

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.784 van 10 december 2009
in de zaak A. 95.208/VII-37.455.**

In zake: de NV DE 2 HOEFIJZERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Cooreman
kantoor houdend te Zele
Kouterstraat 76
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te Brussel
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 september 2000, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport van 4 juli 2000 waarbij het beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de burgemeester van Zele van 13 maart 2000 houdende ongeschiktverklaring van de woning, gelegen aan de Stapstraat 3 te Zele, niet wordt ingewilligd, en deze woning ongeschikt wordt verklaard en wordt opgenomen in de inventaris van de ongeschikte en onbewoonbare woningen.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij 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 John Avenel, die loco advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, is 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 verzoekende partij is eigenaar van het pand, gelegen aan de Stapstraat 3 te Zele, dat destijds als café werd verhuurd aan de brouwerij NV Interbrew. Volgens de toelichtende memorie zou de slijterij sinds 31 december 1998 niet meer worden uitgebaat en zou het pand sinds 1994 niet meer worden bewoond.

4. Op 25 oktober 1999 deelt de NV Interbrew, hoofdhuurster van het pand, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele mee "twijfels (te) hebben over het beantwoorden van het pand aan de minimumvoorwaarden voor verhuring van een onroerend goed als hoofdverblijfplaats".

5. Na controle van het pand en advies door de bevoegde ambtenaar verklaart de burgemeester van de gemeente Zele op 13 maart 2000 de woning ongeschikt.

6. Op 12 april 2000 tekent de verzoekende partij tegen deze beslissing beroep aan bij de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting.

7. Op 4 juli 2000 neemt de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport het thans bestreden besluit.

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

8. De verwerende partij ontving een kennisgeving van het ingediende verzoekschrift op 21 november 2000. De memorie van antwoord, die op 23 februari 2004 bij aangetekend schrijven werd verzonden, is niet ingediend binnen de termijn voorgeschreven door het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en wordt derhalve overeenkomstig artikel 21, vijfde lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, ambtshalve uit de debatten geweerd.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de verzoekende partij

9. In een eerste en tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van respectievelijk artikel 15, § 2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De verzoekende partij betoogt dat de burgemeester van de gemeente Zele ten laatste op 25 januari 2000 een beslissing had moeten nemen over de ongeschiktheidsverklaring, terwijl hij zulks pas op 13 maart 2000 heeft gedaan, en dat de Vlaamse regering een tegenstrijdigheid begaat door de "rechtsongeldige beslissing" te bevestigen, of minstens in gebreke blijft een afdoende motivering te geven.

Beoordeling

10. Overeenkomstig artikel 15, § 3, van de Vlaamse Wooncode kan beroep worden aangetekend bij de Vlaamse regering in geval de burgemeester niet tijdig beslist over een verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Dit is te dezen gebeurd.

Het bestreden besluit is genomen in het kader van een georganiseerd administratief beroep. Ten gevolge van de devolutieve werking van het administratief beroep, komt het bestreden ministerieel besluit in de plaats van de beslissing van de burgemeester.

In het bestreden besluit wordt, na een nieuw onderzoek, vastgesteld dat de betrokken woning ongeschikt is. Het bestreden besluit stelt ook vast dat de beslissing van de burgemeester is genomen na het verstrijken van de in artikel 15, § 2, van de Vlaamse Wooncode bedoelde termijn en bijgevolg rechtsongeldig is. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, wordt deze "rechtsongeldige" beslissing van de burgemeester door het bestreden besluit niet bevestigd. De verwerende partij heeft wel een eigen besluit tot ongeschiktverklaring van de woning genomen, dat in de plaats komt van de beslissing van de burgemeester.

Het eerste en tweede middel zijn niet gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de verzoekende partij

11. De verzoekende partij put een derde middel uit de schending van artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode en van "de rechten van verdediging (art. 6 EVRM)".

