

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 217.883 van 10 februari 2012
in de zaak A. 194.293/X-14.776.**

In zake : Leo TAVEIRNE,
 wonend te 8710 OOIGEM
 Oostrozebeeksestraat 64
 waar woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 oktober 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 augustus 2009 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie waarbij het beroep van Leo Taveirne niet wordt ingewilligd, de kamers gelegen te Gent, “Lostraat 84 (bus OVL - bus 1AL - bus 1VL - bus 2AL - bus 2VL)” en “Smidsestraat 147 (bus z/n - bus OAS - bus 1VS - bus 1AS - bus 2VS - bus 2AS)” ongeschikt worden verklaard en waarbij wordt bepaald dat “de bedoelde kamers blijven opgenomen in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van inventarisatie”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Adjunct-auditeur Ines Martens heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker 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.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

De verzoeker, die in persoon verschijnt, en advocaat Severine Vincke, die loco advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ines Martens 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. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunten van de partijen

3. In het verzoekschrift wordt het volgende uiteengezet :

“Voorgeschiedenis

In Gent hebben mijn ex-vrouw en ik 2 rijhuizen gekocht sinds 1977, waarvan de naakte eigendom nu aan de kinderen toebehoort door schenking en het vruchtgebruik aan ons, de ouders. Deze twee huizen (Lostraat, 84 en Smidsestraat, 147) komen langs achter (om de hoek) samen en vormen praktisch één geheel, een studentenhome met samen 10 kamers.

Toen we nog in Zaïre werkten als ontwikkeling(s)samenwerkers (ABOS) diende het huis als logies voor ons gedurende de grote vakantie wanneer we in België waren. Gedurende het schooljaar werden ze toen

reeds gebruikt als studentenkoten voor vrienden en familieleden die in Gent studeerden.

Al die tijd hebben we in de vakanties die krotwoningen verbouwd en omgebouwd, met goedkeuring van de Stad Gent, van nok tot in de kelders, tot weliswaar kleine maar wel degelijk afgewerkte studentenhuizen. Het grootste deel van de verbouwingen deed ikzelf als industrieel ingenieur in de electro-mechanica.

In 1983 kochten we grotere villa in Ooigem (Wielsbeke) en dienden die beide huizen in Gent definitief als een studentenhome. We verhuurden ze vroeger met het contract en de hulp van de RUG, en nu de laatste jaren met Kot@Gent.

Er bestonden toen nog geen Vlaamse decreten in verband met studentenkoten en/of kamerwoningen, want er was nog geen dode gevallen in Gent.

Later is in één van de vele krotwoningen een brand geweest en is een student erin gestorven.

Mijn koten waren toen omgebouwd tot comfortabel ingerichte en goed uitgeruste koten.

Maar de stad Gent schoot toen pas wakker. Ik heb me dan ook onmiddellijk bekend gemaakt bij de politie voor de inventarisatie van de studentenkoten zoals dat gevraagd werd: Er werden normen opgesteld en controles uitgevoerd. Ik bekwam een goedkeuring voor mij(n) twee huizen en de afwijkingen op de afmetingen werden aanvaard. Die brief is nog altijd in het bezit van de 'Dienst Huisvesting' van Gent maar vele personen d(oe)n alsof die brief niet bestaat.

Die normen zijn ondertussen ook afgezwakt vermits de kamers van de RUG in die tijd er zelfs niet aan beantwoordden.

Later kwam een Vlaams decreet uit over de huisvesting in Vlaanderen in het algemeen en, over de studentenkoten in het bijzonder.- (Besluit v.d. Vlaamse Regering betreffende de kwaliteit van wonen van 6-10-1998 gewijzigd in 2000, 2004, 2006, 2007 en laatst aangepast op 1-2-2008). Terug werd ik gecontroleerd en terug werden mijn koten goedgekeurd; ik bekwam vlot het conformiteit(s)attest (op 7 oktober 2002) dat 10 jaar geldig is. (...) We verfraaiden en verbeterden voortdurend de kamers volgens de aanduidingen en richtlijnen die werden meegedeeld aan de eigenaars van studentenkamers. Onze investeringen in die huizen beschouwden we als een aanvullend pensioen want het overzees pensioen van de DOSZ-OSSOM is relatief klein en reeds in de tijd van Zaïre raadde men ons reeds aan vooruit te zien voor later.

In 1990 moesten we definitief terugkeren naar België.

Ik kreeg in 1991 een hartinfarct en moest tengevolge daarvan op 61-jarige leeftijd (in 1997) mijn pensioen nemen op het ministerie van economische zaken afdeling 'Kwaliteit en Veiligheid'. Ik werd 'huisman' en hield me nog meer bezig met het opvolgen van de studentenkamers. De inkomsten ervan kwamen goed van pas en waren zelfs nodig.

Ik meld dat speciaal omdat de vervolgingen die wij moesten meemaken door ambtenaren van de stad Gent e.a. (en waarover ik het verder zal hebben) pijnlijk waren, erg ontgoochelend en deprimerend waren en nog zijn. En ons rechtstreeks aanvallen op onze broodwinning. (...).

Problemen: in 2005

Een student (uit de Lostraat 84) die ik had moeten terecht wijzen omwille van zijn 'kuren', heeft, op het einde van zijn 4-jarig verblijf bij mij, de gasleiding half-los gedraaid en de 'Dienst Huisvesting' verwittigd dat er een gaslek was in zijn studentenhome. Achter mijn rug is er een controle geweest door het Vlaams Gewest samen met de stad Gent (huisvesting en brandweer) en die vonden dat het huis op niets meer trok, dat bijna alles slecht was, ik werd beschuldigd van clandestiene bouwvovertredingen, moest me verantwoorden op het parket enz. Toen ik weken later vernam wat er gebeurd was in mijn huizen zonder dat ik het wist, schrok ik natuurlijk. Weken later verwittigden die heren mij dat er ontploffingsgevaar was in mijn huizen en dat liefst beide huizen onbewoonbaar waren, alhoewel ze een afzonderlijk verwarmingssysteem hebben. Ik vroeg me af hoe het mogelijk is dat men pas weken later verwittigt van het ontploffingsgevaar, en nog met aangetekend schrijven !!! Ofwel was er geen ontploffingsgevaar en konden ze zich permit(t)eren zolang te wachten, ofwel handelden die inspecteurs onverantwoordelijk. Maar er stonden ook zoveel onjuistheden, (...) in dit rapport dat ik in Brussel een tegeninspectie aanvraag in beroep.

Mijn vragen waren bijvoorbeeld:

- * Hoe kunnen er nu toch zoveel bochten liggen in een gasafvoerbuis van een gasconvect(o)r met een muuraansluiting, uiteraard zonder afvoerbuis. Dat beweerden zij nochtans!!!
- * Er stonden 8 fietsen op beide achterkoertjes samen en ze schrijven: 'geen plaats voor fietsen'!!! (...)

Er kwam een nieuwe controle van Brussel, waar ik bij mocht zijn.

Het resultaat was dat de minister Marino Keulen mij gelijk gaf en dat het rapport van het Vlaams Gewest nietig verklaard werd. Het conformiteitsattest werd dus behouden en wij konden terug de kamer verhuren. Het conformiteits(s)attest is nog geldig tot 2012. (...).

Deze nieuwe situatie: mijn gelijk bij de minister, of noem het hun nederlaag beviel hen natuurlijk niet, (...); in het bijzonder was dat zo voor (...) die het rapport opgemaakt had (Vlaams gewest) en bij (...) (Brandveiligheidsinspecteur Stad Gent). (...)

Huidige situatie.

In December 2008 vraagt diezelfde Mr Desadeleer om eens te komen kijken naar mijn huizen: 'om eens te zien hoever dat het daar nu eigenlijk staat.'! Hij zou alles eens van vooraan af beginnen en 'zien in welke mate hij mij kon helpen'. Hij begon met alles op te meten en alles op te merken wat niet in orde zou zijn. De afmetingen van de kamers waren niet in orde. Ik mocht zeggen wat ik wou over 'conformiteitsattest' en 'aanvaarden van afwijkingen op de afmetingen', hij hoorde het niet en zei zelfs vlakaf dat hij mij niet geloofde.

