RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 200.747 van 11 februari 2010
in de zaak A. 152.560/VII-37.485.

In zake: Dirk DEBLOEME
wonende te Hasselt
Lindekensveldstraat 54, bus 9
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Paul Vanagt en Eddy Pools

tegen:

de VLAAMSE GEMEENSCHAP, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te Brugge
Stockhouderskasteel
Gerard Davidstraat 46, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:
de VZW VINKENBOSCH
gevestigd te Hasselt (Kermt)
Lindekensveldstraat 56
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Roland Timmermans

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 juni 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn van 23 maart 2004, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15 april 2004, waarbij de erkenning van het serviceflatgebouw "Residentie Vinkenbosch", gelegen aan de Lindekensveldstraat 56 te Hasselt, en beheerd door de VZW Vinkenbosch, wordt verlengd met ingang van 1 februari 2004 tot en met 31 januari 2014 voor maximaal 55 wooneenheden, en van "de voorafgaande beslissingen van de Minister van de Vlaamse Gemeenschap van Cultuur, gezin en welzijn dd. 2 september 1999 en 26 oktober 1999, houdende voorafgaandelijke erkenningen".

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 1 oktober 2004.

Adjunct-auditeur Alexander Van Steenberge heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 januari 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eddy Pools, die verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Saartje Callens, die loco advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Alexander Van Steenberge heeft een 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 tussenkomende partij wenst op het domein Vinkenbosch, gelegen aan de Lindekensveldstraat 56 te Hasselt-Kermt, een rusthuis en serviceflats in te richten, in een gefaseerd project. Zij dient bij de bevoegde overheid verschillende aanvragen in om voorafgaande vergunningen te verkrijgen voor serviceflats enerzijds en een rusthuis anderzijds.

Op 2 september 1999 wordt een ministerieel besluit genomen houdende toekenning van de erkenning voor tien wooneenheden in de derde fase van 22 januari 1998 tot 1 februari 2004. Op 26 oktober 1999 neemt de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn een besluit houdende toekenning van de verlenging van de erkenning voor 45 wooneenheden in de eerste en de tweede fase van 1 september 1999 tot 1 februari 2004.

4. Bij notariële akte van 26 oktober 2001 kopen de verzoeker en zijn echtgenote een appartement in residentie "Villa De Rozen", gelegen aan de Lindekensveldstraat 54 te Hasselt. In de notariële akte wordt niet uitdrukkelijk melding gemaakt van het statuut van het aangekochte appartement als serviceflat.

5. Op 14 augustus 2003 vraagt de tussenkomende partij een verlenging van de erkenning voor de uitbating van serviceflats voor 55 wooneenheden. Uit een inspectieverslag van 19 maart 2004 van de afdeling Inspectie en Toezicht Welzijn blijkt dat enkele eigenaars van de flats in de gedeelten Villa De Rozen en Villa De Tulpen zich erover beklagen dat bij de aankoop van de flats nooit enige verwijzing of toelichting is gegeven betreffende het statuut van de voorziening en dat zij er van uitgingen dat zij een private eigendom verwierven zonder verdere verplichtingen.

6. De directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn neemt op 23 maart 2004 een voor de tussenkomende partij gunstig besluit. Dit besluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 15 april 2004. Dit is het bestreden besluit, zoals ook blijkt uit stuk 12 van het administratief dossier en niettegenstaande de verzoeker een stuk 1 bij zijn verzoekschrift voegt, klaarblijkelijk met dezelfde inhoud doch gedateerd op 18 maart 2004.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

7. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij een exceptie van laattijdigheid op in zoverre het beroep tot nietigverklaring gericht is tegen de voormelde besluiten van 2 september 1999 en 26 oktober 1999.

8. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat hij bij de publicatie van de vroegere erkenningen in het Belgisch Staatsblad nog geen eigenaar was van het betreffende appartement en dus op dat ogenblik nog geen belang kon doen gelden.

Beoordeling

9. In het verslag heeft de auditeur, ter uitvoering van de opdracht in artikel 24 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, en artikel 12 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een beredeneerd voorstel tot oplossing van de zaak gegeven.

Ten aanzien van de door de verwerende partij opgeworpen exceptie van laattijdigheid van het beroep tot nietigverklaring van de voorafgaande besluiten van 2 september 1999 en van 26 oktober 1999, heeft de auditeur ter zitting geadviseerd de exceptie gegrond te verklaren, en het beroep, wat dit betreft, niet-ontvankelijk.

Uit zijn aard nodigt voornoemd voorstel de partijen -in het bijzonder de partij die op dit punt in het ongelijk wordt gesteld- uit om, in zoverre zij het met het voorstel van het auditoraat niet eens zijn, zulks in de laatste memorie nader te beargumenteren. Op die uitnodiging is de verzoeker, die geen laatste memorie heeft ingediend, evenwel niet ingegaan. Hij laat aldus in het ongewisse waarin en waarom precies de beoordeling van de verschillende standpunten door de auditeur foutief zou zijn. Aangezien de Raad van State dat evenmin spontaan inziet, wordt de zienswijze in het auditoraatsverslag bijgevallen.

Het beroep is niet ontvankelijk in zoverre het gericht is tegen de besluiten van de Vlaamse minister van Welzijn, Gezondheid en Gelijke Kansen van 2 september 1999 en van de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn van 26 oktober 1999.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

10.1. De verzoeker voert de dwaling aan, in hoofde van de verwerende partij, omtrent de feiten en de rechtspositie van de tussenkomende partij.

De bestreden beslissing doet volgens hem uitschijnen dat de tussenkomende partij eigenaar is van de appartementen waarvoor zij de erkenning vraagt, minstens dat zij over de toelating van de eigenaars zou beschikken om de appartementen te laten erkennen als serviceflats. Hij stelt dat hijzelf echter, net als de overige acht eigenaars van de appartementen in het gebouw Villa De Rozen, eigenaar is van zijn appartement. Hij betoogt voorts dat de aanvankelijke stedenbouwkundige aanvraag de oprichting van "serviceflats" beoogde, maar dat deze vergunning werd geregulariseerd in een vergunning voor het bouwen van bejaardenappartementen, dat de tussenkomende partij op geen enkel ogenblik de toelating heeft gevraagd aan de eigenaars voor de erkenning van hun appartementen als serviceflats, ook niet bij de eerdere erkenningsaanvragen, en dat er bij de aankoop van de flats geen verwijzing werd gemaakt naar het statuut van het appartement. De verzoeker wijst er op dat er noch in de basisakte, noch in de aankoopakte sprake is van serviceflats en dat er bij de opsomming van de gemeenschappelijke lasten in het reglement van medeëigendom trouwens geen sprake is van kosten voor permanentie en toezicht.

10.2. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij vooreerst op dat het middel niet ontvankelijk is omdat niet met precisie is aangegeven welke rechtsregel er geschonden zou zijn.

Ten gronde betoogt de verwerende partij dat zij de tussenkomende partij heeft gecontacteerd, en dat deze haar tal van stukken heeft bezorgd waaruit blijkt dat zij de nodige rechten heeft op alle appartementen. Zij wijst op diverse vonnissen van de vrederechter waarbij alle bewoners werden veroordeeld tot betaling van de nachtwakerskosten. Voorts merkt zij op dat de stukken van de verzoeker "post factum" zijn overgemaakt en niet kunnen leiden tot de weigering van de verlenging van een erkenning, maar hoogstens tot een andere kwantitatieve modulering van de erkenning.

10.3. De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoeker niet de voorafgaande vergunning aanvecht, maar wel de latere verlenging van de erkenning. Het valt volgens haar niet goed in te zien hoe die verlenging van de erkenning kan worden tenietgedaan wanneer de voorafgaande vergunning overeind blijft en de exploitant stipt de voorwaarden naleeft die hem voor de erkenning zijn opgelegd. Nu zij een vergunning heeft voor 80 wooneenheden, terwijl er tot dusver slechts een erkenning voor 55 wooneenheden werd gevraagd, meent de tussenkomende partij met toepassing van het beginsel "qui peut le plus, peut le moins" minstens 55 eenheden in de exploitatie te kunnen opnemen.

10.4. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat de verwerende partij bij de voorafgaande administratieve onderzoeken onvoldoende inlichtingen heeft gevraagd of bekomen teneinde met kennis van zaken op rechtmatige wijze te kunnen beslissen over de aanvragen van de tussenkomende partij. Hij wijst er op dat de diverse vonnissen van de vrederechter hem niet tegenstelbaar zijn aangezien hij in deze zaken geen partij was. De bestreden vergunningen en erkenningsaanvragen die thans voorliggen, dienen volgens de verzoeker desgevallend te worden vervangen door vergunningen en erkenningen met een gespecifieerde en juiste kwantitatieve modulering. De verzoeker merkt op dat de tussenkomende partij niet op alle 55 wooneenheden rechten kan doen gelden.

