

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 219.793 van 18 juni 2012
in de zaak A. 199.834/X-14.897.**

In zake : 1. Gert VAN KEER
 2. Ann THIELEMANS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tillo Romain
 kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
 Begijnenstraat 55
 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 13 april 2011, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 14 februari 2011 van de Vlaamse minister
van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie houdende
ongeschiktverklaring van de woningen gelegen aan de Voorhavenlaan 71
(gelijkvloers - 1ste verdieping - 2de verdieping) te 8400 Oostende.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende 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 20 april 2012.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tillo Romain, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Kristof Renard, die loco advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een pand gelegen te 8400 Oostende, Voorhavenlaan 71. Het pand bestaat uit drie appartementen, telkens één per bouwlaag.

3.2. Na een onderzoek van de kwaliteit van het gebouw en de woningen, stelt de controleur van het Agentschap RWO West-Vlaanderen op 30 april 2010 voor de drie woningen een technisch verslag op.

Voor het deel B (gebouw) behalen de drie woningen elk 15 punten omwille van de indicatie van een ernstig risico op elektrocutie/brand. In het verslag worden de volgende inbreuken aangehaald: (1) niet-afgeschermd

messchakelaar in de gemeenschappelijke inkomhal; (2) loshangende elektrische bedrading en niet benoemde stroomkringen in de gemeenschappelijke inkomhal; (3) elektrische bedrading aan plafond inkomhal met te kleine doorsnede en (4) geen keuringsattest van de elektrische installatie aanwezig.

Voor de woning op de gelijkvloerse verdieping worden voor het deel C (woning) de volgende inbreuken vastgesteld: (1) opstijgend vocht; (2) condenserend vocht met schimmelvorming; (3) ernstige tekortkomingen aan ramen en deuren; (4) trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonvriendelijke elementen en (5) woning niet slotvast afsluitbaar, hetgeen resulteert in 15 punten. Daarenboven wordt ook in de woning een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie/brand vastgesteld. Deze vaststellingen worden mee opgenomen onder het deel B (gebouw). In het verslag worden de volgende inbreuken aangehaald: (1) diepvries aangesloten op niet-geaard stopcontact; (2) stroomkringen van het elektrisch verdeelbord in de keuken en het toilet zijn niet benoemd; (3) geen verliesstroomschakelaar aanwezig in de elektrische verdeelborden en (4) geen keuringsattest van de elektrische installatie aanwezig. Deze woning behaalt een totaalscore van 30 punten.

Voor de woningen op de eerste en tweede verdieping worden voor het deel C (woning) geen inbreuken vastgesteld. Beide woningen behalen een totaalscore van 15 punten.

3.3. Op basis van de voormelde technische verslagen zendt de adviseur ongeschiktheid van het Agentschap RWO West-Vlaanderen aan de burgemeester van de stad Oostende voor de drie woningen in het betreffend pand een advies inzake ongeschiktheid over.

3.4. Luidens het besluit van de burgemeester van de stad Oostende van 22 oktober 2010 worden de verzoekende partijen met een schrijven van 25 augustus 2010 in kennis gesteld van de voormelde technische verslagen en adviezen, met het verzoek hun opmerkingen of bezwaren mee te delen, hetgeen verzoekende partijen niet hebben gedaan.

3.5. Bij besluit van 22 oktober 2010 verklaart de burgemeester van de stad Oostende de drie woningen ongeschikt.

3.6. Met een gemotiveerd verzoekschrift van 10 november 2010 dient de eerste verzoeker tegen het voormelde besluit van 22 oktober 2010 beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister. Hij stelt dat, na ontvangst van de voormelde technische verslagen van 30 april 2010, hij de nodige herstellingswerken heeft laten uitvoeren en dat de firma Vinçotte pas op 25 oktober 2010 een controle heeft kunnen uitvoeren. Hij vraagt over te gaan tot een nieuwe controle.

