

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.387 van 13 januari 2011
in de zaak A. 194.652/VII-37.591.**

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 19 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 1, 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 1, te Wetteren.

3.2. Na een onderzoek naar de kwaliteit van de woning stelt de controleur kwaliteitsbewaking van het Agentschap Wonen Vlaanderen op 27 maart 2009 een technisch verslag op waaruit blijkt dat deel B (gebouw) 0 punten en deel C (woning) 15 punten scoren.

3.3. Op basis van dit technisch verslag levert de adviseur

ongeschiktheid op 24 april 2009 een advies inzake ongeschiktheid af.

3.4. Bij aangetekend schrijven van 28 april 2009 wordt de verzoeker van dit technisch verslag in kennis gesteld.

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

3.6. Op 14 mei 2009 beslist de burgemeester van de gemeente Wetteren de betrokken woning ongeschikt te verklaren.

3.7. Op 16 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 de woning eenzelfde aantal punten scoort.

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. Ontvankelijkheid van het beroep

Exceptie

4. De verwerende partij werpt op dat de verzoeker geen wettig belang heeft. Zij stelt dat een onwettige toestand geen rechtsbescherming verdient. Volgens haar wil de verzoeker een met dwingende wetsbepalingen strijdige toestand behouden.

5. De verzoeker repliceert dat het bestreden besluit een administratieve rechtshandeling uitmaakt die zijn rechtstoestand met betrekking tot zijn onroerend goed in ongunstige zin wijzigt. Hij argumenteert dat hij overeenkomstig de geldende regelgeving renovatie- en herstellingswerken moet uitvoeren om de vastgestelde gebreken weg te werken om de woning terug geschikt te maken en dat de houder van het zakelijk recht ertoe gehouden is aan de huurder een conforme woning aan te bieden. Hij stelt dat ingeval van vernietiging van het bestreden besluit zijn rechtstoestand zal worden hersteld. Ten slotte haalt hij aan dat deze exceptie in wezen samenhangt met het onderzoek over de grond van de zaak.

Beoordeling

6. Het belang van de verzoeker bestaat er in dat zijn rechtstoestand met betrekking tot zijn onroerende eigendom in een voor hem ongunstige zin wordt gewijzigd.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

7. 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 27 maart 2009, en dat het

bestreden besluit genomen is zonder dat hij gehoord is.

8. 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.

9. 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 27 maart 2009. Zo worden er volgens hem in het nieuwe technisch verslag opmerkingen opgenomen met betrekking tot de buitenmuren, de kelder en de binnenwanden die niet terug te vinden zijn in het eerste technisch verslag.

Beoordeling

10. 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 27 maart 2009 omdat het een aantal feitelijke vaststellingen en bemerkingen bevat die niet in het technisch verslag van 27 maart 2009 terug te vinden zijn en dit zonder dat de verzoeker de gelegenheid is gegeven hiertegen desgewenst het nodige weerwerk te leveren. 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 1, 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