RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 218.902 van 16 april 2012
in de zaak A. 193.973/X-14.825.

In zake : 1. Ibrahim GULEC
2. Ercani GULEC
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Ghysels
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpsesteenweg 187
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 14 september 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering van 30 juni 2009 waarbij de woningen gelegen aan de Hoogstraat 57 (bussen 1 tot en met 7) te Zaventem ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 209.784 van 16 december 2010 heropent de Raad van State de debatten en wordt het door de auditeur-generaal aan te stellen lid van het auditoraat gelast het onderzoek van de zaak voort te zetten.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van Der Gucht heeft een aanvullend verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 november 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stephan Wyckaert, die loco advocaat Jan Ghysels verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Severine 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. In 2006 worden de verzoekende partijen met een notariële verkoopsakte eigenaar van een pand gelegen aan de Hoogstraat 57 (bussen 1 tot en met 7) te Zaventem (hierna: het betrokken pand). De voornoemde akte citeert het antwoord van de gemeente Zaventem op de vraag van de instrumenterende notaris naar de stedenbouwkundige toestand van het pand. Het citaat stelt onder meer het volgende:

> "Later werd het gebouw ingedeeld in studio's, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning".

3.2. Na een onderzoek naar de kwaliteit van de studio's in het betrokken pand op 4 november 2008, stelt een technicus van het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (hierna: de technicus) per studio een technisch verslag op blijkens welk voor bussen 1 tot en met 7 respectievelijk 61, 30, 15, 45, 45, 45 en 15 punten worden behaald.

3.3. Op basis van die verslagen zendt de adviseur ongeschiktheid Wonen Vlaams-Brabant aan de burgemeester van de gemeente Zaventem op 1 december 2008 per studio een advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring over, met verzoek de procedure voorzien in artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : de Vlaamse Wooncode) toe te passen.

3.4. Op 30 maart 2009 tekent de adviseur ongeschiktheid Wonen Vlaams-Brabant, in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, bij de bevoegde minister beroep aan tegen het stilzitten van de burgemeester.

3.5. Op 16 april 2009 worden de verzoekende partijen en de bewoners er door het bestuur van in kennis gesteld dat het voornoemd beroep ontvankelijk wordt verklaard en dat er een onderzoek loopt naar de gegrondheid van het bezwaarschrift. In dit schrijven worden zij uitgenodigd desgewenst binnen twintig dagen hun standpunt dienaangaande te laten kennen.

3.6. Op 30 juni 2009 wordt het bestreden besluit genomen waarbij de zeven studio's in het betrokken pand ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

4.1. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna: het kamerdecreet), in het bijzonder de artikelen 2, eerste lid, 2° en 3° en 6, samen met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, en van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna: het decreet van 22 december 1995), in het bijzonder artikel 34.

De verzoekende partijen stellen dat het bestreden besluit het kamerdecreet miskent, doordat het toepassing maakt van de kwaliteits- en veiligheidsnormen die zijn vastgesteld in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, terwijl "veeleer" het kamerdecreet van toepassing is. Op die manier wordt, aldus de verzoekende partijen, door de verwerende partij onzorgvuldig opgetreden.

Naar de mening van de verzoekende partijen is de betrokken woning een kamerwoning in de zin van artikel 2, eerste lid, 4° van het kamerdecreet, waarin een kamerwoning wordt omschreven als "elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes". Er zijn immers in de woning een aantal ruimtes die als kamer (of studio) worden verhuurd en er zijn een gemeenschappelijke gang en trap. Volgens de verzoekende partijen kunnen die gang en trap, samen met de inkom, als de interne circulatieruimte worden beschouwd waarover het kamerdecreet het heeft. De verzoekende partijen verwijzen dienaangaande naar de omschrijving van "gemeenschappelijke ruimte" in het kamerdecreet als een "deel van de kamerwoning of van het studenten- of studentengemeenschapshuis aangewend als zitplaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte en de eventuele sanitaire voorzieningen". Het kan, aldus de verzoekende partijen, niet van de aanwezigheid van een aantal stoeltjes in de inkom afhangen of het kamerdecreet al dan niet van toepassing is. Als daarover discussie zou bestaan,