3.7. Luidens het bestreden besluit zijn onder meer de verzoekende partijen met een schrijven van 9 december 2010 van het Agentschap Wonen - Vlaanderen ervan in kennis gesteld dat het beroep ontvankelijk is verklaard, met de vraag hun mogelijke grieven of argumenten kenbaar te maken.

3.8. Na een nieuw onderzoek van het betrokken pand, stelt de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen op 12 januari 2011 voor de drie woningen een technisch verslag op.

Voor het deel B (gebouw) behalen de drie woningen elk 33 punten omwille van: (1) problemen stabiliteit van de buitenmuren; (2) de indicatie van een ernstig risico op ontploffingsgevaar/brand en (3) de indicatie van een ernstig risico op elektrocutie/brand. Wat het laatste betreft, worden in het verslag de volgende inbreuken aangehaald: (1) een gedeelte van de kunststof afschermplaatjes (afdekking rails) in het elektrisch bord ontbreken; (2) de zekeringsborden van de hoofdverdeelborden van de eerste en tweede verdieping moeten worden afgeschermd; (3) de hoofdverdeelborden zijn niet benoemd en (4) niet beschermde VOB draden in de kasttellers.

Voor de woning op de gelijkvloerse verdieping worden voor het deel C (woning) de volgende inbreuken vastgesteld: (1) condenserend vocht met schimmelvorming en (2) trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonvriendelijke elementen, hetgeen resulteert in 6 punten. Daarenboven wordt ook in de woning een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie/brand vastgesteld. Deze vaststellingen worden mee opgenomen onder het deel B

(gebouw). In het verslag worden de volgende inbreuken aangehaald: (1) een open verdeelkast elektriciteit, de onder spanning staande delen zijn aanraakbaar (toilet); (2) een gedeelte van de kunststof afschermplaatjes (afdekking rails) in het elektrisch bord ontbreken (bord keuken); (3) loshangende stopcontacten, aanraakbare elektrische delen (leefruimte, ...); (4) een stopcontact in de keuken staat niet onder spanning en (5) er is een stopcontact geplaatst binnen de beschermingszone rond het bad (1.00m). Deze woning behaalt een totaalscore van 39 punten.

De woningen op de eerste en tweede verdieping worden op 12 januari 2011 niet gecontroleerd en deze woningen behalen beide een totaalscore van 33 punten.

3.9. Bij het thans bestreden besluit van 14 februari 2011 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie wordt het beroep van de eerste verzoeker niet ingewilligd en worden de woningen (gelijkvloers – eerste verdieping – tweede verdieping) in het pand gelegen aan de Voorhavenlaan 71 te Oostende ongeschikt verklaard.

3.10. De verzoekende partijen worden van het bestreden besluit en van de technische verslagen van 12 januari 2011 in kennis gesteld met een ter post aangetekend schrijven van 18 februari 2011.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. Een eerste middel is afgeleid uit de schending van “de mogelijkheid van zich nog te verdedigen tegen de hercontrole die gebeurde op 13.1.2011”,

De verzoekende partijen voeren aan dat de gegevens van de technische verslagen van 12 januari 2011 waarop de bestreden beslissing is gesteund, foutief zijn, dat de controle van 12 januari 2011 niet regelmatig is

verlopen en dat “geen bemerkingen mogelijk waren op deze foutieve vaststellingen”.