Zij betoogt dat de burgemeester overeenkomstig artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode een woning ongeschikt of onbewoonbaar kan verklaren, na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord, op voorwaarde dat de gewestelijke ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd.

Zij vervolgt dat de verwerende partij heeft nagelaten om haar te horen, ondanks het feit dat artikel 15, § 1, van de Vlaamse Wooncode deze hoorplicht voorschrijft en zij uitdrukkelijk in haar beroepschrift heeft verzocht om te worden gehoord. Dat de verwerende partij dezelfde beoordelingsbevoegdheid heeft als het orgaan dat de beroepen beslissing heeft genomen, impliceert volgens de verzoekende partij dat de verwerende partij in de uitoefening van deze bevoegdheid aan dezelfde verplichtingen is onderworpen en dat zij haar eerst diende te horen.

In haar toelichtende memorie stelt de verzoekende partij nog dat het verzoek tot beoordeling van de betrokken woning is uitgegaan van de huurster, de NV Interbrew, dat door deze huurster op kunstmatige wijze een toestand in het leven werd geroepen om een beëindiging mogelijk te maken van de handelshuurovereenkomst, en dat het klakkeloos bevestigen, door de bevoegde minister, van de beslissing van de burgemeester, zonder de verzoekende partij de gelegenheid te geven zich hierover te verdedigen en gehoord te worden, op machtsoverschrijding duidt, op een gebrek aan een adequaat en grondig onderzoek van het dossier, en op een schending van haar rechten van verdediging.

In haar laatste memorie haalt de verzoekende partij ook nog een schending aan van artikel 16 van de Grondwet in samenhang met artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM.

Beoordeling

12. De hoorplicht, en dus het recht van de betrokkene om zijn standpunt op nuttige wijze naar voor te brengen, houdt in dat de betrokkene voorafgaandelijk kennis krijgt van de aard van de maatregel die wordt overwogen en van de motieven, hetgeen impliceert dat de feiten en grieven vooraf worden meegedeeld. Het recht om zijn standpunt naar voor te brengen, impliceert niet het recht om mondeling gehoord te worden. Het is voldoende dat dit schriftelijk gebeurt.

Te dezen had de verzoekende partij kennis van de aard van de voorgenomen maatregel, met name een mogelijke ongeschiktverklaring van de betreffende woning. Eveneens had de verzoekende partij, minstens via de beslissing van de burgemeester van Zele van 13 maart 2000 houdende ongeschiktverklaring van de betreffende woning, waarin de gebreken die in het technisch verslag werden

vermeld puntsgewijs worden overgenomen, kennis van de feiten en grieven die haar ten laste werden gelegd.

Bij het indienen van haar beroepschrift op 12 april 2000 heeft de verzoekende partij alle mogelijke elementen in haar voordeel aan de verwerende partij kunnen laten kennen. Bij brief van 27 april 2000 werd de verzoekende partij nogmaals in de gelegenheid gesteld om desgevallend haar standpunt mee te delen. In het beroepschrift van 12 april 2000 worden overigens geen opmerkingen geformuleerd ter weerlegging van de gebreken aan betreffende woning die in de beslissing van de burgemeester van Zele van 13 maart 2000 worden opgesomd.

Aan de hoorplicht werd dus voldaan.

De verzoekende partij toont overigens niet aan waarom het onderzoek van de verwerende partij onvoldoende adequaat en grondig zou zijn geweest, of op welke wijze "de rechten van verdediging" zouden zijn geschonden. Zij geeft evenmin de elementen aan die zij voor haar verdediging had kunnen aanbrengen om de verwerende partij ervan te overtuigen een andere beslissing te nemen.

Met de nieuwe wending die de verzoekende partij in haar laatste memorie aan het middel geeft, kan geen rekening worden gehouden. Zij had de schending van de thans ingeroepen bepalingen reeds in haar verzoekschrift kunnen aanvoeren.

Het derde middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 173,53 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