achten de verzoekende partijen het noodzakelijk dat daarover een prejudiciële vraag wordt gesteld aan het Grondwettelijk Hof waarin naar voren wordt gebracht dat de toepassing van het ene of het andere decreet laten afhangen van het bestaan van een dergelijke futiliteit, strijdig is met het verbod van willekeurige behandeling dat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet ligt besloten. De verzoekende partijen stellen dan ook voor om, alvorens recht te doen, gebeurlijk eerst de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

> "Is verenigbaar met het grondwettelijk gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel begrepen in de artikelen 10 (gelijkheid) en 11 van de Grondwet, de bepaling van artikel 2, 8° van het Decreet van het Vlaams Parlement van 04-02-1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers of de interpretatie van die bepaling die de al dan niet toepasselijkheid van dit decreet laat afhangen van het bestaan van zelfs maar een kleine ruimte die kan worden aangewend als zitplaats voor alle bewoners, terwijl de woning in kwestie voldoet aan alle andere door het betrokken decreet opgesomde eigenschappen, met inbegrip bv. het bestaan van een interne circulatieruimte voor alle bewoners, om als kamerwoning te worden beschouwd".

Met betrekking tot het door hen geciteerde artikel 2, eerste lid, 3° van het kamerdecreet waarin "kamer" wordt omschreven, merken de verzoekende partijen op dat het voormelde decreet zelf de mogelijkheid voorziet dat bepaalde voorzieningen (wc, bad of douche, kookgelegenheid) die moeten ontbreken om van een kamer te kunnen spreken, toch op die kamer aanwezig kunnen zijn. Ze wijzen er hiertoe op dat luidens artikel 6 van het kamerdecreet "(e)en kamer waarin geen kookmogelijkheden, noch een bad of stortbad aanwezig zijn, (…) een oppervlakte (heeft) van ten minste 12 m² wanneer ze wordt bewoond door één persoon", en dat artikel 7 bepaalt dat "(b)ij gebrek aan de in artikel 6 bedoelde kookmogelijkheden en een bad of stortbad in de gemeenschappelijke ruimtes, (…) deze voorzieningen (dienen) aanwezig te zijn in de kamer" en "(d)e in artikel 6 vermelde minimale oppervlakte (…) in dit geval telkens (wordt) verhoogd met 3 m²". Gelet hierop poneren de verzoekende partijen dat de kamers van de betrokken woning, die -aldus de verzoekende partijen- volgens de stukken van het dossier slechts door één persoon worden bewoond, een oppervlakte moeten hebben van 15 m², aangezien er in de gemeenschappelijke gang of trapzaal geen douche, kookmogelijkheid of wc

aanwezig is, en al die voorzieningen dus per kamer zijn voorzien (wat het decreet kennelijk toelaat). Ze voeren hierbij aan dat in de toelichting bij bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, namelijk het model van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen, bij de "bezettingsnorm voor de kamer" wordt aangegeven dat de minimumoppervlakte 15 m² bedraagt in het geval het gaat om andere kamers dan studentenkamers en de kamer zowel is uitgerust met een kookruimte als een bad of douche.

De verzoekende partijen voeren voorts aan dat, los van het gegeven dat in het bestreden besluit geen melding wordt gemaakt van het kamerdecreet of zijn uitvoeringsbepalingen en los van de overwegingen dat een aantal van de op 4 november 2008 gedane feitelijke vaststellingen in elk geval betwist worden en de onjuistheid ervan vastgesteld had kunnen worden als de hoorplicht en de rechten van verdediging waren geëerbiedigd, hier zeer onzorgvuldig is opgetreden. De onbewoonbaarheid of ongeschiktheid had immers veeleer in toepassing van het kamerdecreet onderzocht moeten worden. De verzoekende partijen stellen dat de bevoegdheid om een gebouw of wooneenheid onbewoonbaar of ongeschikt te verklaren, afhangt van het vaststellen van bepaalde gebreken en dat het nu juist het bestaan van die gebreken is, of minstens bepaalde ervan, dat door hen wordt betwist. Volgens de verzoekende partijen kan de verwerende partij nu wel voorhouden dat de gedane feitelijke vaststellingen correct zijn, maar ze is slechts geplaatst om dit te doen doordat ze op flagrante wijze de hoorplicht en de rechten van verdediging heeft miskend. Hierbij wijzen de verzoekende partijen mede op het eerste middel en, voor zoveel als nodig, het derde middel.

