

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 216.271 van 16 november 2011
in de zaak A. 196.858/X-14.771.**

In zake : de n.v. HELAN & C°
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jan Kevers
 kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
 Beekstraat 9
 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 3740 BILZEN
Demerlaan 21, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 juni 2010, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 14 april 2010 van de Vlaamse minister van
Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie houdende ongeschiktverklaring
van de woningen gelegen Toekomststraat 8-10-12 / Rijschoolstraat 35-37
(hoekpand) “bus 8/001, 10, 12, 8/101, 8/102, 8/104, 8/202, 8/203, 8/204, 8/205,
8/301, 8/302, 8/303 en 8/305” te 3800 Sint-Truiden.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 oktober 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Annick Haegeman, die loco advocaat Jan Kevers verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Rachelle Neven, die loco advocaten Bruno Steegen, Erik Schellingen en André Gerkens verschijnt voor de verwerende partij, zijn 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. Feiten

3. De verzoekende partij is eigenaar van het hoekpand gelegen te Sint-Truiden, Toekomststraat 8-10-12 / Rijschoolstraat 35-37. Het pand is verdeeld in 25 woongelegenheden die door de verzoekende partij worden verhuurd.

4. Op 26 mei 2009 besluit de burgemeester van de stad Sint-Truiden tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de volgende kamers en woningen van het voormelde hoekpand: de kamers 8/002, 8/003, 8/004, de woningen 8/103, 8/105, 8/201, 8/304, 8/306, 8/307 en de woningen bus 35 en 37.

5. Na een technisch onderzoek op 11 augustus 2009 naar de kwaliteit van de woningen en de kamers gelegen in het betrokken pand, adviseert de gewestelijke ambtenaar bij schrijven van 13 oktober 2009 aan de burgemeester van de stad Sint-Truiden om:

- voor de woningen bus 35 en bus 37 de ongeschiktverklaring van 26 mei 2009 op te heffen;
- voor de kamers 8/002, 8/003, 8/004 en de woningen 8/304, 8/306 en 8/307 de onbewoonbaarverklaring van 26 mei 2009 op te heffen;
- voor de kamers 8/002, 8/003 en 8/004 en de woningen 8/103, 8/105, 8/201, 8/304, 8/306 en 8/307 de ongeschiktverklaring niet op te heffen.

In hetzelfde schrijven stelt de gewestelijke ambtenaar vast dat de eindbeoordelingen van de technische verslagen voor de woningen 8/001, 10, 12, 8/101, 8/102, 8/104, 8/202, 8/203, 8/204, 8/205, 8/301, 8/302, 8/303 en 8/305, 15 of meer punten bedragen, zodat hij verplicht is aan de burgemeester van de stad Sint-Truiden een advies tot ongeschiktverklaring met betrekking tot deze woningen over te maken. De gewestelijke ambtenaar verzoekt de burgemeester daarom de procedure voorzien in artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode) toe te passen en desgevallend een besluit tot ongeschiktverklaring van de betreffende woningen te nemen, vóór 13 januari 2010.

6. Bij schrijven van 27 oktober 2009 van de huisvestingsdienst van de stad Sint-Truiden worden de technische verslagen van het woningonderzoek van 11 augustus 2009 aan de verzoekende partij meegedeeld, met uitnodiging om binnen een termijn van 14 kalenderdagen haar standpunt met betrekking tot deze technische verslagen kenbaar te maken.

7. De burgemeester van de stad Sint-Truiden neemt geen besluit binnen de gestelde termijn.

8. Met een ter post aangetekend schrijven van 19 januari 2010 tekent de gewestelijke ambtenaar beroep aan tegen het stilzitten van de burgemeester bij de bevoegde Vlaamse minister.

9. Bij schrijven van 4 februari 2010 stelt het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen, de verzoekende partij en de burgemeester van de stad Sint-Truiden ervan in kennis dat het voormelde beroep ontvankelijk werd verklaard en dat momenteel een onderzoek loopt naar de gegrondheid van het bezwaarschrift. De verzoekende partij en de burgemeester worden in ditzelfde schrijven uitgenodigd om binnen een termijn van 20 dagen desgevallend hun standpunt aan de afdeling Wonen te bezorgen.

10. Met een aangetekend schrijven van 23 februari 2010 formuleert de verzoekende partij via haar raadsman uitvoerig haar opmerkingen aan de afdeling Wonen van het agentschap Wonen - Vlaanderen.