10.5. In haar laatste memorie gaat de verwerende partij uitgebreid in op haar exceptie van niet-ontvankelijkheid van het middel. Zij verwijst daarbij naar het arrest van de Raad van State nr. 179.551 van 14 februari 2008 en ziet niet in waarom te dezen anders zou worden geoordeeld. Voorts wijst zij er op dat in het middel niet de schending van de materiële motivering kan worden gelezen als de verzoeker deze rechtsregel niet zelf aanduidt en dat "reparatietechnieken in memories van wederantwoord" het ontbreken van een middel in het verzoekschrift niet kunnen verhelpen. Zij meent dat haar niet kwalijk kan worden genomen dat zij zelf is nagegaan onder welke rechtsregel de feitelijke bedenkingen van de verzoeker kunnen worden ondergebracht en beklemtoont dat het enkel aan de verzoeker, en niet aan de verwerende partij, het auditoraat of de Raad van State zelf, toekomt om aan te geven welke rechtsregel er is geschonden.

Ten gronde merkt zij op dat de bedenkingen van de verzoeker enkel de verhouding betreffen tussen de verzoeker en de andere eigenaars en tussen de verzoeker en de tussenkomende partij, maar niet de verhouding met de verwerende partij.

10.6. De tussenkomende partij betoogt in haar laatste memorie dat het feit dat in de notariële akte van aankoop van het appartement van de verzoeker niets vermeld wordt omtrent de erkenning van de flat als serviceflat, niet ter zake dienend is, nu de notaris verwijst naar de basisakte - waaruit de tussenkomende partij een aantal vermeldingen aangaande een bouwvergunning citeert - en nu de verzoeker door de aankoop van zijn appartement van rechtswege lid is geworden van één enkele vereniging van medeëigenaars, namelijk de residentie Vinkenbosch.

De stelling dat het noodzakelijk zou zijn dat de notariële aankoopakte een clausule zou bevatten waarbij aan haar de toestemming wordt verleend om ook voor het appartement van de verzoeker een aanvraag tot erkenning als serviceflat in te dienen, komt er volgens de tussenkomende partij op neer dat het al dan niet voortzetten van een voorafgaand erkend en vergund serviceflatgebouw voor de verlenging van de erkenning achteraf, louter afhankelijk wordt gemaakt van de toestemming van de residenten, zelfs van één enkele resident, wat volgens haar de ontregeling inhoudt van een door de overheid geprogrammeerd zorgsysteem, de miskenning van de regelgeving en ook de schending van het proportionaliteitsbeginsel. Daardoor wordt volgens de tussenkomende partij immers op disproportionele wijze aan de individuele belangen van één persoon voorrang gegeven boven de belangen van de andere residenten.

Voorts betoogt de tussenkomende partij dat uit het reglement van medeëigendom wel degelijk het statuut van serviceflat blijkt, aangezien in artikel 15 van dat reglement de bestemming rusthuis of seniorenresidentie wordt weerhouden, en het reglement verder een minimumleeftijd van 55 jaar bepaalt.

Tenslotte wijst de tussenkomende partij er op dat bij appartementseigendom een "toetredingsregime" geldt, waarbij de koper zich moet gedragen naar de door de verkoper opgestelde regels. Men kan dan ook volgens haar niet voorhouden dat de verkoper voorbehoud had moeten maken bij de verkoop van een appartement om op een later te bepalen tijdstip het akkoord van de koper(s) te verkrijgen om een erkenning aan te vragen.

Beoordeling

11. De verwerende en de tussenkomende partijen hebben het middel ten gronde besproken in hun memories. Zij hebben kennis genomen van het auditoraatsverslag waarin het middel werd geïnterpreteerd en geanalyseerd en

hebben hun standpunten daarover ontwikkeld in hun laatste memories. De gebeurlijke initiële onduidelijkheid van het middel heeft de belangen van die partijen niet geschaad. Het middel is ontvankelijk.

12. De verzoeker maakt niet aannemelijk dat de gebreken waardoor volgens hem het bestreden besluit is aangetast, voortvloeien uit een overtreding van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, noch uit overschrijding of afwending van macht. De verwerende partij merkt terecht op dat de bedenkingen van de verzoeker enkel de verhouding betreffen tussen de verzoeker en de andere eigenaars en tussen de verzoeker en de tussenkomende partij, maar niet de verhouding met de verwerende partij. Het eerste middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. De Raad van State gelast het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat ermee het onderzoek van de zaak voort te zetten.

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

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Pierre Barra,	staatsraad,

bijgestaan door

Dieter Decock,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Dieter Decock **Luc Hellin**