deze middelen gerepliceerd. De exceptie houdt, zoals hierna zal blijken, verband met de grond van de zaak.

3. De gegrondheid van het annulatieberoep

3.1. Eerste en tweede middel

3.1.1. Uiteenzetting van de middelen

In een eerste en tweede middel voert de verzoekster de schending aan van artikel 15 van de Vlaamse wooncode en van de rechten van verdediging.

Zij zet deze middelen uiteen als volgt:

“Terzake is het zo dat op grond artikel 15 decreet 15/7/97 de gewestelijke ambtenaar de ongeschiktheidverklaring woning adviseert na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord. Gewestelijk Ambtenaar steunt zijn advies ook op het technisch verslag-alhier opgemaakt 17/6/2008

Welnu precies door voormeld aangetoond feit - dat bedoeld technisch verslag geen normaal tegensprekelijk karakter heeft - en daarenboven onvolledig is op belangrijke punten en dit belangrijke gevolgen had voor verdere procedure dat de rechten (van) verdediging terzake grovelijk geschonden werden en de bestreden beslissing door Minister M. Keulen

- qua motivering op blz 2 niet kan gevolgd worden:

- waar vermeld is:

... ‘Overwegende dat in functie van de loutere vaststelling van de objectieve gebreken van de woning de aanwezigheid van de houder van het zakelijk recht op generlei wijze noodzakelijk of nuttig is in het kader van de vrijwaring van de rechten van de verdediging daar die geëffectueerd worden in de daaropvolgende stadia van de procedure, zoals voorzien in de desbetreffende regelgeving ...

Welnu waar een objectieve vaststelling diende gebeurd te zijn in (het) technisch verslag - diende dit verslag volledig te zijn met vermelding van alle nuttige objectieve gegevens en dit is niet gebeurd.

De rechten van verdediging werden van in de beginne ter gelegenheid van (het) opmaken (van het) technisch verslag miskend;

Alle verdere werkzaamheden zijn gesteund op voormeld gebrekkig verslag.

(...)

Bestreden beslissing vermeldt:

‘Overwegende dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woning als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat de verzoekers de in het technisch verslag van 17 juni 2008 aangekruiste rubrieken niet weerleggen ...

dat spijs oorzaak en aanleiding (de) ontstane hinder buiten het appartement lag en ligt (en) het niet correct is dat een technisch verslag opgemaakt werd (dat) onvolledig en niet tegensprekelijk (werd opgesteld) en waar zichtbaar kon vastgesteld worden wat (de) huurders mededeelden aan (de) technisch verslaggever en precies door (een) gebrek aan tegensprekelijk karakter van de gedane vaststellingen verzoekster niet in de mogelijkheid was tot (het) weerleggen van de aangekruiste rubrieken op (het) ogenblik dat (de) technisch verslaggever deze aanmerkte”.

3.1.2. Onderzoek van de middelen

3.1.2.1. Artikel 15, § 1, eerste lid van de Vlaamse wooncode bepaalt wat volgt:

“Onverminderd de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de in artikel 5 bedoelde normen of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verrotting bij besluit 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. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van het besluit”.

3.1.2.2. Het middel gaat er verkeerdelijk van uit dat de verzoekster door de gewestelijk ambtenaar diende te worden gehoord vooraleer deze de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan adviseren.

Uit de tekst van de voormelde bepaling blijkt dat de bedoelde hoorplicht rust op de burgemeester, vooraleer hij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan nemen, hetgeen, zoals blijkt uit de gegevens van de zaak, te dezen is gebeurd.

Het “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen” van 17 juni 2008 werd na het onderzoek aan de verzoekster ter kennis gebracht met een brief van 7 juli 2008 van de burgemeester van de stad Oostende, waarbij zij werd uitgenodigd haar standpunt hieromtrent uiteen te zetten. In haar schrijven van 16 juli 2008 deelt de verzoekster mede dat het voornaamste probleem van de riolering een probleem is in de “algemene delen” dat zij niet alleen kan oplossen, doch laat zij na de technische vaststellingen zelf van het woningonderzoek te betwisten.