In de toelichting bij het middel betwisten de verzoekende partijen in concreto de vaststellingen van de technische verslagen van 12 januari 2011 en de motieven van het bestreden besluit. Vooreerst wijzen zij erop dat de elektriciteitsinstallatie van het volledige pand werd gekeurd en volledig wettelijk in orde werd bevonden door de firma Vinçotte. Gelet op het keuringsattest van de firma Vinçotte, met bijlagen, stellen de verzoekende partijen dat de gevolgtrekking die wordt gemaakt in het bestreden besluit, m.n. dat het keuringsattest “enkel het algemeen adres vermeldt en geen entiteit waarop het specifiek van toepassing is”, niet correct is. Daarenboven betwisten de verzoekende partijen de stelling dat de woningen op de eerste en tweede verdieping op 12 januari 2011 niet toegankelijk waren. Verder voeren zij aan dat bij de controle van 12 januari 2011 geen nieuwe vaststellingen mochten worden gedaan, maar enkel een controle van de vaststellingen n.a.v. de eerste controle op 30 april 2010. Bovendien stellen zij dat de nieuwe vaststellingen grotendeels foutief zijn. Zij brengen een deskundigenverslag bij, bevolen door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge op 26 december 2000, waaruit volgens hen blijkt dat hun pand weliswaar “enkele scheuren vertoont die nog niet werden hersteld, maar die zeker de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengen”, zodat zij niet dienden te worden vermeld in het onderzoek, hetgeen de controleur bij het onderzoek op 30 april 2010 ook niet deed. Ten slotte betwisten zij het ontbreken van een gasstop, tenzij de huurder deze eventueel heeft verwijderd, en stellen zij dat deze alleszins thans aanwezig is.

4.2. In de memorie van antwoord verwijst de verwerende partij, wat de elektriciteitsinstallatie betreft, naar de overwegingen van het bestreden besluit waar wordt verwezen naar de bevindingen van de controleur op 12 januari 2011 waaruit blijkt dat aan de gebreken van de elektrische installatie, zoals vastgesteld bij de eerste controle en waarop de eerste verzoeker met een schrijven van 10 november 2011 heeft gereageerd, slechts gedeeltelijk werd verholpen. De verwerende partij stelt dat de eerste vaststellingen blijven bestaan, zodat er kon worden beslist tot de ongeschiktheidsverklaring van de woningen. Volgens haar

slagen de verzoekende partijen er niet in aan te tonen dat “ze niet over de problematiek gehoord werden en dat de Minister haar beslissing heeft genomen op grond van foutieve vaststellingen”,

Volgens de verwerende partij geldt dit laatste eveneens voor “onder andere (...) de scheuren en de stabiliteit van de woning”. Wat het voorgelegde deskundigenverslag betreft, stelt zij dat dit verslag haar niet tegenwerpelijk is. Bovendien stelt zij dat in de door de verzoekende partijen aangehaalde passage op pagina 32 “geenszins te lezen (staat) dat de scheuren zeker niet de stevigheid van het gebouw in het gedrang brengen”. Bijgevolg maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de bestreden beslissing is genomen op grond van foutieve vaststellingen.

Ten slotte wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partijen aanwezig waren bij de controle van 12 januari 2011, zodat zij “dan over de mogelijkheid (beschikten) hun opmerkingen te formuleren”.

4.3. In de memorie van wederantwoord betwisten de verzoekende partijen dat, wat de elektriciteitsinstallatie betreft, zij slechts “minimale herstellingswerken hebben laten uitvoeren” en benadrukken zij dat het keuringsverslag van de firma Vinçotte uitdrukkelijk stelt dat de installaties voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Wat het door hen voorgelegde deskundigenverslag betreft, stellen zij dat dit “een juridisch objectief verslag over de situatie” is met “een duidelijke grotere bewijswaarde” en dit “in tegenstelling is met de vaststellingen van de controleur van de Vlaamse overheid, die duidelijk een veel minder grondig onderzoek heeft gedaan dan de gerechtsexpert”. Zij wijzen erop dat de minister met dit gegeven “geenszins rekening heeft gehouden”.

Ten slotte betwisten zij “dat zij al hadden kunnen reageren” op de vaststellingen van de controle van 12 januari 2011. Zij wijzen erop dat de tweede verzoekster bij die controle niet aanwezig was en dat de eerste verzoeker slechts bij die controle toegang heeft verleend tot het pand.

4.4. In haar laatste memorie laat de verwerende partij nog gelden dat de hercontrole geen betere, doch integendeel een slechtere score opleverde dan de

eerste controle. Volgens haar zou een verhoor van de verzoekende partijen hoogstens hebben kunnen leiden “tot een accepteren van de eerste scores die op zich reeds hadden geleid tot een ongeschiktverklaring”. Het horen kon dan ook geen nuttig resultaat opleveren, zodat “niet (kan) gesteld worden dat een eventuele beperking van het hoorrecht nadelig zou zijn geweest voor de verzoekende partijen”.