Op grond van de gegevens lijkt het volgens de verzoekende partijen duidelijk te zijn dat het kamerdecreet van toepassing moet zijn op het betrokken onroerend goed en dat men niet kan volstaan met een verwijzing naar bepalingen van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode, namelijk het besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, en het in bijlage daarbij gevoegde formulier dat een minimale oppervlakte van 18 m² voorschrijft. Die norm is, aldus de verzoekende partijen, strenger dan degene die is vastgesteld in

het uitvoeringsbesluit van het decreet dat werkelijk van toepassing is in deze, namelijk het kamerdecreet. Aangezien een besluit van de Vlaamse regering een lagere norm is dan een decreet van het Vlaams parlement en nooit in tegenstrijd kan zijn met deze hogere norm, menen de verzoekende partijen dat, in het geval van strijdigheid, de rechter die wordt geconfronteerd met een dergelijk geval verplicht zou zijn om de hogere norm toe te passen en zeker de voorrang te geven aan de specifieke norm van het kamerdecreet die -in het geval van het betrokken onroerend goed- een minimale vloeroppervlakte per kamer/studio van 15 m² vooropstelt. De lagere norm moet, aldus de verzoekende partijen, in dat geval buiten beschouwing worden gelaten en kan op grond van artikel 159 van de Grondwet niet worden toegepast. Door op te leggen dat de kamers/studio's in het betrokken onroerend goed een minimale oppervlakte moeten hebben van 18 m², schendt het bestreden besluit, aldus de verzoekende partijen, het kamerdecreet en de zeer specifieke bepalingen inzake oppervlakte die soepeler zijn dan de bepalingen die de verwerende partij ten onrechte toegepast wil zien. In het feit dat bij het doen van de vaststellingen die hebben geleid tot het bestreden besluit onvoldoende werd nagegaan welke bepalingen op het betrokken dossier moesten worden toegepast, en het feit dat de verwerende partij geen acht heeft geslagen op het bestaan van andere normen van hogere rang dan diegene die ze heeft ingeroepen, kan men, aldus de verzoekende partijen, ook een schending van de zorgvuldigheidsnorm zien.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat, ook al omdat (zie het eerste en het derde middel) bij het doen van de noodzakelijke vaststellingen de rechten van de verdediging en de hoorplicht, samen met de decretale bepalingen op grond waarvan die vaststellingen kunnen worden gedaan, zijn miskend en de feitelijke vaststellingen hoe dan ook zijn betwist, onmogelijk met de vereiste zorgvuldigheid kon worden opgetreden.

De verzoekende partijen leggen foto's neer waaruit moet blijken dat in alle studio's voorzieningen aanwezig zijn voor elektriciteit, stromend en warm water, verwarming en voldoende licht.

Tot slot poneren de verzoekende partijen dat er dan ook geen aanleiding kan bestaan om met toepassing van artikel 34 van het decreet van

22 december 1995 opgenomen te worden in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen bedoeld in artikel 28 van hetzelfde decreet.

4.2. In haar memorie van antwoord voert de verwerende partij aan dat het bestreden besluit correct het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, als rechtsgrond heeft en niet het kamerdecreet.

Voorts wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partijen zich trachten in de plaats te stellen van de overheid door een andere wettelijke norm naar voren te schuiven, dat het niet aan hen toekomt om te bepalen welke keuze de overheid moet maken, en dat zij met het tweede middel in wezen de Raad van State vragen om zich in de plaats te stellen van de overheid en keuzes te maken terwijl dit niet tot de bevoegdheden van de Raad van State behoort.

Volgens de verwerende partij is het kamerdecreet niet van toepassing op het onroerend goed van de verzoekende partijen, omdat uit de technische verslagen en de briefwisseling blijkt dat onder meer niet alle voorzieningen per kamer zijn voorzien en niet elke kamer slechts door één persoon wordt bewoond.

Ook in het geval dat wel alle voorzieningen per kamer zouden zijn voorzien en elke kamer slechts door één persoon zou worden bewoond, wijst de verwerende partij erop dat het betrokken onroerend goed dan nog niet voldoet aan de normen van het kamerdecreet. Zo is er, aldus de verwerende partij, niet voldaan aan de door artikel 4, 2° van het kamerdecreet voorgeschreven voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden (inzake de appartementen gekend onder bus 4, 5 en 6) en evenmin aan de door artikel 4, 3° van hetzelfde decreet voorgeschreven voldoende en veilige elektriciteitsinstallaties (indicatie van ernstig risico op elektrocutie inzake al de 7 appartementen), beschikt het appartement met bus 1 in se niet over een warmwatertoevoer (technisch verslag: geen gootsteen, geen toevoer van warm water aan de wastafel, geen lig-, zit- of stortbad), en blijkt uit geen enkel stuk dat de verzoekende partijen zouden beschikken over het door artikel 10 van het kamerdecreet voorgeschreven attest

van conformiteit van de kamerwoning en van elke kamer afzonderlijk met de in artikelen 4, 6 en 7 van hetzelfde decreet gestelde normen.

Tot slot merkt de verwerende partij nog op dat de verzoekende partijen een sedert jaren scheefgegroeide en onwettelijke situatie in stand houden zonder dat zij hieraan iets hebben verholpen.

4.3. De verzoekende partijen voeren in hun memorie van wederantwoord aan dat het tot de wettigheidstoets waartoe de Raad van State bevoegd is, behoort om na te gaan of de wetgeving correct is toegepast. Als uit de feiten blijkt dat een verkeerd decreet werd toegepast, valt met die feitelijke basis ook de rechtsgrond weg. Afwezigheid van rechtsgrond of van adequate rechtsgrond, laat het bestuur niet toe een beslissing te nemen. In dit opzicht is zelfs de afwezigheid van een conformiteitsattest irrelevant. Naar de mening van de verzoekende partijen behoort het wel degelijk tot de bevoegdheid van de Raad van State om te onderzoeken of er tussen een maatregel die de administratie neemt en de wetgeving waarop zij zich beroept een voldoende feitelijk of logisch verband bestaat. Als dat verband niet aanwezig is of eerder op de toepasselijkheid van een andere wetgeving wijst, is de Raad van State bevoegd om na te gaan of de overheid haar beslissing op grond van de juiste regelgeving heeft genomen. Dit is, aldus de verzoekende partijen, hic et nunc niet het geval.

Wat betreft de elektriciteit wijzen de verzoekende partijen erop dat het elektrocutiegevaar door de inspectie werd afgeleid uit het bestaan van een aantal bloot liggende kabels in de gemeenschappelijke gang, terwijl geen van die kabels onder stroom stond en zij overigens de installatie hebben laten testen. Zij poneren dat de door hen aangevoerde foto's wel een beetje duidelijker zijn dan degene die door de inspecteur werden gemaakt. Zij stellen ook dat de afmetingen van de kamers beantwoordden en beantwoorden aan de bepalingen van het kamerdecreet en dat er de facto nooit door meer dan één persoon in een kamer is gewoond.

Tot slot benadrukken de verzoekende partijen dat bepaalde feitelijke vaststellingen (bv. qua elektrocutiegevaar en qua afwezigheid van stromend water of voldoende verlichting/verluchting) worden betwist, en dat de vaststellingen overigens zijn gedaan op een onwettig moment aan de hand van de

verkeerde criteria en zonder mogelijkheid van adequate tegenspraak. Als de vraag rijst welk decreet van toepassing is, onderstrepen ze dat de door hen geformuleerde prejudiciële vraag moet worden gesteld.

