

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 210.383 van 13 januari 2011  
in de zaak A. 193.410/VII-37.855.**

In zake :            Joannes Franciscus VREYS  
                          bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                          advocaat Guy Van Hirtum  
                          kantoor houdend te Westerlo  
                          Geelsestraat 72  
                          bij wie woonplaats wordt gekozen

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 16 juli 2009, strekt tot de  
nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur,  
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering van 13 mei 2009 waarbij de woning gelegen  
aan de Dijkstraat 30 te Laakdal ongeschikt wordt verklaard.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van der Gucht heeft een  
verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 december 2010.

Kamervoorzitter Luc Hellin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Guy Van Hirtum, die verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Rachelle Neven, die loco advocaten Bruno Steegen, Erik Schellingen en André Gerkens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van der Gucht 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*

3.1. De verzoeker is eigenaar van een woning gelegen aan de Dijkstraat 30 te Laakdal.

3.2. Na een onderzoek naar de kwaliteit van de woning stelt de controleur kwaliteitsbewaking van het Agentschap Wonen Vlaanderen op 8 september 2008 een technisch verslag op waaruit blijkt dat de delen B (gebouw) en C (woning) in totaal 33 punten scoren.

3.3. Op basis van dit technisch verslag zendt de gewestelijk ambtenaar van Wonen Vlaanderen aan de burgemeester van Laakdal een advies tot ongeschiktverklaring over van de adviseur ongeschiktheid Wonen Antwerpen, met verzoek de procedure voorzien in artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : Vlaamse Wooncode) toe te passen.

3.4. Op 14 januari 2009 beslist de burgemeester van Laakdal de betrokken woning ongeschikt te verklaren.

3.5. Op 13 februari 2009 tekent de verzoeker bij de bevoegde minister beroep aan tegen deze beslissing.

3.6. Bij brief van 2 april 2009 worden de verzoeker en de huurder van de betrokken woning ervan in kennis gesteld dat er op 15 april 2009 een bijkomend technisch onderzoek naar de woonkwaliteit van het pand zal worden uitgevoerd.

3.7. De controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen stelt in zijn verslag van 22 april 2009 betreffende het bijkomend technisch onderzoek dat hem geen toegang tot de woning kon worden verleend, en dat het technisch verslag van 8 september 2008 behouden blijft.

3.8. Op 13 mei 2009 neemt de minister het bestreden besluit waarbij het beroep van de verzoeker niet ingewilligd wordt en de kwestieuze woning als ongeschikt beoordeeld wordt.

#### *IV. Onderzoek van de middelen*

##### *Eerste en tweede middel*

##### *Standpunt van de partijen*

4.1. De verzoeker roept in een eerste middel de schending in van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en van artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Hij stelt dat de beroepen beslissing laattijdig genomen is en daarom niet rechtsgeldig is en dat de burgemeester hem de mogelijkheid heeft ontnomen gehoord te worden. Hij stelt voorts dat ook de bevoegde minister hem niet gehoord zou hebben en dat hij op 15 april 2009, datum waarop het bijkomend technisch onderzoek zou plaatsvinden, geen toegang kon verlenen omdat hij niet in het bezit was van de sleutels van de kwestieuze woning. Hij besluit dat het strijdig is met de rechten van verdediging om het niet kunnen betreden van de woning als argument te gebruiken om te stellen dat er onvoldoende elementen zijn waaruit de geschikte staat van de woning blijkt.

4.2. In een tweede middel roept de verzoeker de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. Hij stelt dat het bestreden besluit niet op afdoende wijze gemotiveerd is omdat er in het technisch verslag volgens hem onbestaande gebreken worden aangeduid zoals onder meer de instabiliteit van het gebouw, vochtinsijpeling, houtrot, de defecte kraan en de steile trap. Hij voert aan dat geen grondig en tegensprekelijk onderzoek is gedaan om na te gaan of de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Dat op 15 april 2009 geen nuttige controle kon worden gedaan, mag volgens hem geen reden zijn om de voorkeur te geven aan de vaststellingen van 8 september 2008. Ten slotte stelt hij dat de woning op datum van het bestreden besluit niet bewoond was, zodat volgens hem geen ongeschiktverklaring kon worden uitgesproken.

5.1. De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat de verzoeker bij schrijven van 13 maart 2009 is uitgenodigd om zijn gebeurlijke grieven of argumenten kenbaar te maken in het kader van het door hem ingestelde beroep, maar dat er geen reactie van de verzoeker is gekomen. Zij argumenteert dat zij de verzoeker niet mondeling moet horen, dat artikel 15 van de Vlaamse Wooncode enkel een wettelijke hoorplicht oplegt aan de burgemeester, maar niet

aan haar en dat de schending van de hoorplicht door de burgemeester door haar is rechtgezet in graad van beroep met voornoemd schrijven van 13 maart 2009. Zij stelt voorts dat het technisch onderzoek van 15 april 2009 plaatsvond in aanwezigheid van de verzoeker en dat zij, bij gebrek aan vaststelling van elementen van verbetering, zich bij het nemen van het bestreden besluit moest baseren op het technisch verslag van 8 september 2008. Zij concludeert dat zij voldoende aandacht heeft gehad voor de argumenten van de verzoeker.

5.2. Op het tweede middel antwoordt zij dat de verzoeker niet specificeert of hij doelt op een schending van de formele dan wel de materiële motiveringsplicht en dat de feitelijke en juridische motieven die tot de beslissing geleid hebben, in het bestreden besluit zijn opgenomen. Zij stelt voorts dat zij genoodzaakt was zich te baseren op de vaststellingen van de controleur kwaliteitsbewaking van het Agentschap Wonen Vlaanderen van 8 september 2008 omdat een nieuwe controle op 15 april 2009 onmogelijk was. Zij argumenteert dat in het bestreden besluit uiteengezet wordt dat de feitelijke toestand van de woning van doorslaggevend belang is en dat wordt verwezen naar de gedane vaststellingen. Volgens haar is er geen reden om te twijfelen aan de objectiviteit van deze vaststellingen en levert de verzoeker geen bewijs waaruit een verbetering van de toestand blijkt. Voorts stelt zij dat de omstandigheid dat de woning op 15 april 2009 niet kon worden betreden te wijten is aan de nalatigheid van de verzoeker en niet aan haar. Ten slotte wijst zij erop dat artikel 15 van de Vlaamse Wooncode niet op haar van toepassing is en niet vereist dat het technisch onderzoek tegensprekelijk verloopt, maar wel de procedure.

6.1. De verzoeker repliceert dat overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode de burgemeester pas een beslissing kan nemen nadat hij de eigenaar en de bewoner heeft gehoord, wat volgens hem betekent dat hij zijn argumenten mondeling uiteen moest kunnen zetten. Wanneer de hoorplicht in eerste aanleg niet is gevolgd, gaat deze volgens hem over naar de beroepsinstantie. Ten slotte herhaalt hij dat ook de controleur kwaliteitsbewaking hem op 15 april 2009 niet heeft gehoord en evenmin vaststellingen heeft kunnen doen.

6.2. Met betrekking tot het tweede middel repliceert de verzoeker dat de motieven van het bestreden besluit onjuist en onvoldoende draagkrachtig zijn en dat een bijkomend onderzoek noodzakelijk was om correct te kunnen oordelen. Door een bijkomend onderzoek te organiseren heeft de verwerende partij volgens de verzoeker erkend dat het eerste verslag onvoldoende bewijskrachtig was om de woonkwaliteit van de woning te beoordelen, zodat moet worden geoordeeld dat het eerste verslag onvoldoende waarborgen op het vlak van juistheid en draagkracht biedt. Hij argumenteert dat de controle op 15 april 2009 niet is kunnen doorgaan door toedoen van de huurders-bewoners en dat de verwerende partij geen poging heeft ondernomen om een nieuw onderzoek te organiseren, wat volgens hem een ernstige tekortkoming uitmaakt. Hij besluit dat de verwerende partij de verkeerde conclusies heeft getrokken uit het niet kunnen doorgaan van het bijkomend onderzoek.

7. In haar laatste memorie herhaalt de verwerende partij dat het summiere karakter van de nieuwe technische controle alleen te wijten is aan de verzoeker. Zij meent dat, indien dit annulatieberoep gegrond zou worden verklaard, dit een vrijgeleide zou betekenen voor gebeurlijke misbruiken in hoofde van de houders van het zakelijk recht van woningen die ongeschikt verklaard worden. Zij stelt dat in dit geval, door het niet-verschaffen van toegang tot de kwestieuze woningen, een nieuw technisch onderzoek verhinderd wordt en elke beslissing tot ongeschiktheid die hierop volgt per definitie vernietigd moet worden.

8. De verzoeker benadrukt in zijn laatste memorie dat hij het bijkomend technisch onderzoek niet heeft verhinderd, maar zich coöperatief heeft opgesteld. Dat op 15 april 2009 geen toegang tot de woning kon worden verschaft, is volgens hem te wijten aan de vroegere huurders die nog in het bezit waren van de sleutels.

## *Beoordeling*

9. Het bestreden besluit is een beslissing waarbij de Vlaamse regering, in toepassing van artikel 15, § 3, van de Vlaamse Wooncode, in tweede en laatste aanleg uitspraak doet over de al dan niet geschiktheid van een woning. Het is bijgevolg een beslissing die, krachtens de devolutieve werking van het administratief beroep, in de plaats komt van de eerder door de burgemeester genomen beslissing. In tweede aanleg wordt een tweede onderzoek gewijd dat logischerwijze resulteert in een nieuwe beslissing, die op haar beurt gesteund is op in rechte en in feite aanvaardbare motieven.

Te dezen betwist de verzoeker een aantal feitelijke vaststellingen die tot de beroepen beslissing hebben geleid, zodat de administratieve beroepsinstantie "het noodzakelijk achtte te voorzien in een bijkomend technisch onderzoek teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen".

Dit nieuw technisch verslag van 22 april 2009 blijkt de verzoeker niet tijdig te zijn medegedeeld, zodat hij, ook al werd er inhoudelijk geen nieuw technisch onderzoek verricht, niet werd gehoord over de eindbeoordeling en het advies tot ongeschiktheid, zoals die aan het bestreden besluit ten grondslag liggen en hij, desgewenst, bij de beslissende overheid niet heeft kunnen protesteren tegen de wijze van handelen en de conclusies van de controleur kwaliteitsbewaking.

Waar de beroepsinstantie het voordien noodzakelijk achtte, omwille van de door de verzoeker aangebrachte concrete grieven, in een bijkomend technisch onderzoek te voorzien teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen, blijkt een dergelijk onderzoek ter plaatse de facto niet te zijn verricht en beperkt de minister er zich toe in het bestreden besluit te stellen dat de verzoeker geen toegang tot de woning kon verlenen en dat derhalve op geen enkele wijze de objectief vastgestelde gebreken werden weerlegd, terwijl de verzoeker op het ogenblik van het bijkomend onderzoek ter plaatse was doch niet over sleutels van het betrokken pand beschikte en aldus zijn grieven niet daadwerkelijk zijn

onderzocht en weerlegd, maar hem integendeel wordt aangewreven dat hij de objectief vastgestelde gebreken niet heeft weerlegd.

Zodoende schendt de verwerende partij niet enkel de hoorplicht aangezien de verzoeker niet op een voor hem nuttige wijze voor zijn belangen is kunnen opkomen, maar schendt zij ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht door de wijze waarop zij tot het bestreden besluit is gekomen, aangezien de beslissing op feitelijk niet naar behoren verantwoorde motieven is gesteund.

Het eerste en het tweede middel zijn derhalve in de aangegeven mate gegrond.

### **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering van 13 mei 2009 waarbij de woning gelegen aan de Dijkstraat 30 te Laakdal ongeschikt wordt verklaard.**

**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 dertien januari tweeduizend en elf, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Luc Hellin,       | kamervoorzitter, |
| Eric Brewaeys,    | staatsraad,      |
| Peter Sourbron,   | staatsraad,      |
| bijgestaan door   |                  |
| Elisabeth Impens, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Elisabeth Impens**

**Luc Hellin**