Beoordeling

4.5. 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.

4.6. De gebreken aan de woningen gelegen aan de Voorhavenlaan 71 (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, 2^{de} verdieping) te Oostende werden vastgesteld in de technische verslagen van 30 april 2010 en 12 januari 2011, 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 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 feitelijke vaststellingen gedaan in de voormelde woningkwaliteitsonderzoeken van 30 april 2010 en 12 januari 2011, gelden tot bewijs van het tegendeel.

4.7. 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.

4.8. De verzoekende partijen hadden kennis van de aard van de voorgenomen maatregel, met name een mogelijke ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de betrokken woningen. Zij hadden tevens kennis van de feiten en grieven die hun in eerste instantie ten laste werden gelegd, nu zij met een op 25 augustus 2010 ter post aangetekende brief in kennis werden gesteld van de technische verslagen van 30 april 2010 van het onderzoek van de kwaliteit van de betreffende woningen, met de vraag eventuele opmerkingen en bezwaren binnen veertien dagen na ontvangst van deze brief mee te delen.

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

De verzoekende partijen hebben binnen de in voormelde brief gestelde termijn niet gereageerd.

4.9. De eerste verzoeker levert in zijn beroepsschrift van 10 november 2010 niet het bewijs van het tegendeel van de vaststellingen in de voormelde technische verslagen, maar stelt enkel dat hij op 25 augustus 2010 “van de stad Oostende verslag (heeft) ontvangen ivm opmerkingen ivm de woning”, dat hij “tot 4 november tijd (had) om dit recht te zetten”, en dat hij onmiddellijk “de nodige vakmensen (heeft) gecontacteerd om de werken uit te voeren. Zo heeft bijvoorbeeld de firma Vinçotte pas op 25/10 een controle kunnen uitvoeren”, dat “desalniettemin (...) de stad Oostende op 22/10 reeds

beslist (heeft) het pand ongeschikt te verklaren, zonder enige controle ter plaatse of vraag hoever het met de werken staat”, dat “zo dus de termijn voor de uitvoering (...) niet (was) verstreken en evenmin (...) een nieuwe controle (werd) gedaan”, en dat “(n)a de keuring van Vinçotte op 25/10 (...) wat (hem) betreft alle werken (waren) voltooid en (...) (hij) wachtende (was) op een nieuwe inspectie”. De eerste verzoeker vraagt tot slot “zo snel mogelijk een nieuwe inspectie”. In zoverre de eerste verzoeker stelt dat de nodige vakmannen werden gecontacteerd om de werken uit te voeren, en de firma Vinçotte een controle heeft kunnen uitvoeren waarna wat hem betreft alle werken waren voltooid, toont hij niet aan de hand van concrete gegevens aan dat de vastgestelde gebreken hersteld zijn.

4.10. Luidens het bestreden besluit heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen met een brief van 9 december 2010 onder meer de eigenaars, zijnde de verzoekende partijen, in kennis gesteld van de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift met de vraag hun mogelijke grieven of argumenten kenbaar te maken.

Het blijkt niet dat de verzoekende partijen van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt.

4.11. Hierop werd op 12 januari 2011 een nieuw technisch onderzoek van de betrokken woning uitgevoerd door een controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Het verslag over dit nieuw technisch onderzoek luidt als volgt:

“Algemene gegevens:

Het betreft een pand met 3 bouwlagen + dak.

Het onderzoek in beroep gaat over het gelijkvloers. Er werden besluiten opgemaakt voor alle woongelegenheden in het gebouw (3 st)

De gelijkvloerse woning is momenteel niet bewoond (volgens de eigenaar al meerdere maanden)

Er werden naar aanleiding van het gemaakte verslag minimale werken uitgevoerd.

Niettegenstaande er een keuringsverslag van de elektrische installatie is zonder opmerkingen, voldoet deze niet aan de veiligheidsnormen. Een aantal werken zijn onvolledig uitgevoerd.

Op het keuringsverslag staat geen entiteit vermeld, enkel het algemeen adres.

Een aantal opmerkingen waren ook niet in het vorig verslag opgenomen, deze zijn ook niet hersteld of aangepast.

Er zijn, vermoedelijk deels door het gebruik, deels door het verhuizen een aantal bijkomende problemen gecreëerd.

De gebreken rond stabiliteit werden in het vorig verslag niet gequoteerd.

(Deze scheurvorming is blijkbaar veroorzaakt door bronbemaling in de buurt, meerdere woningen vertonen daar scheurvorming.) De scheurvorming in de voorgevel is hier wel ernstig, zodat een quotatie zeker te verantwoorden is. Bovendien vertonen de buitenraamdorpels op de verdiepingen een verschuiving tot zeker 5 cm. Er kon verder niet gecontroleerd worden of de raamdorpels nog stabiel lagen (vaststellingen van op de straat)

Uitgevoerde werken

- gedeeltelijke aanpassingen aan de elektrische installatie (wegnemen messchakelaar gelijkvloers, plaatsen verdeelkasten elektr (niet conform), plaatsen verliesstrooschakelaar 300 mA voor het gelijkvloers. Aan de installaties van 1^e en 2^e verdiep in de gemeenschappelijke delen zijn geen aanpassingen gebeurt. (sic)
- De ramen werden 'opgelapt',
- De inkomdeur kan afgesloten worden

Onvoldoende uitgevoerde werken

- werken aan de elektrische installatie
- de vochtproblemen zijn deels opgevangen door het plaatsen van een beplating, in de slk achter is er nog steeds ernstig vocht

Vastgestelde gebreken: zie technisch verslag

1. Stabiliteit

buitenmuren

- ernstige scheurvorming van de voorgevel, vnl aan de rechterzijde tussen het raam 1^e en 2^e verdiep en vanaf half het raam 2^e verdiep tot aan de dakgoot
- verschoven raamdorpels aan de uitbouw op de 1^e en de 2^e verdieping
- scheurvorming gemeenschappelijke muur in de keuken
- lichte scheurvorming achtergevel

binnenmuren

- scheurvorming van de binnenmuren op meerdere plaatsen (muren trapzaal aan kasten elektr,...)

2. Elektrische installatie

gebouw

- Een gedeelte van de kunststof afschermplaatjes (afdekking rails) in het elektrisch bord ontbreken, (bord gelijkvloers en gem. delen)
- de zekeringvoeten van de hoofdverdeelborden van het eerste en tweede verdiep moeten afgeschermd worden (aanraakbare elektrische delen)
- de hoofdverdeelborden zijn niet benoemd
- niet beschermde VOB draden in kast tellers

woning gelijkvloers

- Een open verdeelkast elektriciteit, de onder spanning staande delen zijn aanraakbaar (toilet)
- Een gedeelte van de kunststof afschermplaatjes (afdekking rails) in het elektrisch bord ontbreken, (bord keuken)

- loshangende stopcontacten, aanraakbare elektrische delen (leefruimte,...)
- een stopcontact in de keuken staat niet onder spanning
- Er is een stopcontact geplaatst binnen de beschermingszone rond het bad (1.00m), Deze dient onmiddellijk verplaatst te worden.
→ elektrocutiegevaar, ontbrekend comfort

3. Gas- en stookolie installatie

- Er is geen dichtingstop geplaatst op de gasleidingen waar de toestellen afgekoppeld zijn (wachtleidingen). De leidingen zijn aangesloten op de gasinstallatie en staan onder druk.
→ ontploffingsgevaar

4. Vocht

- buitenmuren
- - condenserend vocht in de slk achter

5. Trappen

- ontbrekende leuning aan keldertrap

Andere opmerkingen

- minimale keuken
- de aanstop van de rookgasafvoerbuiss met de kachel is uitgevoerd met plaaster, dit moet vervangen worden door een cementmortel

Besluit

De woning gelijkvloers blijft ongeschikt (39 pt)

De woningen 1^e en 2^e verdiep blijven ongeschikt door de score in het deel gebouw (33 pt).