11. Bij het bestreden besluit van 14 april 2010 willigt de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie het beroep van de gewestelijke ambtenaar in en worden de woningen gelegen te Sint-Truiden, Toekomststraat 8-10-12 / Rijschoolstraat 35-37 bus 8/001, 10, 12, 8/101, 8/102, 8/104, 8/202, 8/203, 8/204, 8/205, 8/301, 8/302, 8/303 en 8/305 ongeschikt verklaard.

Met een ter post aangetekend schrijven van 26 april 2010 wordt een voor eensluidend verklaard afschrift van het voormelde besluit samen met de registratieattesten ongeschiktheid/onbewoonbaarheid aan de verzoekende partij ter kennis gebracht.

12. Bij gerechtsdeurwaarderexploot van 23 april 2010 wordt de verzoekende partij op verzoek van de procureur des koning bij de rechtbank van eerste aanleg te Hasselt gedagvaard om te verschijnen voor de correctionele rechtbank te Hasselt.

13. Bij schrijven van 17 mei 2010 vraagt de verzoekende partij via haar raadsman een “nieuwe herkeuring” van de kamers teneinde de registratie als ongeschikt te kunnen laten doorhalen, met herinnering op 15 juli 2010 en 6 augustus 2010.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Uiteenzetting van de exceptie

14. In haar memorie van antwoord werpt de verwerende partij op dat de administratieve akte tot vaststelling van ongeschiktheid/onbewoonbaarverklaring een louter voorbereidende handeling is zonder onmiddellijke fiscale gevolgen, zodat deze akte niet afzonderlijk met een beroep tot nietigverklaring kan worden bestreden. Ze zet uiteen dat de opname van een onroerend goed in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen een stap is in de administratieve procedure die de heffing en de machtiging tot onteigening mogelijk maakt, maar niet rechtstreeks tot gevolg heeft dat de heffing dient te worden betaald, noch dat het goed zal worden onteigend. De kennisgeving van de opname van een onroerend goed in de inventarislijst is volgens de verwerende partij slechts een verwittiging en een aansporing voor de betrokkene om iets te ondernemen.

Beoordeling

15. De verwerende partij gaat er in haar exceptie van uit dat de verzoekende partij de nietigverklaring beoogt van de registratie van het onroerend goed in het kader van de heffing en de machtiging tot onteigening voor leegstaande, ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Bij eenvoudige lezing van het verzoekschrift blijkt duidelijk dat de verzoekende partij enkel de nietigverklaring vordert van het ministerieel besluit van 14 april 2010 houdende ongeschiktverklaring van de betrokken kamers en woningen.

Deze administratieve rechtshandeling wijzigt de rechtstoestand van de verzoekende partij met betrekking tot haar onroerend goed in ongunstige zin. Uit de geldende regelgeving volgt dat de verzoekende partij renovatie- en herstellingswerken moet uitvoeren om de vastgestelde gebreken weg te werken teneinde de woning terug geschikt te maken. Het bestreden besluit is dus vatbaar voor een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

16. De verzoekende partij leidt een enig middel af uit “machtoverschrijding onwettigheid t.a.v. de motieven, schending van de wet, o.m. art. 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, art. 15§1 eerste lid Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en (...) art. 8 lid 4 Wooncodebesluit van 6 oktober 1998 en de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de motiveringsplicht, en miskenning van de rechten van verdediging”.

In het verzoekschrift voert de verzoekende partij achtereenvolgens aan dat ze weliswaar op 4 februari 2010 in kennis werd gesteld van het ontvankelijk verklaarde beroep van de gewestelijke ambtenaar, maar dat de inhoud van het “gemotiveerd verzoekschrift” of een afschrift daarvan nooit aan haar werd meegedeeld, zodat ze niet de minste kennis had of kreeg van de redenen en de motieven waarop het beroep was gesteund en ze zich niet kon verdedigen; dat noch zijzelf, noch de bewoners van de woningen werden gehoord, zoals nochtans uitdrukkelijk voorgeschreven door artikel 15, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode en artikel 8, lid 4 van het besluit van 6 oktober 1998 van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen; dat het bestreden besluit in geen enkele mate antwoordt op de door haar in de aangetekende brief van 23 februari 2010 specifiek aangevoerde argumenten, en evenmin wordt ingegaan op het daarin uitdrukkelijk geformuleerde verzoek om te worden gehoord; dat tot ongeschiktverklaring wordt besloten op grond van meer dan 8 maanden oude en achterhaalde vaststellingen en dat ze tot en met de datum van het bestreden besluit volstrekt onwetend was over een herstellvordering en een strafprocedure.

17. In haar memorie van antwoord werpt de verwerende partij vooreerst op dat de verzoekende partij niet aantoonst dat een rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel wordt geschonden dat tot de nietigheid van de bestreden beslissing zou kunnen leiden, dat een middel bestaat uit de voldoende en duidelijk omschrijving van de overtreden rechtsregel of het overtreden beginsel en van de wijze waarop deze rechtsregel of rechtsbeginsel wordt geschonden en dat een middel waarbij de verwerende partij of de Raad van State slechts door het interpreteren van de bedoeling van de verzoekende partij kunnen uitmaken welke schending van welke rechtsregel is bedoeld, niet ontvankelijk is.

Ten gronde voert de verwerende partij aan dat de feitelijke en juridische gronden waarop de beslissing is gesteund, wel degelijk in de beslissing zelf worden veruitwendigd. Er staat duidelijk aangegeven dat de kwetsbare woningen in ernstige mate gebreken vertonen die de openbare veiligheid in het gedrang brengen, waarbij verwezen wordt naar de technische verslagen van 11 augustus 2009 en het advies van de gewestelijke ambtenaar van 13 oktober 2009. Tevens wordt aangegeven dat de verzoekende partij de feitelijke vaststellingen in haar schrijven van 23 februari 2010 niet betwist. De verzoekende partij geeft toe dat de wooneenheden gebreken vertonen, maar stelt dat ze bij het oplossen van de problemen stootte op de onwil van de bewoners. De verwerende partij geeft ook aan dat door de verzoekende partij geen daadwerkelijk bewijs wordt bijgebracht waaruit blijkt dat de openbare veiligheid niet langer in het gedrang is. Ze merkt op dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat er tijdens de administratieve beroepstermijn geen enkel bewijs werd bijgebracht dat de herstellingen ondertussen zouden zijn uitgevoerd en dat er dan ook geen argumenten zijn om te veronderstellen dat de woningen opnieuw voldoen aan de elementaire vereisten. Ze merkt op dat de verzoekende partij reeds geruime tijd kennis had van het advies van de gewestelijke ambtenaar en van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. De verwerende partij meent dat, aangezien ze enkel de technische verslagen en het advies van de gewestelijke ambtenaar heeft gevolgd, er geen sprake kan zijn van machtsoverschrijding. Voorts doet de verwerende partij gelden dat het bestreden besluit uitdrukkelijk verwijst naar het aangetekend schrijven van de verzoekende partij, waarbij wordt aangegeven dat er door de verzoekende partij geen

argumenten worden bijgebracht waardoor het advies van de gewestelijke ambtenaar niet zou moeten worden ingewilligd. De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij haar argumenten heeft kunnen doen gelden in dit schrijven en dat zij enkel heeft gevraagd om gehoord te worden om also aan te tonen dat zij heel wat inspanningen heeft geleverd doch op tegenwerking stootte van de bewoners, niet om toe te lichten dat ondertussen alles is hersteld. Vermits de verzoekende partij zelf toegaf dat de herstellingen nog niet waren uitgevoerd, doet het feit dat de verzoekende partij zou worden gehoord of niet, niets ter zake, aldus nog de verwerende partij.

18. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat de middelen voldoende duidelijk zijn omschreven en de verwerende partij dit overigens zelf minstens impliciet te kennen geeft, nu zij een uitgebreide argumentatie ten gronde ontwikkelt om deze middelen te weerleggen. De verzoekende partij herhaalt vervolgens woordelijk het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift en benadrukt dat ook thans het “gemotiveerd verzoekschrift” nog steeds niet werd meegedeeld en dat evenmin wordt aangetoond dat de verzoekende partij en al de bewoners van de betrokken wooneenheden werden gehoord, hoewel ze dit uitdrukkelijk en expliciet had gevraagd in haar schrijven van 23 februari 2010. Ze voert aan dat de vaststellingen van 11 augustus 2009 niet waarheidsgetrouw zijn, en er geen rekening wordt gehouden met de door de verzoekende partij reeds uitgevoerde werken en herstellingen. De bestreden beslissing houdt geen rekening met de werkelijke toestand ter plaatse van elke onderscheiden wooneenheid op het ogenblik van het nemen van het besluit op 14 april 2010. Ten slotte stelt ze nog dat, hoewel ze reeds herhaaldelijk om hercontrole heeft verzocht, met name op 17 mei, 15 juli en 6 augustus 2010, deze nog steeds niet werd uitgevoerd.

Beoordeling

19. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van verdediging van de verwerende partij, kunnen uit de uiteenzetting van het middel in het inleidend verzoekschrift twee middelonderdelen worden afgeleid, met name de schending

van de hoorplicht enerzijds en de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht anderzijds. Het is ook in die zin dat de verwerende partij het middel heeft begrepen en beantwoord.

Eerste onderdeel

20. Met betrekking tot de schending van de hoorplicht voert de verzoekende partij aan dat zij niet in kennis werd gesteld van het “gemotiveerd verzoekschrift” van de gewestelijke ambtenaar en dat noch zijzelf, noch de bewoners van de betreffende woningen mondeling werden gehoord.

21. 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 het toentertijd geldende 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 recht om zijn standpunt naar voor te brengen, impliceert niet het recht om mondeling gehoord te worden. Het is voldoende dat dit schriftelijk wordt gedaan.

22. Te dezen werd de verzoekende partij bij schrijven van 4 februari 2010 van het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen, in kennis gesteld van het ontvankelijk verklaarde beroep van de gewestelijke ambtenaar tegen het stilzitten van de burgemeester in de procedure tot ongeschiktverklaring van de betreffende woningen, met de mogelijkheid om

binnen 20 dagen na datum van dit schrijven desgevallend haar standpunt te bezorgen.

Aldus had de verzoekende partij kennis van de aard van de voorgenomen maatregel, met name een mogelijke ongeschiktverklaring van de betreffende woningen. Eveneens had de verzoekende partij kennis van de feiten en grieven die haar ten laste werden gelegd, nu zij in kennis was gesteld van de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de betreffende woningen bij schrijven van 27 oktober 2009 van de huisvestingsdienst van de stad Sint-Truiden.

De omstandigheid dat aan de verzoekende partij geen afschrift werd meegedeeld van het beroepschrift van 19 januari 2010, dat overigens niet meer bevat dan een verwijzing naar het opstarten van de procedure bij schrijven van 13 oktober 2009, het stilzitten van de burgemeester na het verstrijken van de termijn van 3 maanden en de verwijzing naar artikel 15, § 3 van de Vlaamse wooncode, is niet van aard haar recht om haar standpunt naar voor te brengen te schaden. Het stond de verzoekende partij overigens vrij inzage te vragen van het dossier, hetgeen zij heeft nagelaten te doen.

Met een ter post aangetekend schrijven van 23 februari 2010 van haar raadsman heeft de verzoekende partij vervolgens haar standpunt op uitvoerige wijze aan het betrokken agentschap laten kennen.

Aan de hoorplicht werd dus voldaan.

Waar de verzoekende partij stelt dat zij uitdrukkelijk heeft gevraagd om te worden gehoord, blijkt uit het voormelde schrijven van 23 februari 2010 dat zij enkel de wens heeft geuit, te willen worden gehoord “(v)oor zover dit nuttig is”. Met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat, aangezien de verzoekende partij in dit schrijven niet aangaf dat alle nodige herstellingen waren uitgevoerd, doch integendeel feiten uiteenzette teneinde te verantwoorden waarom zij daar tot op dat moment nog niet in was geslaagd, kan worden besloten dat het niet nuttig was om de verzoekende partij mondeling te horen. De verzoekende partij toont overigens niet aan waarom het onderzoek van de verwerende partij onvoldoende adequaat en grondig zou zijn geweest, of op welke wijze “de rechten van verdediging” zouden zijn geschonden. Zij geeft evenmin de elementen aan die zij voor haar verdediging nog had kunnen

aanbrengen om de verwerende partij ervan te overtuigen een andere beslissing te nemen.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

23. In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat ook de bewoners van de betreffende woningen niet zouden zijn gehoord, heeft zij geen belang bij het middelonderdeel.

Tweede onderdeel

24. De verzoekende partij voert vervolgens in wezen een schending van de formele en materiële motiveringsplicht aan, doordat de bestreden beslissing niet antwoordt op de specifiek aangevoerde argumenten in haar schrijven van 23 februari 2010 en gebaseerd is op vaststellingen van meer dan acht maanden oud en geen rekening houdt met de werkelijk toestand ter plaatse en met de door de verzoekende partij reeds uitgevoerde werken en herstellingen. Tevens werpt de verzoekende partij op dat ze herhaaldelijk om een hercontrole heeft verzocht, en hier tot op heden niet werd op ingegaan.

25. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering:

“Overwegende dat door de houder van het zakelijk recht de feitelijke vaststellingen niet worden betwist; dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woongelegenheden als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat er tijdens de administratieve beroepstermijn geen argumenten werden aangebracht waaruit een afdoende verbetering of de aanvang van de herstellings- en aanpassingswerken van de woningen gelegen Toekomststraat 8-10-12 / Rijschoolstraat 35-37 (hoekpand) bus 8/001, 10, 12, 8/101, 8/102, 8/104, 8/202, 8/203, 8/204, 8/205, 8/301, 8/302, 8/303, 8/305 te 3800 Sint-Truiden blijkt; dat er derhalve geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende woningen zou zijn gewijzigd; dat de houder van het zakelijk recht vaststelt dat hoofdzakelijk gebreken aan de elektrische installatie leiden tot het advies inzake ongeschiktheid; dat de herstellingswerken niet kunnen gestart worden zolang er geen toegang is tot deze woningen waar de gebreken zich effectief voordoen; dat de houder van het zakelijk recht danig wordt gehinderd in de uitvoering van de

aanpassingswerken door de huurders en de bewoners, maar dat al het nodige gedaan wordt om de zaak te regulariseren;

Overwegende dat voor desbetreffende woningen door de Vlaamse Wooninspectie een herstellvordering werd ingeleid bij het Parket; dat de feitelijke vaststellingen werden gedaan door ambtenaren met de bevoegdheid van gerechtelijke politie; dat inzake de herstellvordering en de strafrechtelijke procedure deze vaststellingen gelden tot het bewijs van het tegendeel; dat in het kader van het administratief beroepsdossier door de wooninspecteur vooralsnog geen nieuw verzoek tot hercontrole werd ontvangen; dat er vooralsnog geen uitvoering blijkt te zijn gegeven aan de herstellvordering en er derhalve geen argumenten zijn om te veronderstellen dat desbetreffende woningen opnieuw voldoen aan de elementaire vereisten;

Overwegende dat de woningen gelegen Toekomststraat 8-10-12 / Rijschoolstraat 35-37 (hoekpand) bus 8/001, 10, 12, 8/101, 8/102, 8/104, 8/202, 8/203, 8/204, 8/205, 8/301, 8/302, 8/303, 8/305 te 3800 Sint-Truiden niet beantwoorden aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten; dat conform de voormelde adviezen van de gewestelijk ambtenaar desbetreffende woningen in aanmerking komen voor een ongeschiktheid”.

Ook al verwijst de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk naar het schrijven van 23 februari 2010 van de raadsman van de verzoekende partij, toch is het zonder meer duidelijk dat de geciteerde passage antwoordt op de argumenten die in dit schrijven naar voren werden gebracht. Bij dit schrijven van 23 februari 2010 wordt geen enkel stuk gevoegd waaruit zou blijken dat de nodige werken en/of herstellingen werden uitgevoerd zodat er geen reden meer zou zijn tot ongeschiktverklaring van de betreffende woningen. Met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij in dit schrijven integendeel zelf toegeeft dat de gebreken nog niet zijn hersteld.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar de onwil van anderen, zoals de huurders en de bewoners, dient te worden vastgesteld dat de vraag aan wie de gebreken aan de woningen te wijten zijn en/of wie de werken uiteindelijk zal dienen uit te voeren, niet relevant is bij de beoordeling door de bevoegde overheid of een pand al dan niet voldoet aan de vereisten gesteld door de Vlaamse Wooncode.

Voorts valt niet in te zien in welke zin de omstandigheid dat tussen de vaststellingen van 11 augustus 2009 en de bestreden beslissing 8 maanden verlopen zijn, de bestreden beslissing onwettig zou maken. Het is aan de houder van het zakelijk recht om ten gepaste tijde aan de gemeente en aan de gewestelijke ambtenaar het bewijs te leveren dat de werken die nodig zijn om de

gebreken te verhelpen, zijn uitgevoerd, zoals de verzoekende partij dit thans lijkt te doen aan de hand van de stukken gevoegd bij de memorie van wederantwoord. De stelling van de verzoekende partij in haar laatste memorie dat ze deze stukken reeds voordien had meegedeeld aan de huisvestingsdienst van de stad Sint-Truiden die deze stukken op haar beurt meedeelde aan de wooninspecteur zodat deze stukken de verwerende partij niet onbekend konden zijn, is laattijdig en wordt met geen enkel concreet gegeven gestaafd. Alleszins blijft de vaststelling overeind dat in het schrijven van 23 februari 2010 van de raadsman van de verzoekende partij niet naar deze stukken wordt verwezen en wordt toegegeven dat de gebreken op dat ogenblik nog niet waren hersteld.

Ten slotte is de gebeurlijke omstandigheid dat de verzoekende partij de bevoegde instanties na het nemen van het bestreden besluit meerdere malen tevergeefs om een nieuw onderzoek heeft verzocht, evenmin van aard de wettigheid van het bestreden besluit aan te tasten.

Het tweede onderdeel van het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende 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 zestien november 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens