RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 210.386 van 13 januari 2011
in de zaak A. 194.631/VII-37.586.

In zake : André AUDENAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Tavernier
kantoor houdend te Brussel
Louizalaan 106
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 17 november 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 10 september 2009 waarbij de woning gelegen aan de Wetterensteenweg 2, bus 11, te Wetteren 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 Lieven Annaert, die loco advocaat Yves Tavernier verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Séverine Vincke, die loco advocaat Walter Muls 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 mede-eigenaar van de woning gelegen aan de Wetterensteenweg 2, bus 11, te Wetteren.

3.2. Na een onderzoek naar de kwaliteit van de woning stelt de controleur kwaliteitsbewaking van het Agentschap Wonen Vlaanderen op 11 februari 2009 een technisch verslag op waaruit blijkt dat de delen B (gebouw) en C (woning) elk 15 punten scoren, hetgeen een totaalscore van 30 punten oplevert.

3.3. Bij aangetekend schrijven van 10 maart 2009 wordt de verzoeker van dit technisch verslag in kennis gesteld.

3.4. Op basis van dit technisch verslag levert de adviseur ongeschiktheid op 16 maart 2009 een advies inzake ongeschiktheid af.

3.5. Op 11 mei 2009 wordt de verzoeker, bijgestaan door zijn raadsman, door de burgemeester van de gemeente Wetteren gehoord.

3.6. Op 12 mei 2009 beslist de burgemeester van de gemeente Wetteren de betrokken woning ongeschikt te verklaren.

3.7. Op 11 juni 2009 tekent de verzoeker bij de bevoegde minister beroep aan tegen deze beslissing.

3.8. Na een bijkomend onderzoek ter plaatse op 14 augustus 2009, in aanwezigheid van onder meer de verzoeker en zijn raadsman, stelt de controleur kwaliteitsbewaking op diezelfde dag een nieuw technisch verslag op, waarin het gebouw 0 punten en de woning 30 punten scoren, hetgeen andermaal een totaalscore van 30 punten oplevert.

3.9. Op 10 september 2009 neemt de minister het bestreden besluit waarbij het beroep van de verzoeker niet ingewilligd wordt en de kwestieuze woning opgenomen blijft in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

IV. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. De verzoeker roept in een eerste middel de schending in van artikel 15, §§ 1 en 3, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : Vlaamse Wooncode) en van het beginsel "patere legem quem ipse fecisti". Hij stelt dat hij, voorafgaandelijk aan het bestreden besluit, niet in kennis is gesteld van het technisch verslag van 14 augustus 2009 dat nieuwe elementen zou bevatten ten aanzien van het verslag van 11 februari 2009, en dat het bestreden besluit genomen is zonder dat hij gehoord is.

5. De verwerende partij antwoordt dat er geen nieuwe, feitelijke vaststellingen zijn gebeurd bij het tweede verslag die meer ernstige gebreken aan het licht brachten dan voorheen. Volgens haar werd geen verbetering van de toestand vastgesteld en zijn dezelfde feiten vastgesteld die eenzelfde aantal punten op het technisch verslag vertegenwoordigen. Zij stelt dat zij de verzoeker schriftelijk en mondeling heeft uitgenodigd zijn argumenten bekend te maken, zodat aan de hoorplicht voldaan is. Zij besluit dat de verzoeker de gebreken kende, zich hierop verdedigd heeft voor de burgemeester en een poging heeft ondernomen om te remediëren aan de vastgestelde gebreken.

6. De verzoeker repliceert dat ook in het kader van de beroepsprocedure tegen het besluit van de burgemeester waarbij wordt overgegaan tot een beslissing houdende ongeschiktheid van een woning, de hoorplicht moet worden gerespecteerd. Hij stelt dat het nieuwe technisch verslag van 14 augustus 2009 nieuwe elementen bevat in vergelijking met het technisch verslag van 11 februari 2009. Zo worden er volgens hem in het nieuwe technisch verslag opmerkingen opgenomen met betrekking tot het dak, de plafonds, de binnenmuren en de elektriciteit die niet terug te vinden zijn in het eerste technisch verslag.

Beoordeling

7. Anders dan het geval is voor de burgemeester, aan wie artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode een hoorplicht oplegt, wordt aan de Vlaamse regering wanneer zij wordt gevat door een beroep op grond van artikel 15, § 3, van de Vlaamse Wooncode niet uitdrukkelijk de verplichting opgelegd om de eigenaar te horen alvorens een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Aangezien evenwel zodanig besluit de rechtstoestand van de betrokken eigenaar in ongunstige zin wijzigt, dient deze ter vrijwaring van zijn belangen in de mogelijkheid te worden gesteld vooraf te worden gehoord.

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 horen of naar voor brengen van zijn standpunt heeft slechts zin als de betrokkene een deugdelijke kennis heeft van de essentiële gegevens die het bestuur in de besluitvorming wil betrekken.

Het bestreden besluit is, voor wat de eraan ten grondslag liggende feitenvinding betreft, gesteund op het technisch verslag van 14 augustus 2009 dat aan de verzoeker niet op een voor hem nuttig tijdstip werd voorgelegd, aangezien het hem pas samen met het bestreden besluit werd betekend.

Dit technisch verslag verschilt echter van dat van 11 februari 2009 in de onderscheiden cijfermatige beoordeling -in het eerste verslag 15 punten voor deel B en 15 punten voor deel C, en in het tweede 0 punten voor deel B en 30 punten voor deel C-, maar ook in de onderliggende feitelijke motivering. De omstandigheid dat de verzoeker zich verdedigd heeft tegenover de burgemeester

verantwoordt niet dat hij niet gehoord is door de verwerende partij als administratieve beroepsinstantie over de aard van de maatregel die zal worden genomen op basis van een technisch verslag dat andere opmerkingen bevat dan het eerste technisch verslag dat de verzoeker bekend is. In die zin is de hoorplicht in dezen geschonden.

Het eerste middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 10 september 2009 waarbij de woning gelegen aan de Wetterensteenweg 2, bus 11, te Wetteren 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**