”.

Het verslag besluit tot de ongeschiktheid van de woning op het gelijkvloers (39 punten), evenals van de woningen op de 1^e en de 2^e verdieping door de score in het deel gebouw (33 punten).

4.12. Wanneer de minister op grond van artikel 15, § 3 van de Vlaamse Wooncode over een beslissing van de burgemeester tot ongeschiktverklaring van een woning uitspraak doet, beschikt hij ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep over dezelfde bevoegdheid als de burgemeester. Het bestreden besluit overweegt derhalve terecht “dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen”, zodat ook nieuw vastgestelde elementen in de beoordeling kunnen worden betrokken.

4.13. De verzoekende partijen stellen vooreerst dat “de elektriciteitsinstallatie van het volledige pand weldegelijk gekeurd en volledig wettelijk in orde (werd) bevonden door VINCOTTE” en dat “de

gevolgtrekkingen die gebeuren omdat op het attest het adres maar algemeen werd vermeld niet correct (zijn)”.

Er dient te worden vastgesteld dat de controleur kwaliteitsbewaking in zijn verslag onder “algemene gegevens” weliswaar opmerkt dat “op het keuringsverslag (...) geen entiteit (staat) vermeld, enkel het algemeen adres”, doch dat hij daaraan in het “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen” geen specifieke gevolgen wat betreft de staat van de elektrische installaties verbindt. Voorts dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen de concrete tekortkomingen aan de elektrische installaties voor het “gebouw” en de “woning gelijkvloers” die in de technische verslagen worden vermeld, niet betwisten. Op grond van wat de verzoekende partijen aanvoeren kan dan ook niet worden geconcludeerd dat het bestreden besluit op duidelijk foute vaststellingen is gebaseerd.

4.14. Voorts blijkt uit het technisch verslag dat het onderzoek is beperkt tot het gebouw en de woning op het gelijkvloers. De ongeschiktheid van de woningen op de eerste en de tweede verdieping blijkt enkel te zijn gesteund op “de score in het deel gebouw (33pt)”. In de technische verslagen over deze woningen zelf wordt geen enkel gebrek aangegeven.

4.15. Wat betreft de scheurvorming in de buitenmuren wordt in het door de verzoekende partijen neergelegde “verslag van deskundig onderzoek”, bevolen bij vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge van 26 december 2000, onder de hoofding “Verslag over de expertiserondgang” die heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2002, op pagina 32 weliswaar voor het pand Voorhaven 71 te Oostende de schade omschreven en vermeld “schade nog niet hersteld”, doch niet, zoals de verzoekende partijen voorhouden, dat deze schade “de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang breng(t)”.

4.16. Wat betreft het ontbreken van de gasstop ten slotte dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in gebreke blijven aan te tonen dat deze op het ogenblik dat het nieuw technisch onderzoek op 12 januari 2011 plaats vond, wel aanwezig was. Het argument dat “hij alleszins hic et nunc

aanwezig is” toont hoe dan ook niet aan dat het betrokken technisch verslag wat dit punt betreft op foutieve feitelijke vaststellingen is gesteund.

4.17. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat het bestreden besluit is gesteund op foutieve feitelijke vaststellingen. In de gegeven omstandigheden kunnen de verzoekende partijen zich niet nuttig beroepen op het middelonderdeel waarin zij aanvoeren dat “geen bemerkingen mogelijk waren op deze foutieve vaststellingen”, nu het uitgangspunt van dit middelonderdeel niet wordt aangetoond.

4.18. Het middel wordt verworpen.

4.19. Het auditoraatsverslag is met toepassing van artikel 24, tweede lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, beperkt tot het onderzoek van het eerste middel. Het is noodzakelijk voor de oplossing van het geschil dat ook de overige middelen door een lid van het auditoraat worden onderzocht en dat daarover verslag wordt uitgebracht.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens