

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 206.327 van 1 juli 2010
in de zaak A. 195.850/VII-37.705.**

In zake: 1. Jeanne VAN HECK
2. Josephus DEYAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thomas Bienstman
kantoor houdend te Gent
Vlaanderenstraat 78
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de BURGEMEESTER VAN DE STAD MORTSEL
2. de STAD MORTSEL

--

I. Voorwerp van het beroep

1. Het enig verzoekschrift, ingesteld op 15 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van zes beslissingen van 13 januari 2010 van de burgemeester van de stad Mortsel waarbij zes appartementen gelegen aan de Singel 12, bus 1 tot 6, te Mortsel, ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De tweede verwerende partij heeft het administratief dossier ingediend.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag overeenkomstig 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 en overeenkomstig artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 juni 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter Gansbeke, die loco advocaat Thomas Bienstman verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

Eerste 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. De feiten

3.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar, respectievelijk mede-eigenaar van een appartementsgebouw, onderverdeeld in zes appartementen gelegen aan de Singel 12, bus 1 tot 6, te Morsel, die zij verhuren.

3.2. Op 17 februari 2009 stelt de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen, afdeling Antwerpen, een "omstandig verslag" op waaruit blijkt dat elk van de woningen en het gebouw een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden. Op 10 april 2009 stelt de gewestelijk adviseur ongeschiktheid van het Agentschap Wonen Antwerpen, ter attentie van de burgemeester van Morsel, voor elk van de woningen een "advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid" op.

3.3. Bij brief van 17 april 2009 worden de verzoekende partijen uitgenodigd om hun opmerkingen schriftelijk mee te delen. Op 29 april 2009 wordt door de verzoekende partijen een overzicht gegeven van de reeds uitgevoerde werken, met verzoek mondeling te worden gehoord. De verzoekende partijen laten op 30 juni 2009 weten dat de werkzaamheden in het appartementsgebouw voltooid zijn, en vragen een herkeuring aan.

3.4. Naar aanleiding van het nieuwe onderzoek stelt de bevoegde controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen op 13 oktober 2009

betreffende elk van deze zes woningen opnieuw een "technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen" op. Uit het "omstandig verslag" blijkt dat het gebouw nog steeds gebreken vertoont die een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

3.5. Op 10 december 2009 stelt de gewestelijk adviseur ongeschiktheid van het Agentschap Wonen, afdeling Antwerpen, ter attentie van de burgemeester van Mortsel, voor elk van de woningen een "advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid" op.

3.6. Bij zes identieke besluiten van 13 januari 2010 verklaart de burgemeester van de stad Mortsel elk van de zes appartementen gelegen aan de Singel 12, bus 1 tot 6, te Mortsel, ongeschikt en onbewoonbaar. Dit zijn de bestreden beslissingen.

3.7. De verzoekende partijen tekenen op 11 februari 2010 tegen deze besluiten beroep aan bij de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen. Bij brief van 12 mei 2010 laat de adjunct van de directeur van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen, aan de verzoekende partijen weten dat, aangezien uit artikel 1 van de desbetreffende besluiten blijkt dat de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen gebaseerd zijn op de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet, zij, in tegenstelling tot wat in de betreffende besluiten wordt vermeld, niet bevoegd is om de beslissingen van de burgemeester te beoordelen.

IV. Onderzoek van de middel

4. De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De hoorplicht impliceert, bij afwezigheid van formele regeling terzake, dat het bestuur tegen niemand een ernstige maatregel kan treffen die gegrond is op zijn persoonlijk gedrag en die van aard is om zijn belangen ernstig aan te tasten, zonder dat hem vooraf de gelegenheid geboden wordt om zijn standpunt op nuttige wijze te doen kennen.

Hoewel de verzoekende partijen op 17 april 2009 in kennis werden gesteld van de technische verslagen en van het advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, en hun opmerkingen daarover hadden geformuleerd, zijn de bestreden beslissingen, voor wat de eraan ten grondslag liggende feitenvinding betreft, hoofdzakelijk gesteund op de nieuwe technische verslagen en nieuwe adviezen tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgesteld naar aanleiding van het door de verzoekende partijen gevraagde heronderzoek van de kwaliteit van de woningen dat plaatsvond op 12 en 13 oktober 2009. Deze verslagen en adviezen werden niet aan de verzoekende partijen voorgelegd, noch werd hen de gelegenheid gegeven er op te antwoorden. De verzoekende partijen hebben aldus niet de kans gekregen hun verweer nog te laten gelden ten aanzien van de technisch verslagen en de adviezen waarvan zij niet in kennis zijn gesteld, doch de burgemeester van de stad Mortsel is, na verloop van drie maanden na dit heronderzoek, onmiddellijk overgegaan tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zonder de verzoekende partijen opnieuw te horen. De omstandigheid dat de bestreden beslissingen werden genomen zonder dat die mogelijkheid aan de verzoekende partijen werd geboden, houdt een miskennis in van de hoorplicht.

Het tweede middel is in die mate gegrond.

5. Het gegrond bevinden van het tweede middel leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van dat besluit heeft bijgevolg geen voorwerp meer en moet dan ook worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de zes besluiten van 13 januari 2010 van de burgemeester van de stad Mortsel waarbij zes appartementen gelegen aan de Singel 12, bus 1 tot 6, te Mortsel, ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

2. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

3. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als de vernietigde besluiten.

4. De tweede verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 350 euro.

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

Eric Brewaeys,
bijgestaan door

Bart Tettelin,

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Eric Brewaeys