4.4. In hun laatste memorie wijzen de verzoekende partijen er nog op dat er in geen geval door hen zou zijn toegegeven dat er sprake is van een belangrijk risico op elektrocutie voor alle kamers. Ze onderstrepen dat er in onder andere de brief van 27 juli 2009 van hun raadsman is vermeld dat "(v)oor zover" er sprake is van veiligheidsgebreken, deze in de eerste plaats betrekking lijken te hebben op de gebreken die te maken hebben met het ernstig risico op elektrocutie, namelijk de rechtstreekse aanraakbaarheid van de elektrische geleiders in de gemeenschappelijke gang op het gelijkvloers. De verzoekende partijen menen dat uit geen enkel stuk blijkt dat bij de inspectie ook daadwerkelijk is nagegaan -bijvoorbeeld door het gebruik van een spanningsmeter- of de blootliggende kabels ook onder stroom stonden. Of het gevaar werkelijk aanwezig was, is dus niet aangetoond, terwijl dit door de overheid had moeten worden vastgesteld. Volgens de verzoekende partijen wordt in de technische verslagen van de adviseur ongeschiktheid Wonen, die zelf gebaseerd zijn op de vaststellingen ter plaatse en op 4 november 2008 gedaan door de technicus, enkel gezegd dat draden rechtstreeks aanraakbaar zijn, maar niet dat die draden ook onder stroom staan.

Beoordeling

5.1. In zoverre de verzoekende partijen zich beroepen op een miskenning van de hoorplicht, wordt verwezen naar de verwerping van het desbetreffende middel in het tussenarrest nr. 209.784 van 16 december 2010.

Wat de miskenning van de decreetsbepalingen inzake het doen van vaststellingen betreft, wordt verwezen naar de beoordeling van het derde middel, hierna.

5.2. Artikel 2, §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode definieert een woning als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.

Artikel 2, 4° van het kamerdecreet definieert een kamerwoning als “elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes”.

5.3. Uit het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij elk van de studio’s in het betrokken pand als een woning in de zin van de Vlaamse Wooncode kwalificeert.

5.4. Het uitgangspunt van het middel is dat de voornoemde kwalificatie onjuist of minstens onzorgvuldig is en dat de verwerende partij het betrokken pand “veeleer” als een kamerwoning in de zin van het kamerdecreet had moeten kwalificeren.

5.5. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad van State om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van de administratieve overheid. De Raad van State is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de overheid in de uitoefening van haar beoordelingsbevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.6. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken pand opgedeeld is in studio’s (randnr. 3.1). Een studio is in de spraakgebruikelijke betekenis een soort van appartement, dit is een afzonderlijke woning in een groter gebouw.

5.7. In de administratieve procedure zijn de verzoekende partijen in de gelegenheid gesteld om hun standpunt kenbaar te maken over het voornemen van de verwerende partij om de zeven studio’s met toepassing van de Vlaamse

Wooncode tot ongeschikte en onbewoonbare woningen te verklaren. Zij lieten evenwel na enige reactie te vertonen.

5.8. De foto's die de verzoekende partijen voor de Raad van State neerleggen, tonen zes van de zeven studio's waarbij er tegen de muur telkens een papier is aangebracht met het opschrift "studio" en het nummer van die studio. Daarnaast wordt ook een foto neergelegd met daarop acht afzonderlijke elektriciteitsmeters. Er wordt geen foto neergelegd van studio 2 of van enige gemeenschappelijke ruimte.

5.9. Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij bij de in randnummer 5.3 bedoelde kwalificatie zou zijn uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens. Aangezien de onwettigheid van deze kwalificatie niet blijkt, moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit afdoende rechtsgrond vindt in de Vlaamse Wooncode.