Ik van mijn kant dacht dat hij aangesteld was om de brandveiligheid te controleren en niet de afmetingen van de kamers, maar ik zweeg beleefd en nam nota van alles wat hij zegde 'voor mijn welzijn'. Zo controleerde hij de 2 huizen en er was bijna niets meer in orde, Hij zou van nu af aan eens heel kort op de bal spelen. Zijn rapport van 3 december kreeg ik later ná half december. (...). Ik moest tegen 30 december (nog geen 14 dagen tijd en met

Kerstdag ertussen) een heleboel werken uitvoeren die ik, hoe onwaarschijnlijk het ook lijkt, toch gerealiseerd heb.

Probeer maar eens een paar dagen voor Kerstdag een installateur te vinden die tegen eind december een prijs opmaakt en een brandcentrale wil komen plaatsen in één van de huizen. Ik slaagde erin en tegen eind december stond ze er. (De onderling verbonden rookdetectoren waren niet meer conform en alles moest nu op een brandcentrale staan).

Toen hij eind december terugkwam waren alle zaken die hij gevraagd had in orde.

Wel beweerde hij dat die centrale niet functioneerde, want toen hij op de toetsen klopte ging het alarm niet aan. (...). Maar de installateur zelf zei dat hij daar niet moest op kloppen maar 2 seconden lang op duwen en dat het dan wel zou gaan.

Eén zaak had ik niet klaar gekregen; ik moest op die tien dagen tijd het dak langs de straatkant uitbreken en een nieuw Velux-raam plaatsen, één dat groter was en dat langs boven scharnierde. Toen hij vernam dat het niet gebeurd was, vloekte hij (...) zo luid 'dat het huis ervan daverde'.

Ik smeekte hem (...), om toch begrip te hebben:

'Meneer Desadeleer begrijp toch:

- In de periode tussen Kerstdag en Nieuwjaar ligt de bouw stil, niemand wil komen helpen,
- Het vriest buiten, ik ben 73 jaar oud en kan dat niet helemaal alleen uitvoeren,
- De studenten zijn in hun kamer aan het studeren want het is de blok periode ik kan die toch niet op straat zetten
(Het contract van kot@gent verbiedt me werken uit te voeren in die periode)
- Dat Veluxraam dat u oplegt vond ik nog niet, het moet ook passen tussen de draagbalken van het dak!

Niets mocht baten, (...). Hij schreef nadien nog een rapport om te zeggen wat er verder moest gebeuren. (...)

Een maand later, belde hij me op dat hij op 28 januari 2009 om 9 uur er terug zou zijn om 'nog eens te komen kijken'. Dat ik er om 9 uur niet kon zijn met de seniorentrein, wou hij niet horen. De huizen liggen op 2 minuten te voet van Sint-Pietersstation! Toen hij binnen was keek hij wat rond en sprak positieve woorden en 5 minuten, later belde men aan de voordeur. Hij zei: 'O, ja ik ben het vergeten te zeggen, maar ik heb de 'huisvesting' erbij gevraagd om samen eens voor 'uw welzijn' te zien wat we er samen kunnen aan doen. Mevrouw (...) van de huisvesting Gent kwam binnen vergezeld van een heer die ik niet kende, die zich niet voorstelde maar die, achteraf gebleken, Meneer Martin Van Audenhoven was, deze van 2005 maar die ik toen niet gezien had.

Geachte Heer Voorzitter, het is niet te geloven maar, die 3 mensen zijn opnieuw mijn huis beginnen opmeten, tot op de millimeter, om te bewijzen dat de kamers te klein waren en dat alles slecht was terwijl ik toch 'afwijkingen op de afmetingen' toegestaan kreeg, en een 'conformiteitsattest' heb dat 10 jaar geldig is. (...) (later heeft Mevrouw Debreuck dat papier in een farde 'teruggevonden') (...). Het was precies dezelfde ploeg van 3 jaar geleden die nadien door Minister Keulen in het ongelijk gesteld werd. (...).

Dat rapport loopt weer over van de onwaarheden:

- * er staat geen koelkast in de keuken (maar men, loopt er bijna tegen als men binnenkomt in mijn keuken),
- * er is geen venster in de badkamer (maar het is er één sinds 1890, het bouwjaar);
- * uit een kurkdroge ondergrond: is er opstijgend vocht (hoe kan dat),
- * En zo verder.... een hele waslijst lang vol onwaarheden.

Ik heb bij de Minister beroep aangetekend tegen dit rapport, (...) ik heb gemeld dat ik een conformiteitsattest heb voor die huizen dat 10 jaar geldig is, dat ik niet inzie waarom er nu ineens een tussentijdse keuring moest gebeuren, en dat ik 3 jaar geleden al eens tot op de draad werd uitgepluisd, en in orde was, enz... Maar Mevrouw de Minister Freya Vandenbossche geeft de stad Gent gelijk (...) en wijst er alleen op dat de brandweer op iedere kamer 15 slechte punten gegeven heeft. Of het rapport nu juist is of slecht, komt dus niet ter sprake. Welke reden er was om die tussentijdse en voortijdige keuring te komen uitvoeren, zegt men ook niet.

Eén uitleg voor die gedragingen van Mr Desadeleer zou ik begrijpen.

Sinds de laatste aanpassingen op 1-2-2008 is er weliswaar niets aan het decreet zelf veranderd, maar het keuringsrapport voorziet nu een kolom van 15 punten voor de brandweerkeuring. Zolang die er niet is kan er geen enkele kamer goedgekeurd worden en die keuring is in handen van Mr Desadeleer. (...).”

4. De verwerende partij werpt in de memorie van antwoord op dat overeenkomstig artikel 2, § 1, 3° van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: het algemeen procedurereglement), het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en de middelen dient te bevatten. Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of het overtreden beginsel en van de wijze waarop volgens de verzoeker deze rechtsregel of dit beginsel wordt geschonden. Een middel waarbij de verwerende partij of de Raad van State slechts door het interpreteren van de bedoeling van de verzoeker kan uitmaken welke schending van welke rechtsregel is bedoeld, is niet ontvankelijk. In casu kan in het verzoekschrift geen enkel middel worden teruggevonden, waardoor het voor de verwerende partij zelfs niet mogelijk is zich ten gronde te verdedigen. Het beroep is onontvankelijk.

5. In de memorie van wederantwoord voegt de verzoeker nog toe dat de overtreden rechtsregel erop neerkomt dat de herkeuring van de kamers ongeldig was vermits hij in 2002 en in 2005 een conformiteitsattest kreeg en

herbevestigd kreeg, dat 10 jaar geldig was. In de laatste memorie stelt de verzoeker onder meer nog ter “verduidelijking” dat het “uiteraard (gaat) over de Vlaamse Wooncode of het decreet van 15 juli 1997 en hoofdzakelijk over de artikelen 15, en volgende”. Er zijn echter veel situaties “rond dit Woondecreet die er niet in vermeld staan en die men niet met een artikel of paragraaf kan vermelden”. Het is “zeer moeilijk (...) om aan de hand van de artikels van het Woondecreet aan te halen wat allemaal onregelmatig gebeurd is”. Verder stelt de verzoeker nog dat hij sommige grieven “onmogelijk met een artikel en paragraaf (kan) aanduiden” maar dat zij toch “tegen de geest van het woondecreet” zijn.

Beoordeling

6. Luidens artikel 2, § 1, 3° van het algemeen procedurereglement, moet het verzoekschrift onder meer een uiteenzetting van de middelen bevatten. Onder “middel” moet de voldoende duidelijke omschrijving worden verstaan van de rechtsregel of het beginsel dat de verzoeker geschonden acht en van de wijze waarop die rechtsregel of dat beginsel, volgens de verzoeker, door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden.

Een middel kan slechts ontvankelijk worden genoemd in de mate dat het duidelijk en nauwkeurig werd geformuleerd, derwijze dat het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de wederpartij niet werden geschonden.

7. Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat het verzoekschrift geen enkel duidelijk en nauwkeurig middel bevat. De verzoeker geeft niet aan welke rechtsregels hij geschonden acht en waaruit die schending zou bestaan. De verwerende partij heeft in casu geen enkel middel kunnen lezen in het verzoekschrift en heeft zich dan ook niet verdedigd tegen enig middel. Het komt de Raad van State niet toe uit het betoog van de verzoeker zelf een of meer ontvankelijke middelen af te leiden.

De argumentatie in het verzoekschrift beantwoordt bijgevolg niet aan de vereisten van het voormelde artikel 2, § 1, 3° van het algemeen

procedurereglement. De verzoeker kan dit euvel niet meer ongedaan maken in de memorie van wederantwoord of in de laatste memorie.

De exceptie is gegrond.

Het beroep is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien februari 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens