

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.783 van 10 december 2009
in de zaak A. 167.690/VII-37.454.**

In zake: Maria JANSSENS
wonend te Aarschot
Bosbergstraat 1
en bijgestaan en vertegenwoordigd door advocaat Rudi Beeken

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bruno Steegen, Erik Schellingen en André Gerkens
kantoor houdend te Bilzen
Demerlaan 21, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 november 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering van 8 september 2005 waarbij het beroep tegen de beslissing van de burgemeester van de stad Aarschot van 19 mei 2005 houdende geschiktverklaring van de woning, gelegen aan de Wandeleerstraat 53 te Aarschot, wordt ingewilligd en deze woning ongeschikt wordt verklaard en wordt opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekster heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 november 2009.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rudi Beeken, die verschijnt voor de verzoekster, en advocaat Gerry Banken, die loco advocaten Bruno Steegen, Erik Schellingen en André Gerkens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 verzoekster is eigenaar van de woning, gelegen aan de Wandeleerstraat 53 te Aarschot, die wordt verhuurd.

4. Op initiatief van de raadsman van de huurder wordt een onderzoek gevoerd naar de geschiktheid van de woning.

Na een controle van de kwaliteit van de woning op 17 februari 2005, stuurt de adviseur ongeschiktheid bij de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen Vlaams-Brabant op 10 maart 2005 aan de burgemeester van de stad Aarschot een "advies tot ongeschiktverklaring", met het verzoek een beslissing op te maken om het pand ongeschikt te verklaren.

De verzoekster wordt op de hoogte gebracht van dit advies en zet haar argumenten uiteen tijdens een hoorzitting van 10 mei 2005.

Bij beslissing van de burgemeester van de stad Aarschot van 19 mei 2005 wordt de betrokken woning geschikt verklaard.

5. De adviseur ongeschiktheid tekent op 8 juni 2005 met toepassing van artikel 15, § 3, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode) beroep aan tegen deze beslissing.

Met een brief van 29 juni 2005 deelt de verzoekster haar standpunt mee aan de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid.

Op 29 augustus 2005 volgt een onderzoek naar de kwaliteit van de woning. In het verslag van diezelfde datum behaalt de woning een eindscore van 32 punten.

6. Op 8 september 2005 verklaart de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering de betrokken woning ongeschikt. Dit is het bestreden besluit. De motivering ervan luidt als volgt:

"Overwegende dat het besluit van de burgemeester van 19 mei 2005 op onregelmatige wijze tot stand is gekomen wegens formele procedurefouten en derhalve nietig is;

Overwegende dat het 'non bis in idem-principe' hier geen algemeen rechtsbeginsel uitmaakt en dat het heropstarten van de procedure van artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zelfs geen schending inhoudt van dit principe, mocht het, quod non, van toepassing zijn; dat een woning overeenkomstig de Vlaamse Wooncode ten allen tijde kan worden onderzocht op de naleving van de opgelegde normen, ook al heeft dienaangaande vroeger reeds een onderzoek plaatsgevonden; bijgevolg stuit een eerder onderzoek geenszins een later onderzoek, te meer daar de kwaliteit van een woning in de tijd geen statisch gegeven vormt, maar wel degelijk kan evolueren;

Overwegende dat wordt aangehaald dat een aantal herstellings- en aanpassingswerken werden uitgevoerd; dat in de gegeven omstandigheden de woning wel degelijk bewoonbaar én geschikt zou zijn; dat de administratieve beroepsinstantie het noodzakelijk achtte desbetreffende woning aan een bijkomend technisch onderzoek te onderwerpen teneinde de feitelijke situatie correct te kunnen beoordelen;

Overwegende dat op 29 augustus 2005 een nieuw technisch onderzoek van betreffende woning plaatsvond door de heer Jan Crombez, controleur kwaliteitsbewaking van de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid AROHM; dat de controleur kwaliteitsbewaking hierbij vaststelt dat enkele herstellingswerken uitgevoerd zijn;

Overwegende dat uit het technische verslag van 29 augustus 2005 met een eindscore van 32 punten, blijkt dat de woning gelegen Wandeleerstraat 53 te 3201 Aarschot, de volgende gebreken vertoont:

deel B: gebouw

(11) ernstige aantasting of doorbuiging van dragende dakelementen;

(21) ernstige vervorming of scheurvorming van gevelvlak;

deel C: woning

(71) lokaal insijpelend vocht;

(81) algemene vochtschade aan buitenmuren;

(91) niet-algemene ernstige verwering van ramen en deuren;

(102) ernstige beschadiging (excl. vochtschade) dekvloer woonkamer;

(111) vochtige keldermuur;

(121) niet-algemene vochtschade aan binnenwanden;

(132) ernstige beschadiging (excl. vochtschade) dekvloer tussenvloer;

(141) gebruiksonvriendelijke elementen aan trap (ontbrekende leuning aan trap naar verdieping);

(201) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer;

(203) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de keuken;

Overwegende dat de woning niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten, zoals blijkt uit de aangeduide gebreken in het voormeld technische verslag van 29 augustus 2005, en 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 en derhalve een mogelijke toekomstige herstelling van het pand niet kan invoeren om geen conforme woning te verhuren".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de verwerende partij

7. De verwerende partij werpt op dat het bestreden besluit niet als rechtstreeks en onmiddellijk gevolg heeft dat een heffing dient te worden betaald, noch dat het betrokken goed zal worden onteigend. Volgens haar kan dit besluit als voorbereidende handeling dan ook niet met een afzonderlijk beroep tot nietigverklaring worden bestreden.

Beoordeling

8. Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekster enkel de nietigverklaring vordert van het ministerieel besluit van 8 september 2005 houdende ongeschiktverklaring van de woning, gelegen aan de Wandeleerstraat 53 te Aarschot.

Deze administratieve rechtshandeling wijzigt de rechtstoestand van de verzoekster met betrekking tot haar onroerend goed in ongunstige zin. Uit de geldende regelgeving volgt dat de verzoekster renovatie- en herstellingswerken moet uitvoeren om de vastgestelde gebreken weg te werken teneinde de woning terug geschikt te maken, en meer algemeen dat de houder van het zakelijk recht er toe gehouden is aan de huurder een conforme woning aan te bieden en derhalve een mogelijke toekomstige herstelling van het pand niet kan invoeren om geen conforme woning te verhuren. Het bestreden besluit is dus vatbaar voor een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

Vierde middel, tweede en vijfde onderdeel

Standpunt van de partijen

9. De verzoekster put een vierde middel uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, "het beginsel van behoorlijk bestuur", het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel.

In een tweede onderdeel betoogt zij in essentie dat niet werd ingegaan op het verzoek van haar raadsman, in graad van beroep, om inzage in het dossier en om gehoord te worden.

In een vijfde onderdeel stelt zij dat de resultaten van het onderzoek van 29 augustus 2005 naar de kwaliteit van de woning haar onbekend zijn gebleven, minstens dat het onderzoek haar niet is betekend zoals voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving.

10. De verwerende partij voert aan dat, zo de belangen van de verzoekster zouden zijn aangetast, zulks zeker niet "op belangrijke wijze" is gebeurd. Voorts meent zij dat de verzoekster de vage bewering als zou het resultaat van het onderzoek van 29 augustus 2005 haar onbekend zijn gebleven, niet concretiseert.

11. In de laatste memorie wijst de verwerende partij er op dat de overheid van de hoorplicht is vrijgesteld wanneer de feiten die de basis vormen van de beslissing voor eenvoudige constataatie vatbaar zijn of wanneer de noodzaak bestaat snel op te treden. Volgens de verwerende partij zijn beide voorwaarden vervuld. Voorts wijst de verwerende partij er op dat het technisch onderzoek van 29 augustus 2005 tegensprekelijk is verlopen.

Beoordeling

12. De verzoekster roept in wezen de schending in van de hoorplicht, en de verwerende partij, die stelt dat "het (voor) verzoekster meer dan mogelijk (was) zich te verdedigen", heeft dit ook aldus begrepen.

13. Aangezien het bestreden besluit de rechtstoestand van de verzoekster in ongunstige zin wijzigt, diende deze laatste vooraf te worden gehoord.

14. Te dezen werd de verzoekende partij op 21 juni 2005 door de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid schriftelijk op de hoogte gebracht van het beroep dat door de gewestelijk ambtenaar werd aangetekend tegen de beslissing van de burgemeester om betreffende woning niet ongeschikt te verklaren, met de mogelijkheid voor de verzoekende partij om binnen twintig dagen na dit schrijven desgevallend haar standpunt te bezorgen. De raadsman van de verzoekster heeft in een brief, gedateerd op 29 juni 2005, aangevuld met emailberichten van 25 juli 2005 en 3 augustus 2005 een aantal opmerkingen laten kennen. In deze stukken worden uitvoerig opmerkingen geformuleerd ter weerlegging van de gebreken aan betreffende woning die in het technisch verslag van 17 februari 2005 worden opgesomd. Aan de vraag, geformuleerd in deze brief, om inzage te krijgen in het dossier en om gehoord te worden, werd blijkens de stukken van het administratief dossier geen gevolg gegeven.

15. Het bestreden besluit is, voor wat de eraan ten grondslag liggende feitenvinding betreft, hoofdzakelijk gesteund op een technisch verslag van 29 augustus 2005 van een onderzoek van de betreffende woning. Dit verslag werd niet aan de verzoekster voorgelegd. Zij kreeg evenmin de gelegenheid hierop te antwoorden.

Dit tweede technisch verslag hield nieuwe vaststellingen in - er waren immers reeds werken uitgevoerd - en een nieuwe score, met name 32 punten tegenover 63 punten op 17 februari 2005. De verzoekster diende omtrent de voorgenomen maatregel van ongeschiktverklaring op basis van deze nieuwe vaststellingen te worden gehoord, hetgeen niet is geschied.

16. De omstandigheid dat de verzoekster en haar raadsman bij de vaststellingen voorafgaand aan het verslag aanwezig waren, is in het kader van de hoorplicht niet relevant. Het feit dat artikel 15, § 3, van de Vlaamse Wooncode de verplichting oplegt om een besluit te nemen binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoekschrift, ontslaat de verwerende partij evenmin van de verplichting de verzoekster te horen.

De bewering dat de gebreken voor eenvoudige constatering vatbaar waren, is in deze technische materie niet zo vanzelfsprekend. Zelfs dan nog diende de verzoekster te worden gehoord over de aard van de maatregel, aangezien de verwerende partij niet verplicht is om over te gaan tot ongeschiktverklaring indien een technisch verslag een score van meer dan 18 punten oplevert.

Er bestond te dezen geen noodzaak om snel op te treden. De verwerende partij heeft de beweerde hoogdringendheid zelf in de hand gewerkt door na het beroep van de gewestelijk ambtenaar op 8 juni 2005 pas op 29 augustus 2005 een plaatsbezoek te organiseren.

Dat de verzoekster aanwezig was bij het onderzoek ter plaatse, bood haar nog niet de gelegenheid te antwoorden op de bevindingen die na het onderzoek in een verslag werden opgesteld en die haar niet werden meegedeeld, laat staan dat zij haar standpunt kenbaar kon maken aan de verwerende partij vooraleer deze haar beslissing nam.

17. De verzoekster heeft aldus niet de kans gekregen in het kader van het georganiseerd bestuurlijk beroep haar verweer te laten gelden ten aanzien van een technisch verslag waarvan zij niet in kennis is gesteld.

Het tweede en het vijfde onderdeel van het vierde middel zijn in die mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering van 8 september 2005 waarbij het beroep tegen de beslissing van de burgemeester van de stad Aarschot van 19 mei 2005 houdende geschiktverklaring van de woning, gelegen aan de Wandeleerstraat 53 te Aarschot, wordt ingewilligd en deze woning ongeschikt wordt verklaard en wordt opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

2. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Pierre Barra,	staatsraad,
met bijstand van	
Dieter Decock,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Dieter Decock

Luc Hellin