

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 218.627 van 26 maart 2012
in de zaak A. 197.535/X-14.898.**

In zake : Hilda VAN WESEMAEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Paul Saeys
 kantoor houdend te 9300 AALST
 Zwarte Zusterstraat 13
 bij wie 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 25 augustus 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 juni 2010 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie houdende verwerping van het beroep van de verzoekster tegen het besluit van 20 februari 2010 van de burgemeester van de stad Gent waarbij de woningen gelegen te Gent, Sint-Jacobsnieuwstraat 1, bussen A, B, D, E, F, G & H, kadastraal bekend sectie B, nr. 1257/d, ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 december 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul Saeys, die verschijnt voor de verzoekster, en advocaat Severine Vincke, die loco advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest andersluidend 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 verzoekster is eigenaar van het hoekpand gelegen aan de Sint-Jacobsnieuwstraat 1 te 9000 Gent, dat is verdeeld in acht appartementen (bussen A tot en met H), die door de verzoekster worden verhuurd.

4. Na een controle op 9 september 2009 door de dienst Bouwprojecten Openbare Veiligheid van de stad Gent, waarbij wordt vastgesteld dat het gevaar bestaat dat er bakstenen van de gemetselde schouw op het dak neerstorten op het onderliggend voetpad, stelt de burgemeester van de stad Gent op 23 september 2009 de verzoekster in kennis van de vastgestelde gebreken en van zijn voornemen om te bevelen dat de nodige werken, zijnde het verwijderen

van alle loszittende stukken en het consolideren van de schouw, moeten worden uitgevoerd.

Nadat de verzoekster bij schrijven van 2 oktober 2009 laat weten dat de bakstenen zijn verwijderd, geeft de burgemeester op 22 oktober 2009 het bevel alle loszittende stukken van de schouw te verwijderen en de schouw te consolideren. In het begeleidend schrijven aan de verzoekster wordt gesteld dat “het dossier ondertussen als afgehandeld wordt beschouwd”.

5. Op 11 september 2009 vindt een onderzoek van de kwaliteit van het gebouw en de woningen plaats. Wegens de niet-toegankelijkheid van de woningen A, C, D, E en G, worden op de voormelde datum enkel technische verslagen opgesteld voor de woningen B, F en H. Daaruit blijkt dat de betrokken woningen voor het deel B (gebouw) elk 6 punten behalen, waarbij volgende gebreken worden vastgesteld: “buitendakse schouw onstabiel” en “hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners”. Voor het deel C (woning) behalen de woningen B, F en H respectievelijk 35, 24 en 15 punten. In elk van de woningen wordt een indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging vastgesteld. Verder is er sprake van beschadiging van de buitenmuur en de vloerbekleding (woning B), gebrekkige sanitaire functies (woning B) en het toilet dat niet is afgescheiden van de keukenfunctie (woning F). In totaal behalen de woningen B, F en H respectievelijk 41, 30 en 21 punten.

Op 5 oktober 2009 vindt een tweede onderzoek plaats, waarbij de woningen A, D, E en G kunnen worden betreden. Deze woningen behalen voor het deel B (gebouw) elk 6 punten op basis van de volgende gebreken: “aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen” en “hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners”. Voor het deel C (woning) behalen de woningen A, D, E en G respectievelijk 48, 42, 30 en 24 punten, waarbij volgende vaststellingen worden gedaan: onvoldoende verluchting in badkamer, WC (woningen A, D, E en G) en keuken (woning D), indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging (woningen A, D en G) en elektrocutie (woningen A, D, en E), het toilet dat niet is afgescheiden van de keukenfunctie (woningen A en E), condenserend vocht met schimmelvorming (woning A), ontbrekend lichtpunt in

de slaapkamer (woning D) en insijpelend vocht (woning G). In totaal behalen de woningen A, D, E en G respectievelijk 54, 48, 36 en 30 punten.

6. Op 18 november 2009 stelt de wooninspecteur van het agentschap Inspectie RWO een herstellvordering op in toepassing van artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : de Vlaamse Wooncode).