5.10. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad van State om zich op grond van de door de verzoekende partijen voor het eerst voor de Raad van State opgeworpen bewering dat het pand "veeleer" een kamerwoning is, uit te spreken over de toepasselijkheid van het kamerdecreet en de vraag of het pand daaraan voldoet.

Hieruit volgt dat de verzoekende partijen zich niet dienstig op de aangevoerde schending van het kamerdecreet kunnen beroepen.

5.11. De voorgaande vaststelling brengt mee dat de vraag over het kamerdecreet die de verzoekende partijen aan het Grondwettelijk Hof gesteld wensen te zien, niet pertinent en bijgevolg niet prejudicieel is. Alleen al om die reden wordt niet ingegaan op het verzoek tot het stellen van de gesuggereerde vraag.

5.12. Aangezien het uitgangspunt van het tweede middel faalt, wordt het daarop gesteunde middel verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

6.1. De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van artikel 13 van de Vlaamse Wooncode en, voor zoveel als nodig, van de artikelen 20 en 21 van de Vlaamse Wooncode, artikel 20 van het kamerdecreet, artikel 34 van het decreet van 22 december 1995, artikel 15 van de Grondwet, artikel 8 van het verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM), en "het beginsel dat bestuurlijke beslissingen moeten gesteund zijn op motieven die in feite en in rechte juist en toelaatbaar zijn". Zij stellen dat alle vaststellingen die zijn gedaan om te komen tot een onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring, onrechtmatig zijn gedaan.

Zo wijzen de verzoekende partijen erop dat overeenkomstig artikel 13 van de Vlaamse Wooncode de burgemeester en de door hem aangestelde technische ambtenaren het recht hebben om de woning tussen acht en twintig uur te bezoeken om onder andere met het oog op de controle over de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen de nodige vaststellingen te doen, en dat een gelijkaardige bepaling is vervat in artikel 20 van het kamerdecreet. Ook merken ze op dat artikel 20, §3 van de Vlaamse Wooncode voorziet dat tot een huiszoeking kan worden overgegaan onder andere wanneer er aanwijzingen zijn dat de woning niet meer voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde normen, en dat een gelijkaardige bepaling is vervat in artikel 21 van het kamerdecreet. Voorts vestigen ze er de aandacht op dat in artikel 15 van de Grondwet is bepaald dat de woning onschendbaar is en dat een huiszoeking slechts kan plaatshebben in de gevallen die de wet bepaalt en in de vormen die zij voorschrijft, en dat artikel 8 van het EVRM bepaalt dat er een recht bestaat op bescherming van het huis.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat, niet uit de stukken waarover zij beschikken en evenmin uit het bestreden besluit, blijkt dat er inzake de vaststellingen van 4 november 2008 sprake is van een toestemming van de bewoners voor het betreden van hun studio's in het betrokken onroerend

goed, weze het al dan niet in het kader van een huiszoeking. Dienaangaande merken de verzoekende partijen ook op dat er geen regelmatig verkregen toestemming is als deze is verkregen met het voorwendsel dat er toestemming was van de eigenaar. Als er geen toestemming werd gegeven door de bewoners, kon er, aldus de verzoekende partijen, enkel een huiszoeking plaatsvinden met een rechterlijk bevel waarvan niet blijkt dat dit er was. Wanneer zowel de toestemming als een rechterlijk bevel ontbreken, is er volgens de verzoekende partijen een schending van artikel 15 van de Grondwet en artikel 8 EVRM.

De verzoekende partijen menen dat de vaststellingen ook niet kunnen worden verantwoord op grond van artikel 28 van het decreet van 22 december 1995 en artikel 89bis van het Wetboek van Strafvordering waarnaar in die decreetsbepaling wordt verwezen als zijnde onverminderd van toepassing.

Volgens de verzoekende partijen zijn de door de ambtenaar gedane vaststellingen van 4 november 2008 onrechtmatig als er rekening wordt gehouden met artikel 13 van de Vlaamse Wooncode en artikel 20 van het kamerdecreet, want het tijdstip vermeld in die bepalingen is niet gerespecteerd.

Uit een onwettige vaststelling of een onwettige huiszoeking kan, aldus de verzoekende partijen, geen gegeven worden geput dat kan dienen als regelmatig motief om een bestuurlijke beslissing te schragen. Doet men dit wel dan is er volgens hen sprake van een schending van het beginsel dat een bestuurlijke beslissing gesteund moet zijn op motieven die in rechte en in feite juist en toelaatbaar moeten zijn.

Bijgevolg stellen de verzoekende partijen dat er geen aanleiding kan zijn om de woongelegenheden in het betrokken onroerend goed onbewoonbaar of ongeschikt te verklaren bij toepassing van artikel 15 en 16 van de Vlaamse Wooncode en artikel 16 van het kamerdecreet. De betrokken woning kan dan ook, aldus de verzoekende partijen, niet bij toepassing van artikel 34 van het decreet van 22 december 1995 worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen bedoeld in artikel 28 van het laatst vermelde decreet. De bedoelde vaststellingen kunnen volgens hen niet worden beschouwd als deugdelijke motieven.

6.2. In haar memorie van antwoord onderstreept de verwerende partij dat in artikel 13 van de Vlaamse Wooncode is bepaald dat de huurder en de verhuurder verplicht zijn om alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen. Ze benadrukt dienaangaande dat er nergens sprake is van het bekomen van een geldige toestemming opdat tot een plaatsbezoek mag worden overgegaan en dat, integendeel, overeenkomstig artikel 13 van de Vlaamse Wooncode de partijen "verplicht" zijn om mee te werken. Het komt, aldus de verwerende partij, ook toe aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat de beëdigde ambtenaar van de Vlaamse overheid zich op een onrechtmatige wijze toegang zou hebben verschaft om de nodige technische vaststellingen te doen. Naar de mening van de verwerende partij wordt er geen onregelmatigheid inzake het plaatsbezoek aangetoond en werd de bestuurlijke beslissing wel degelijk gesteund op motieven die in rechte en in feite juist en toelaatbaar zijn.

6.3. In hun memorie van wederantwoord wijzen de verzoekende partijen erop dat de verwerende partij uit het oog verliest dat uit de door de adviseur ongeschiktheid Wonen opgestelde verslagen blijkt dat de vaststellingen zijn gedaan "tussen 6u30 en 7u30", wat dus -gelet op artikel 13 van de Vlaamse Wooncode- een moment is waarop hij zeker geen recht tot toegang had tot de woningen die hij bezocht. De eigen processen-verbaal van de verwerende partij wijzen volgens de verzoekende partijen dus op het bestaan van een onwettigheid.

De verzoekende partijen menen dat zij slechts verplicht zijn om mee te werken in de mate dat de onderzoeksverrichtingen van de bevoegde ambtenaren op een wettige manier gebeuren en dat zij dus niet verplicht zijn om mee te werken aan onderzoeksverrichtingen die op onwettige wijze of op een onwettig moment gebeuren.

6.4. In hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen vooreerst dat ze in hun derde middel volharden, "al is het om principiële redenen". De verzoekende partijen erkennen dat de controleur zich aanbood met een paar politieagenten en dat zij inmiddels op de hoogte zijn van een proces-verbaal. De toestemming is volgens hen op die manier verkregen louter door

intimidatie en door te zeggen dat de eigenaar op de hoogte was. Als zij als eigenaars op de hoogte waren geweest, hadden zij bijvoorbeeld kunnen wijzen op het gegeven dat de stroomkabels, zelfs al lagen zij bloot, niet onder stroom stonden. Zij stellen echter in dit geval zelfs niet de mogelijkheid te hebben gekregen om mee te werken.