3.1.2.3. Noch de Vlaamse wooncode, noch het wooncodebesluit, noch enige andere reglementering bevatten een bepaling waaruit blijkt dat het technisch onderzoek naar de kwaliteit van de woning ter plaatse tegensprekelijk dient te gebeuren.

De afwezigheid van de eigenaar, waardoor de woning niet op tegenspraak werd onderzocht, tast derhalve de geldigheid van het onderzoek niet aan.

3.1.2.4. Het eerste en het tweede middel zijn niet gegrond.

3.2. Derde en vierde middel

3.2.1. Uiteenzetting van de middelen

In het derde en het vierde middel zet de verzoekster uiteen wat volgt:

“Bestreden beslissing geeft geen antwoord op feit dat verzoekster in haar bezwaar gemeld heeft:

...‘Dusdanig dient rekening gehouden te worden met feit dat cliënte niet kan ingaan op artikel 2 (van de) beslissing nl: De ongeschiktverklaring kan slechts worden opgeheven nadat een deskundig onderzoek heeft uitgewezen dat alle gebreken die werden vermeld in het verslag van de gewestelijke ambtenaar vakkundig zijn weggewerkt of opgelost.

De gebreken zonder enige nadeliger erkenning opgemerkt - daar deze hoogstens zich eenmaal voordeden - kunnen enkel opgelost worden door de gemene delen - nl. riolering en afvoer - en de fout ligt niet in het appartement van cliënte, (ze) kan deze zelf helemaal niet oplossen en er zal gunstig resultaat zijn van zodra de verantwoordelijke aannemer of onderaannemer in de gemene delen de nodige werken zal uitgevoerd hebben.

Objectieve beoordeling der zaak bevestigt dat de wetgeving dient toegepast, rekening houdend met de specifieke toestand terzake en zo maar - de bijzonderste gegevens terzake miskennen kan niet - (...) heeft geleid tot een ongeldige en ongegronde beslissing.

(...):

Bestreden beslissing stelt ten onrechte:

...Overwegende dat een burgerlijke procedure hangende is; dat deze procedure de ministeriele uitspraak in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode niet verhindert of uitsluit ...'

Bestreden beslissing miskent (het) feit dat verzoekster in haar bezwaarschrift gesteld heeft dat zij geen enkele fout draagt terzake en dusdanig had (de) bestreden beslissing meer moeten doen dan enkel te stellen dat zij uitspraak kon doen -spijts bezig zijnde burgerlijke procedure die terzake de kern der zaak betreft- en zonder hiermede rekening te willen houden en dit waar verzoekster in haar bezwaarschrift duidelijk gesteld heeft geen fout begaan te hebben of fout te hebben (gemaakt) zodat (de) bestreden beslissing minstens rekening diende te houden met alle elementen der zaak en de objectieve toestand van het appartement minstens volledig had moeten ontmoet worden zijn.

(...):

... 'De verhuurder dient enkel in te staan voor gebreken die aan het gehuurde goed kleven. Hij is niet verantwoordelijk voor de gebreken die niet uit de verhuurde zaak zelf voortkomen. Men kan de huurder niet verwijten zijn contractuele verplichting tot verschaffen van het rustig en vreedzaam genot en gebruik te schenden, indien het gebrek in de verhuurde zaak (afkomstig) is van een omstandigheid die hem niet kan worden aangerekend (...)'.

3.2.2. Onderzoek van de middelen

3.2.2.1. De objectieve feitelijke toestand van het appartement blijkt uit het voormelde technisch verslag van 17 juni 2008. De gebreken betreffen, minstens de rubrieken 173, 175 en 214, het appartement zelf en niet de gemene delen.

3.2.2.2. De verzoekster betwist deze technische vaststellingen van het woningonderzoek niet, doch stelt niet de verantwoordelijke voor de uit te voeren werken te zijn, en geen fout te hebben begaan.

De vraag aan wie de gebreken aan de woning te wijten zijn en/of wie de werken uiteindelijk zal dienen uit te voeren, vraag die overigens het voorwerp blijkt uit te maken van een burgerlijk geschil, is niet relevant bij de beoordeling door de bevoegde overheid of een pand al dan niet voldoet aan de vereisten gesteld door de Vlaamse wooncode.

De bevoegde minister heeft terecht geoordeeld dat de hangende burgerlijke procedure de ministeriële uitspraak in het kader van artikel 15 van de Vlaamse wooncode niet verhindert of uitsluit.

3.2.2.3. Het derde en het vierde middel zijn niet gegrond.

3.3. Vijfde middel

3.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een vijfde middel zet de verzoekster uiteen wat volgt:

“In bezwaarschrift vroeg verzoekster uitdrukkelijk:
...‘Cliënte en of haar raadsman wensen gehoord te worden ...’

Ieder tegensprekelijk karakter wordt vermeden en ook hierop is bestreden beslissing niet ingegaan. cfr. Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest (...):

‘In de Vlaamse Wooncode werd niet uitdrukkelijk bepaald dat de Vlaamse regering tijdens de beroepsprocedure de hoorplicht moet respecteren. Met verwijzing naar hetgeen werd geschreven bij de procedure om een woning onbewoond te verklaren, kan gezegd worden dat ondanks het ontbreken van een uitdrukkelijke verplichting de belanghebbenden toch gehoord zullen moeten worden op grond van het algemeen rechtsbeginsel (...)’.

Het voormelde algemeen rechtsbeginsel werd miskend door de bestreden beslissing terzake”.

3.3.2. Onderzoek van het middel

3.3.2.1. Anders dan het geval is voor de burgemeester, aan wie artikel 15, §1, eerste lid van de Vlaamse wooncode een hoorplicht oplegt, wordt aan de Vlaamse regering wanneer zij wordt gevat door een beroep op grond van artikel 15, § 3 van dezelfde code niet uitdrukkelijk de verplichting opgelegd om de eigenaar te horen alvorens een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Aangezien evenwel zodanig besluit de rechtstoestand van de betrokken eigenaar in ongunstige zin wijzigt, dient deze ter vrijwaring van zijn belangen in de mogelijkheid te worden gesteld vooraf te worden gehoord. Dit houdt in dat de betrokkene voorafgaandelijk kennis krijgt van de feiten en grieven, en de gelegenheid krijgt om zijn standpunt hieromtrent te laten kennen. Om te voldoen aan deze hoorplicht volstaat het dat de betrokkene in de mogelijkheid wordt gesteld schriftelijk zijn standpunt te laten kennen.

3.3.2.2. Bij het indienen van haar beroepsschrift op 11 oktober 2008 heeft de verzoekster alle mogelijke argumenten in haar voordeel aan de verwerende partij kunnen laten kennen. Met een brief van 6 november 2008 werd zij nogmaals in de gelegenheid gesteld om desgevallend haar standpunt mede te delen. In het schrijven van 10 november 2008 deelt de raadsman van de verzoekster hierop een afschrift van de beroepsakte mede “waarin het standpunt (van) cliënte vervat is”. In dat beroepsschrift, ingediend op 11 oktober 2008, worden overigens geen opmerkingen ten gronde geformuleerd ter weerlegging van de gebreken aan betreffende woning die in het technisch verslag van 17 juni 2008 worden opgesomd.

3.3.2.3. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat te dezen aan de hoorplicht is voldaan.

3.3.2.4. Het vijfde middel is niet gegrond.

4. De vordering tot schorsing

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De verwerping van het beroep tot nietigverklaring impliceert de verwerping van de vordering tot schorsing.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep tot nietigverklaring wordt verworpen.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekster.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht
juni 2009, door:

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. BOVIN.