7. Op basis van de voormelde technische verslagen zendt de adviseur kwaliteitsbewaking van de dienst Wonen Oost-Vlaanderen op 24 november 2009 aan de burgemeester van de stad Gent, voor zeven van de acht woningen in het betreffende pand, een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid over, met verzoek de procedure voorzien in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode toe te passen.

8. Luidens het besluit van de burgemeester van de stad Gent van 20 februari 2010, wordt bij schrijven van 23 december 2009 onder meer de verzoekster in kennis gesteld van de voormelde technische verslagen en adviezen, met het verzoek haar argumenten hetzij schriftelijk, hetzij mondeling bekend te maken, en betwist de houder van het zakelijk recht, zijnde de verzoekster, de gedane vaststellingen op 8 februari 2010.

9. Bij besluit van 20 februari 2010 verklaart de burgemeester van de stad Gent zeven van de acht woningen, met name A, B, D, E, F, G en H, in het betrokken pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Dit besluit wordt aan de verzoekster ter kennis gebracht, samen met de registratieattesten ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

10. Met een gemotiveerd verzoeckschrift dient de verzoekster op 18 maart 2010 tegen het voormelde besluit van 20 februari 2010 beroep in bij de verwerende partij. De verzoekster doet daarin vooreerst in het algemeen gelden dat “de gebreken aangekruist in het technisch verslag van 11.09.2009 en 05.10.2009 met klem worden betw(i)st; ondermeer omdat alle gebreken

aangemerkt in het vorige technisch verslag van 27.02.2008 meer dan nodig (...) werden weggewerkt en dat de thans vastgestelde gebreken in 2009 ofwel veroorzaakt zijn door vandalisme van de bewoners, gebrek aan onderhoud door de bewoners en het niet uitvoeren van kleine herstellingen die ten laste zijn van de huurders”, waarna ze meer concreet ingaat op de vastgestelde gebreken. Ze maakt een vergelijking van de verslagen van 27 februari 2008, 11 september 2009 en 5 oktober 2009 om de gebreken te betwisten, waarbij ze onder meer aangeeft dat bepaalde vaststellingen “niet geloofwaardig” zijn of dat het “bevreemdend” is dat deze gebreken niet tijdens een eerder onderzoek werden vastgesteld. Verder schrijft de verzoekster bepaalde gebreken toe aan de huurders van de betrokken woningen en maakt ze gewag van een aantal gedane herstellingen.

11. Bij schrijven van 22 april 2010 van het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen, aan onder meer de verzoekster, wordt zij ervan in kennis gesteld dat haar beroep ontvankelijk is verklaard en momenteel het onderzoek loopt naar de gegrondheid van het bezwaarschrift, en wordt haar de mogelijkheid geboden om binnen twintig dagen na datum van dit schrijven desgevallend haar standpunt aan de afdeling Wonen te bezorgen.

12. Bij schrijven van 10 mei 2010 wordt de verzoekster door de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Inspectie RWO in kennis gesteld dat voor de behandeling van het beroep door de verwerende partij, een nieuw onderzoek ter plaatse nodig is, dat zal plaatsvinden op 17 mei 2010, en wordt haar gevraagd ervoor te zorgen dat “alle studio’s toegankelijk zijn” en “de bewoners verwittigd zijn van dit onderzoek”.

Met een ter post aangetekend schrijven van 12 mei 2010 aan elk van de huurders vraagt de verzoekster dat hun woningen toegankelijk zouden zijn op 17 mei 2010 en stelt zij de huurders in gebreke om de voorwerpen “in de gangen van het gelijkvloers en de verdiepingen” te verwijderen. Zij stelt de wooninspectie Oost-Vlaanderen daarvan in kennis met een schrijven van dezelfde datum.

13. Op 17 mei 2010 voert een technicus wooninspectie van Wonen-Vlaanderen het onderzoek in de woningen gelegen te 9000 Gent, Sint-Jacobsnieuwstraat 1 uit, waarbij geen toegang wordt verkregen tot de woningen B, E en H. Blijkens de technische verslagen worden voor het deel B (gebouw) aan de woningen A, D, F en G 9 punten toegekend op basis van de volgende gebreken: “aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen”, “buitendakse schouw onstabiel” en “hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners”. Voor het deel C (woning) worden aan de woningen A, D, F en G respectievelijk 21, 42, 9 en 6 punten toegekend, waarbij de volgende vaststellingen worden gedaan: onvoldoende verluchting in badkamer, WC (woningen A, D, en G) en keuken (woning D), indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging (woning D) en elektrocutie (woningen A en D), het toilet dat niet is afgescheiden van de keukenfunctie (woning F) en ontbrekend lichtpunt in de slaapkamer (woning D). In totaal behalen de woningen A, D, F en G respectievelijk 30, 51, 18 en 15 punten.

14. Op 14 juni 2010 wordt het beroep van de verzoekster niet ingewilligd en worden de woningen A, B, D, E, F, G en H in het pand, gelegen aan de Sint-Jacobsnieuwstraat 1 te Gent, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Dit is het bestreden besluit, dat onder meer als volgt is gemotiveerd:

“Overwegende dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen;

Overwegende dat de verzoeker argumenteert dat de gedane vaststellingen bij de technische onderzoeken op 11 september 2009 en op 5 oktober 2009 met klem worden betwist; dat de verzoeker argumenteert dat intussen alle gebreken werden weggewerkt en dat de thans vastgestelde gebreken in 2009 door de bewoners veroorzaakt zijn door vandalisme, gebrek aan onderhoud en het niet uitvoeren van kleine herstellingen;

Overwegende dat de mogelijke aansprakelijkheid van de bewoners omtrent de gebrekkige toestand van het pand niet relevant is voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van de objectieve toestand van de woning;

Overwegende dat het beantwoorden van de vraag inzake de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van desbetreffend pand geenszins tot de bevoegdheid behoort van de instantie die onderhavig

beroepschrift behandelt en dat de aansprakelijkheid moet worden uitgemaakt voor de bevoegde rechtsinstantie;

Overwegende dat het onderzoek in eerste aanleg werd gevoerd door de Vlaamse Wooninspectie van het agentschap Inspectie RWO; dat bovendien door de Vlaamse Wooninspectie voor de woongelegenheden gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 te 9000 Gent een herstellvordering werd opgesteld; 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;

Overwegende dat in het kader van de administratieve beroepsprocedure een nieuw onderzoek ter plaatse zich opdrong teneinde de feitelijke toestand van de woningen correct te kunnen beoordelen; dat aan het agentschap Inspectie RWO verzocht werd het bijkomende onderzoek in desbetreffend pand uit te voeren; dat het bijkomend technisch onderzoek uitgevoerd werd op 17 mei 2010;

Overwegende dat bij een onderzoek in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode de feitelijke toestand van de woning op het ogenblik van het onderzoek wordt vastgesteld en wordt nagegaan of de woning voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen; dat de feitelijke toestand van een woongelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag;

Overwegende dat uit het technische verslag van 17 mei 2010 met een eindscore van 30 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 (bus 1A) te 9000 Gent de volgende gebreken vertoont:
deel B: gebouw

(11) ernstige aantasting van dragende dakelementen (i.c. door vochtinsijpeling aangetaste steunbalken);

(12) buitendakse schouw is onstabiel;

(71) de hoofdkraan van de watertoevoer is niet voor alle bewoners toegankelijk;

deel C: woning

(185) indicatie van ernstig risico op elektrocutie;

(214) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer;

(215) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie W.C.;

Overwegende dat uit het technische verslag van 17 mei 2010 met een eindscore van 51 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 (bus 1D) te 9000 Gent de volgende gebreken vertoont:

deel B: gebouw

(11) ernstige aantasting van dragende dakelementen (i.c. door vochtinsijpeling aangetaste steunbalken);

(12) buitendakse schouw is onstabiel;