Beoordeling

7.1. De toentertijd geldende artikelen 13 en 20 van de Vlaamse Wooncode luiden als volgt:

> "Art. 13. Onverminderd de toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de opsporing van de wanbedrijven, bedoeld in artikel 20, hebben de burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren en de gewestelijke ambtenaren het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om met het oog op de afgifte of de intrekking van het conformiteitsattest de conformiteit van de woning met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.
>
> De huurder en verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.
>
> (…)
>
> Art. 20. Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.
>
> Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningén zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.
>
> Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar in volgende gevallen:
>
> 1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

§ 2. 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.

De Vlaamse regering kan haar bevoegdheid tot aanwijzing van wooninspecteurs verder delegeren tot op het meest functionele niveau.

De wooninspecteur deelt aan de burgemeester en de gewestelijke ambtenaar mee voor welke woningen een proces-verbaal werd opgesteld.

§ 3. Er kan tot een huiszoeking worden overgegaan in de volgende gevallen :

1° er zijn voldoende aanwijzingen dat de woning niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikel 5;

2° de woning wordt zonder nieuwe aanvraag voor een conformiteitsattest opnieuw te huur gesteld of verhuurd nadat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard;

3° de woning wordt, na verbouwingswerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 10, opnieuw te huur gesteld of verhuurd zonder aanvraag voor een nieuw conformiteitsattest".

7.2. Het bestreden besluit steunt op verslagen die op hun beurt steunen op de op 4 november 2008 in het betrokken pand gedane vaststellingen. Het blijkt dat die vaststellingen gedaan zijn tijdens een onderzoek ter plaatse in toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de opsporing van de wanbedrijven, bedoeld in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. De verzoekende partijen blijken dit in hun laatste memorie zelf te erkennen, waar zij stellen dat zij inmiddels op de hoogte zijn van het opgestelde proces-verbaal en van het feit dat het onderzoek ter plaatse mee werd uitgevoerd door politieagenten.

7.3. Uit de hiervoor gedane vaststelling volgt dat er in onderhavige zaak geen toepassing is gemaakt van artikel 13 van de Vlaamse Wooncode, zodat de verzoekende partijen zich niet dienstig op een schending van die bepaling kunnen beroepen.

7.4. Uit geen enkel gegeven blijkt dat de controleur zich zonder toestemming van de bewoners toegang heeft verschaft tot het onroerend goed. De verzoekende partijen tonen dit ook allerminst aan en beperken zich tot loutere beweringen. Dat in de inspectieverslagen en het bestreden besluit niet expliciet gesteld wordt dat de bewoners toestemming hebben gegeven, betekent nog niet dat deze toestemming ontbrak. Met de verwerende partij moet aangenomen worden dat het aan de verzoekende partijen is om hun aantijgingen te staven.

7.5. Bovendien moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen er zich van onthouden hebben om hun grief met betrekking tot het gebrek aan toestemming van de bewoners op een geschikt moment -bijvoorbeeld tijdens de procedure voor de minister- kenbaar te maken, terwijl zij hiertoe nochtans de kans gekregen hebben. Door te wachten tot de beslissing genomen was en zich vervolgens voor de Raad van State voor het eerst op dit euvel te beroepen, hebben de verzoekende partijen de verwerende partij de kans ontnomen om het eventuele gebrek in de procedure recht te zetten, bijvoorbeeld door het doen van nieuwe vaststellingen. Zodoende hebben zij het recht verwerkt om er zich voor de Raad van State voor het eerst over te beklagen dat hun rechten in deze geschonden zijn.

Uit hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren, blijkt niet dat het bestreden besluit zou steunen op “een onwettige vaststelling”.

7.6. Ten overvloede kan nog worden vastgesteld dat de verzoekende partijen enkel de eigenaars en niet de bewoners zijn van het betrokken pand, zodat zij zich niet dienstig kunnen beroepen op het grondrecht tot bescherming van de woning.

7.7. In zoverre de verzoekende partijen zich beroepen op een miskenning van de hoorplicht, wordt verwezen naar de verwerping van het desbetreffende middel in het tussenarrest nr. 209.784 van 16 december 2010.

7.8. Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Greta Scheveneels **Roger Stevens**