(71) de hoofdkraan van de watertoevoer is niet voor alle bewoners toegankelijk;

deel C: woning

(184) in de slaapkamer ontbreekt een lichtpunt;

(185) indicatie van ernstig risico op elektrocutie;

(213) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de keuken;

(214) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer;

(215) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie W.C.;

(216) indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging;

Overwegende dat uit het technische verslag van 17 mei 2010 met een eindscore van 18 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 (bus 1F) te 9000 Gent de volgende gebreken vertoont:

deel B: gebouw

(11) ernstige aantasting van dragende dakelementen (i.c. door vochtinsijpeling aangetaste steunbalken);

(12) buitendakse schouw is onstabiel;

(71) de hoofdkraan van de watertoevoer is niet voor alle bewoners toegankelijk;

deel C: woning

(176) het toilet is niet afgescheiden van de keukenfunctie;

Overwegende dat uit het technische verslag van 17 mei 2010 met een eindscore van 15 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 (bus 1G) te 9000 Gent de volgende gebreken vertoont:

deel B: gebouw

(11) ernstige aantasting van dragende dakelementen (i.c. door vochtinsijpeling aangetaste steunbalken);

(12) buitendakse schouw is onstabiel;

(71) de hoofdkraan van de watertoevoer is niet voor alle bewoners toegankelijk;

deel C: woning

(214) er is onvoldoende verluchting mogelijk van de functie badkamer;

(215) er is onvoldoende verluchting mogelijk van de functie W.C.;

Overwegende dat door de technicus van de Vlaamse Wooninspectie op de dag van het technische onderzoek (...) geen toegang verkregen werd tot de woningen gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 (bus 1B - bus 1E - bus 1H) te 9000 Gent teneinde de betwiste vaststellingen en de uitgevoerde aanpassingswerken te controleren; dat derhalve op generlei wijze de op 11 september 2009 en op 5 oktober 2009 objectief gedane vaststellingen werden weerlegd; dat bij het technisch onderzoek tijdens de eerste aanleg aan desbetreffende woningen respectievelijk 41, 36 en 21 strafpunten werden toegekend; dat bij het technisch onderzoek van 17 mei 2010 niet kon worden nagegaan of de toestand van desbetreffende woningen werd aangepast in functie van de eerder gedane vaststellingen; dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woning als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat er vooralsnog geen argumenten zijn waaruit de niet-ongeschikte en de niet-onbewoonbare staat van desbetreffende woningen blijkt;

Overwegende dat de woningen gelegen Sint-Jacobsnieuwstraat 1 (bus A - bus B - bus D - bus E - bus F - bus G - bus H) te 9000 Gent vooralsnog niet beantwoorden aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten daar de grens van 15 strafpunten voor ongeschiktheid wordt bereikt, zoals blijkt uit de voormelde technische verslagen; dat in desbetreffend pand bovendien nog steeds gebreken werden vastgesteld die een veiligheidsrisico inhouden, i.c. een indicatie van ernstig risico op elektrocutie en een indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging,- dat de feitelijke toestand van desbetreffend pand en de daarin gesitueerde woningen niet toelaat om een opheffing van het voormelde besluit van de burgemeester in overweging te

nemen; dat zich nog steeds renovatie- en herstellingswerken opdringen om hogervernoemde gebreken weg te werken teneinde de woningen terug conform de vereisten te maken”.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunten van de partijen

Eerste en tweede middel

15.1. De verzoekster voert in een eerste middel de schending aan van “de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”.

Zij voert aan dat de motiveringsplicht vereist dat wordt uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, zodat dit door de Raad van State, in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, kan worden nagegaan.

Vooreerst stelt zij dat de technicus op 17 mei 2010 niet alle appartementen heeft bezocht. In het bestreden besluit wordt uitdrukkelijk gesteld dat geen toegang is verkregen tot de woningen B, E en H. Zij stelt dat haar echtgenoot, die aanwezig was bij het onderzoek ter plaatse, nochtans heeft aangeboden een tweede plaatsbezoek te organiseren maar dat “de ambtenaar (...) dit overbodig (vond)”.

Verder betwist zij de vaststellingen opgenomen in de technische verslagen van 17 mei 2010 die betrekking hebben op het gebouw. Met betrekking tot de stabiliteit van de “buitendakse schouw”, doet ze gelden dat uit het besluit van 22 oktober 2009 van de burgemeester van de stad Gent en de begeleidende brief blijkt dat deze schouw op 2 oktober 2009 werd hersteld. Ze specificeert dat de herstelling “er in (bestond) dat de kantelen, bovenop de schouw, werden afgebroken zodat de schouw – welke op zichzelf reeds stabiel was, geen losse stenen meer bevatte; de bovenzijde van de schouw werd gestabiliseerd”. De verzoekster meent dat het “zonder meer duidelijk is dat de ambtenaar deze schouw niet heeft onderzocht op haar stabiliteit”, vermits de zolder tijdens het onderzoek van 17 mei 2010 niet werd bezocht en in de verslagen van de

onderzoeken van 27 februari 2008 en 5 oktober 2009, waarbij “de zolderruimte effectief (werd) bezocht” geen melding wordt gemaakt van de onstabieliteit van de schouw. Voor wat betreft de “aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen” merkt de verzoekster op dat hiervan geen melding werd gemaakt in de verslagen van 27 februari 2008 en 11 september 2009. Voorts ontkent de verzoekster dat dit gebrek toe te schrijven is aan “de slechte staat van de pannen en de openingen ertussen” en doet ze gelden dat deze vaststelling letterlijk werd overgenomen uit het verslag van 5 oktober 2009 “zonder zelfs de moeite te doen er een betere of andere omschrijving aan te geven”. Aangaande het ontoegankelijk zijn van de “hoofdkraan” voor alle bewoners, doordat de toegang naar de kelder was versperd door matrassen en huisvuil, doet de verzoekster gelden dat “(d)oor één matras en twee zakken huisvuil, afkomstig van de bewoners, te verplaatsen (...) de kelder wel degelijk bereikbaar (was)” en de echtgenoot van de verzoekster had aangeboden de zakken en matras te verplaatsen, “doch de inspecteur had geen zin om de kelder en de hoofdkraan te bekijken”.

Tot slot stelt de verzoekster over de aankruispunten 214 en 215 van de technische verslagen van 17 mei 2010, waarbij wordt gesteld dat de verluchtingen van de badkamer op de zolder uitkomen, dat de technicus dit op 17 mei 2010 niet in concreto heeft vastgesteld vermits hij de zolder niet heeft bezocht. Hij kon bijgevolg niet vaststellen dat “ondertussen een zelfde verluchtingssysteem voor alle studio’s was gemonteerd, hetwelk bovendaks werd doorgevoerd zodat geen enkele verluchting meer op zolder uitkomt”.

Volgens de verzoekster is het technisch onderzoek van 17 mei 2010, dat heeft gediend als basis voor het bestreden besluit, niet gesteund op eigen bevindingen van de technicus maar op bevindingen uit de vorige technische verslagen.

De verzoekster meent dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de formele motiveringsplicht, nu de bestreden beslissing is gesteund op een onjuiste en onvoldoende onderzochte en ongemotiveerde vaststelling. Tevens acht zij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel geschonden doordat er een onjuist en onvoldoende onderzoek is gevoerd naar de staat van het gebouw.

15.2. De verzoekster voert in een tweede middel de “schending van de hoorplicht” aan. Zij stelt dat de verplichting tot het horen zoals opgenomen in artikel 15, § 1 van de Vlaamse Wooncode, zelfs zonder wettelijke verplichting, ook geldt “voor de minister wanneer hij als beroepsinstantie over de zaak oordeelt”.

Vooreerst voert ze aan dat ze “haar standpunt niet op nuttige wijze naar voor (kon) brengen ten aanzien van de feiten waarop de minister zich ging baseren”, nu zij “voorafgaand aan de eerste beslissing niet het advies van de gewestelijke ambtenaar (kreeg), maar enkel het technisch verslag waarin werd besloten tot het ongeschikt verklaren van de woning, maar niet tot het onbewoonbaar verklaren” en het meegedeelde technisch verslag onvolledig was “gezien de genomen foto’s ontbraken”.

Vervolgens doet de verzoekster gelden dat ze er van uit kon gaan dat er, zoals in de procedure voor de burgemeester, nog een hoorzitting in beroep zou georganiseerd worden en dat zij “bijgevolg haar opmerkingen niet reeds exhaustief moest formuleren bij het tweede onderzoek ter plaatse”.

De verzoekster wijst erop dat de bevoegdheid ontleend aan artikel 15 van de Vlaamse Wooncode geen gebonden bevoegdheid betreft.

Volgens de verzoekster moest zij in de gelegenheid worden gesteld haar standpunt naar voor te brengen “omtrent het nieuwe technische verslag” vooraleer de bevoegde minister zich uitsprak over het beroep, nu het verslag “nieuwe feitelijke vaststellingen in(hield) en (...) tegenstrijdigheden (bevatte) met de vorige verslagen”. Het feit dat zij bij het onderzoek ter plaatse op 17 mei 2010 vertegenwoordigd was, bood haar “niet de gelegenheid om te reageren tegen de bevindingen die pas na dat onderzoek werden opgesteld en die haar niet werden meegedeeld, laat staan dat zij haar standpunt kenbaar kon maken aan de administratieve beroepsinstantie vooraleer die haar beslissing nam”.

16. De verwerende partij repliceert, wat het eerste middel betreft, dat de verzoekster haar beweringen aangaande het technisch onderzoek van 17 mei 2010 niet staft met bewijsstukken. Zij haalt niets anders dan feitelijke elementen aan waarop de verwerende partij in het kader van de huidige procedure

niet wenst in te gaan en die zij verwerpt. Er werd wel degelijk een grondig feitenonderzoek gevoerd. Het bestreden besluit verwijst er naar en herneemt in extenso de veelvuldige gebreken die verder gaan dan de enkele exemplarische elementen die de verzoekster aanbrengt. Bovendien werden er nog steeds gebreken vastgesteld die een veiligheidsrisico inhouden, zoals het risico voor elektrocutie. Die vaststelling wordt niet betwist door de verzoekster en zorgt ervoor dat de grens van 15 punten sowieso reeds is bereikt. Het middel is niet gegrond.

Wat het tweede middel betreft, repliceert de verwerende partij dat de hoorplicht inhoudt 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 te worden gehoord. Het is voldoende dat dit schriftelijk gebeurt. De verzoekster heeft meerdere malen de kans gehad om haar stem te laten horen, bijvoorbeeld in haar beroepsakte tegen de beslissing van de burgemeester van Gent en nadien, eind april 2010, werd ze nogmaals uitgenodigd om opmerkingen te formuleren voor het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen.

De verzoekster maakt ook niet hard dat alle “zogezegde uitgevoerde reparaties dateren van na één van de uitgevoerde onderzoeken waarop ze de kans heeft gehad te repliceren en nog van voor het laatst gevoerde onderzoek, zodat ze zich op een specifiek punt niet zou verdedigd kunnen hebben”. Meer algemeen toont zij niet aan in welke mate het horen enig nut zou kunnen hebben of enige invloed zou kunnen hebben gehad op de bestreden beslissing. Het middel is niet gegrond.

17. Met betrekking tot het eerste middel stelt de verzoekster in haar memorie van wederantwoord nog dat het onderzoek van 17 mei 2010 niet gesteund is op eigen bevindingen, maar op bevindingen van vroegere verslagen, “welke ondertussen achterhaald waren”, dat het “zeer eigenaardig” is dat het bestreden besluit het appartement C niet ongeschikt en onbewoonbaar verklaart, “daar waar het zich onder hetzelfde dak situeert als de andere appartementen” en dat de niet-toegankelijkheid van de hoofdkraan “een momentopname (is) welke

niets te maken heeft met de structuur of de technische eigenschappen van het gebouw”.

Aan de uiteenzetting van het tweede middel voegt de verzoekster nog toe dat de inspecteur tijdens het onderzoek van 17 mei 2010 “mondeling geen enkele opmerking (maakte), (...) geen enkele vraag (stelde) en (...) niet in (ging) op de voorstellen van de echtgenoot van verzoekster om een grondiger onderzoek te doen”.

Beoordeling

18. Het bestreden besluit is een beslissing waarbij de Vlaamse regering, met 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. Het administratief beroep resulteert in een nieuwe beslissing, die op haar beurt gesteund moet zijn op in rechte en in feite aanvaardbare motieven.

19. De gebreken aan de woningen A, B, D, E, F, G en H van het hoekpand gelegen aan de Sint-Jacobsnieuwstraat 1 te 9000 Gent, werden vastgesteld in de technische verslagen van 11 september 2009, 5 oktober 2009 en 17 mei 2010, opgesteld door de bevoegde ambtenaren van het agentschap inspectie RWO.

Artikel 154, tweede lid van het Wetboek van Strafvordering bepaalt:

“Niemand wordt op straffe van nietigheid, toegelaten om door getuigen bewijs te leveren boven of tegen de inhoud van de processen-verbaal of verslagen van de officieren van politie aan wie de wet de bevoegdheid verleent om wanbedrijven of overtredingen vast te stellen zolang er geen betichting van valsheid is. De processen-verbaal en verslagen daarentegen, opgemaakt door agenten, aangestelden of officieren aan wie de wet niet het recht verleent om geloofd te worden zolang er geen betichting van valsheid is, kunnen bestreden worden met tegenbewijzen, hetzij door geschrift, hetzij door getuigen, indien de rechtbank het geraden oordeelt ze toe te laten”.

Met de processen-verbaal die, ingevolge artikel 154, tweede lid, in fine van het Wetboek van Strafvordering tot bewijs van het tegendeel bewijskracht hebben, zijn enkel die processen-verbaal bedoeld, die zijn opgemaakt door officieren of agenten aan wie bij de wet uitdrukkelijk de bevoegdheid is verleend om in een proces-verbaal de erin vermelde overtredingen vast te stellen.

Artikel 20, §2 van de Vlaamse Wooncode bepaalde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit wat volgt:

“Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren die door de Vlaamse regering zijn aangewezen als wooninspecteur bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in dit artikel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.
(...)”.

Aangezien de wooninspecteurs beschouwd moeten worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel.

Er is geen reden om de bewijswaarde van een proces-verbaal, opgemaakt in het kader van een bepaalde strafrechtelijke vervolging, anders te beoordelen wanneer dat proces-verbaal gebruikt wordt voor het bewijs van dezelfde feiten in het kader van een administratieve procedure.

Uit het voorgaande volgt dat, zoals in het bestreden besluit terecht wordt overwogen, de vaststellingen opgenomen door de wooninspecteurs in de verslagen van 11 september 2009, 5 oktober 2009 en 17 mei 2010, ook in de procedure tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring van de woning, gelden tot bewijs van het tegendeel.

20. 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 de 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.

21. De verzoekster had kennis van de aard van de voorgenomen maatregel, met name een mogelijke ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de betrokken woningen. Eveneens had de verzoekster kennis van de feiten en grieven die haar ten laste werden gelegd, nu zij in kennis was gesteld van de technische verslagen van 11 september 2009 en 5 oktober 2009 van het onderzoek van de kwaliteit van de betreffende woningen.

Gezien de bewijswaarde van deze verslagen, was het aan de verzoekster het bewijs van het tegendeel te leveren of aan te tonen dat de nodige herstellingen inmiddels werden doorgevoerd.

22. In haar beroepschrift van 18 maart 2010 slaagt de verzoekster er niet in het nodige tegenbewijs te leveren. De loutere stelling dat bepaalde vaststellingen “niet geloofwaardig” of “bevreemdend” zijn in het licht van de andere verslagen, kan daartoe niet volstaan. Ook de blote bewering dat er wel voldoende verluchting aanwezig is, volstaat niet. In zoverre de verzoekster in haar beroepschrift stelt dat bepaalde gebreken inmiddels werden hersteld, wordt dit niet gestaafd aan de hand van concrete gegevens. Voorts worden bepaalde gebreken door de verzoekster in het beroepschrift overigens niet betwist, maar louter aan de huurders toegeschreven. Zoals het bestreden besluit in dit opzicht terecht overweegt, is 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 bij de beoordeling door de bevoegde overheid of een pand al dan niet voldoet aan de vereisten gesteld door de Vlaamse Wooncode.

23. Vervolgens is de verzoekster niet ingegaan op de mogelijkheid die haar geboden werd bij schrijven van 22 april 2010 van het agentschap Wonen-Vlaanderen om binnen twintig dagen na dit schrijven haar standpunt aan de afdeling Wonen te bezorgen.

24. Het verslag van 17 mei 2010 bevat, in tegenstelling tot wat de verzoekster voorhoudt, geen nieuwe elementen, zodat de verzoekster hiervan niet in kennis diende te worden gesteld vooraleer het bestreden besluit werd genomen. De daarin met betrekking tot deel B (gebouw) gedane vaststellingen, met name “aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen”, “buitendakse schouw onstabiel” en “hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners”, werden reeds vermeld in de technische verslagen van 11 september 2009 en 5 oktober 2009, dewelke, gezien de niet-toegankelijkheid van de woningen A, C, D, E en G tijdens het eerste onderzoek op 11 september 2009, samen dienen te worden gelezen. Overigens was de verzoekster vooraf in kennis gesteld van het geplande onderzoek op 17 mei 2010 en was zij tijdens dit onderzoek vertegenwoordigd. De omstandigheid dat de woningen B, E en H tijdens het onderzoek van 17 mei 2010 niet konden worden betreden, maakt het bestreden besluit niet onwettig, vermits de gebreken voor deze woningen reeds werden vastgesteld in de verslagen van 11 september 2009 en 5 oktober 2009 en de bewijslast dienaangaande niet op de verwerende partij, doch op de verzoekster rustte. Aldus overweegt het bestreden besluit terecht dat voor deze woningen “op generlei wijze de op 11 september 2009 en op 5 oktober 2009 objectief gedane vaststellingen werden weerlegd”.

25. Aldus blijkt dat de verzoekster voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing voldoende kennis had van de feiten en de grieven die hebben geleid tot de betrokken maatregel, en dat zij de mogelijkheid heeft gehad om hierover haar standpunt naar voor te brengen. In de gegeven omstandigheden is er geen sprake van een schending van de hoorplicht.

26. In zoverre de verzoekster de vaststellingen opgenomen in de technische verslagen van 17 mei 2010 aangaande het deel B (gebouw) thans in de huidige procedure betwist, wordt evenmin het bewijs van het tegendeel geleverd. Aangaande de stabiliteit van de schouw wordt in het bevel tot uitvoeren van werken van 22 oktober 2009 louter gesteld dat “er geen gevaar meer is voor de openbare veiligheid”. Hiermee is niet aangetoond dat de toestand van de schouw geen afbreuk deed aan de kwaliteit van de woningen. Evenmin toont de verzoekster aan de hand van concrete gegevens aan dat er wel een voldoende verluchtingssysteem in de woningen aanwezig was. Voorts beperkt de verzoekster haar betoog tot de loutere bewering dat de bevoegde ambtenaar bepaalde vaststellingen letterlijk heeft overgenomen uit de vorige verslagen, zonder zelf het nodige onderzoek te doen. Ook deze blote bewering volstaat niet.

De verzoekster maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, of dat de motivering van het bestreden besluit niet afdoende zou zijn.

27. Uit het voorgaande volgt dat de verzoekster niet kan worden bijgetreden in haar stelling dat er een onjuist en onvoldoende onderzoek is gevoerd naar de staat van het gebouw. Er is dan ook geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of het redelijkheidsbeginsel aangetoond.

28. Het eerste en het tweede middel zijn 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 zeventwintig maart 2012, 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