

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 222.629 van 26 februari 2013
in de zaak A. 207.013/X-15.263.**

In zake : Yvan DE STRIJCKER
woonplaats kiezend te 3300 KUMTICH
Leuvenselaan 813

tegen :

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

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 13 november 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 september 2012 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen Charlierhelling 4 (5^e verdieping) te 8370 Blankenberge.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 februari 2013.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, en advocaat Elise Boccart, 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. De verzoeker is eigenaar van een woning, gelegen aan de Charlierhelling 4, 5de verdieping, te 8370 BLANKENBERGE.

3.2. Op 19 december 2011 stelt de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen een technisch verslag op van een onderzoek naar de kwaliteit van de voormelde woning, dat als eindscore 42 punten oplevert.

3.3. Op 22 december 2011 stelt de adviseur ongeschiktheid een “advies inzake ongeschiktheid” betreffende de bedoelde woning op, waarin onder meer wordt aangemerkt dat de woning in aanmerking komt voor ongeschiktverklaring door de burgemeester.

3.4. Bij schrijven van 22 december 2011 wordt de burgemeester van Blankenberge van dit advies in kennis gesteld, met verzoek de procedure voorzien in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode toe te passen.

3.5. In navolging van een hoorzitting op 30 januari 2012 wordt op 14 februari 2012 een “nacontrole” in de bedoelde woning verricht.

3.6. Bij schrijven van 23 februari 2012 wordt aan de verzoeker het resultaat van die “nacontrole” in de navolgende bewoordingen medegedeeld :

“(…).

In navolging van de hoorzitting van 30/01/2012 en uw mail d.d. 14/02/2012 werd, in samenspraak met de huurder, een nacontrole uitgevoerd in uw in de rand vermelde appartement.

De volgende zaken werden vastgesteld :

- de aansluiting van het gasfornuis werd vervangen door een RHT-slang;
- er werden 2 geaarde stopcontacten voorzien in de keuken;
- er is nog steeds geen verliesstroomschakelaar aanwezig;
- er is een verdeeldoos voor klasse I toestellen aangesloten op een stopcontact zonder aarding in de woonkamer;
- de microgolf en het koffiezetapparaat (klasse I toestellen) zijn aangesloten op een niet geaard stopcontact;
- de wasmachine en strijkijzer (klasse I toestellen) zijn opgesteld in de slaapkamer, waar geen geaard stopcontact kan gebruikt worden;
- er is nog steeds geen verluchtingsmogelijkheid in het toilet.

Gelet op de voormelde resterende gebreken komt het puntentotaal van het technisch verslag op 18 te staan, wat nog steeds een ongeschiktheid adviseert.

Gelet op het telefonisch contact met dhr. De Strijcker d.d. 22/02/2012 om 13u55, waarbij door dhr. De Strijcker gemeld werd dat er geen verdere aanpassingen zullen worden uitgevoerd, wordt de procedure tot ongeschiktverklaring verdergezet.

(...)”.

3.7. Op 29 mei 2012 beslist de burgemeester tot ongeschiktverklaring van de betrokken woning.

3.8. Op 20 juni 2012 tekent de verzoeker bij de Vlaamse regering beroep aan tegen de ongeschiktverklaring van zijn woning.

3.9. Bij schrijven van 10 juli 2012 deelt het agentschap Wonen Vlaanderen aan de verzoeker mede :

“(…).

U stelde op 20 juni 2012 (...) aangetekend beroep in tegen de ongeschiktverklaring (...).

Dit beroep werd ontvankelijk verklaard. Momenteel loopt het onderzoek naar de gegrondheid van het bezwaarschrift.

U kan binnen de 20 dagen na de datum van dit schrijven desgevallend uw standpunt schriftelijk (per brief of per e-mail) aan mijn afdeling bezorgen.
(...)”.

3.10. Op 6 augustus 2012 stelt de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen een bijkomend technisch verslag op van een onderzoek naar de kwaliteit van de bedoelde woning, dat thans als eindscore 18 punten oplevert.

3.11. Bij schrijven van 13 september 2012 wordt aan de verzoeker een kopie van voornoemd bijkomend technisch verslag toegezonden.

3.12. Op 20 september 2012 neemt de Vlaamse minister van Wonen het besluit houdende de ongeschiktheidsverklaring van de woning gelegen aan de Charlierhelling 4, 5de verdieping, te Blankenberge.

Dit is de bestreden beslissing, die luidt als volgt:

“(…);

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid op hoofdstuk VIII, afdeling 2, laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 15, laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, 27 januari 2006, 30 juni 2006, 19 juli 2007, 14 maart 2008 en 20 mei 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2012;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 24 juni 2008 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers, gewijzigd bij de besluiten van de administrateur-

generaal van 13 februari 2009, 14 mei 2009, 22 oktober 2010, 12 april 2011 en 1 april 2012;

Gelet op het technische verslag van 19 december 2011, opgesteld door mevrouw Katrien Roegiers, controleur kwaliteitsbewaking Wonen West-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 22 december 2011 inzake ongeschiktheid, gegeven door de heer Pieter Van Vlaanderen, adviseur ongeschiktheid Wonen West-Vlaanderen, en bezorgd aan de burgemeester;

Gelet op het besluit van de burgemeester van 29 mei 2012 tot ongeschiktverklaring van de woning gelegen Charlierhelling 4 (5^{de} verdieping) te 8370 Blankenberge;

Gelet op het gemotiveerde verzoekschrift van 20 juni 2012 van de heer Yvan De Strijcker, houder van het zakelijk recht, tegen de voormelde beslissing van de burgemeester;

Overwegende dat bij brief van 10 juli 2012 het agentschap Wonen-Vlaanderen de burgemeester, de eigenaar - de houder van het zakelijk recht - de verzoeker en de bewoner in kennis heeft gesteld van de ontvankelijkheid van voormeld gemotiveerd bezwaarschrift met de vraag hun mogelijke grieven of argumenten kenbaar te maken;

Overwegende dat verzoeker argumenteert dat hem door de gemeentelijke diensten geen ijkingsverslag van de gebruikte meettoestellen werd medegedeeld;

Overwegende dat de vaststelling van gebreken zonder gebruik van toestellen mogelijk is; dat de afwezigheid van een ijkingsverslag geen afbreuk doet aan de rechtsgeldigheid van de gedane vaststellingen, de gevolgde procedure en het genomen besluit; dat deze vraag van verzoeker derhalve niet relevant is;

Overwegende dat verzoeker argumenteert dat hij geen kennis heeft van de bezoeken tijdens dewelke het kwaliteitsonderzoek heeft plaats gehad; dat de decretale regelgeving met betrekking tot de uren van de dag tijdens dewelke een kwaliteitscontrole kan worden uitgevoerd beogen de privacy van de bewoner te beschermen; dat verzoeker op dit punt geen belang aantoonst; dat de afwezigheid van een vermelding van het bezoek geen afbreuk doet aan de rechtsgeldigheid van de vaststellingen, de gevolgde procedure en het genomen besluit;

Overwegende dat de verzoeker de procedure inzake ongeschikt- en onbewoonbaarheid en de bevoegdheid van de Vlaamse Overheid in vraag stelt nu één en dezelfde instantie tegelijkertijd kan oordelen over het beroep tegen de procedure tot ongeschiktverklaring terwijl diezelfde instantie deze procedure bij de burgemeester heeft opgestart;

Overwegende dat de respectieve bevoegdheid van de gewestelijk ambtenaar en de Vlaamse Regering volgt uit de tekst van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode; dat het bezwaar van verzoeker ongegrond is ;

Overwegende dat verzoeker argumenteert dat de burgemeester en niet het College van Burgemeester en Schepenen bevoegd is om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren; dat dit argument terecht is; dat het besluit tot ongeschiktverklaring evenwel door de burgemeester is genomen zodat de procedurevoorschriften op dat punt correct werden nageleefd;

Overwegende dat de verzoeker argumenteert dat de burgemeester de beslissingstermijn heeft overschreden;

Overwegende dat de burgemeester beschikt over een termijn van drie maanden om een beslissing te nemen over een verzoek tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring; dat deze beslissingstermijn een termijn van orde betreft; dat volgens de wijziging van 29 april 2011 van de decretale bepalingen de burgemeester na het verstrijken van de termijn van drie maanden om een beslissing te nemen alsnog rechtsgeldig kan beslissen zolang er binnen een termijn van 12 maanden geen beroep werd aangetekend tegen zijn stilzitten;

Overwegende dat het door de houder van het zakelijk recht ingediende verzoekschrift tot beroep van 27 april 2012 vermeldde dat het een beroep betrof tegen de procedure tot ongeschiktheid van desbetreffende woning; dat de verzoeker argumenteert dat de beslissing van de burgemeester in de periode tussen 19 maart 2012 en 11 april 2012 moet zijn genomen; dat uit het administratief dossier evenwel bleek dat de burgemeester op datum van voornoemd beroep vooralsnog geen beslissing inzake de al dan niet ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid had genomen; dat voormeld beroep derhalve onontvankelijk werd verklaard; dat voormeld beroep geen beroep betrof inzake het stilzitten van de burgemeester;

Overwegende dat de verzoeker argumenteert dat het stadsbestuur geen uiteenzetting heeft gegeven van de middelen achter de procedure en/of aanduidt welke rechtsregels en/of normen er geschonden zijn;

Overwegende dat de verzoeker tijdens de procedure in eerste aanleg in kennis werd gesteld van het voormelde advies inzake ongeschiktheid en het voormelde technische verslag van 19 december 2011; dat het desbetreffende advies verwijst naar de van toepassing zijnde regelgeving;

Overwegende dat de verzoeker de gevoerde procedure inzake de hoorplicht in vraag stelt;

Overwegende dat de houder van het zakelijk recht tijdens de procedure in eerste aanleg in de mogelijkheid werd gesteld zijn argumenten kenbaar te maken; dat de houder van het zakelijk recht werd gehoord op 30 januari 2012; dat de verzoeker per brief van 23 februari 2012 door de stedelijke diensten ervan in kennis werd gesteld dat in navolging van de hoorzitting van 30 januari 2012 en zijn mail van 14 februari 2012 een nacontrole werd uitgevoerd in desbetreffende woning; dat gelet op de gemelde resterende gebreken het puntentotaal van het technische verslag op 18 komt te staan; dat gelet op het telefonische contact met de verzoeker op 22 februari 2012, waarbij werd gemeld dat er geen verdere aanpassingen zullen worden uitgevoerd, de procedure tot ongeschiktverklaring zal worden verdergezet;

Overwegende dat verzoeker argumenteert dat hij het opgemaakte proces-verbaal van hoorzitting pas ontving in bijlage van het bestreden besluit; dat de verzoeker ter kennis geeft dat hij inderdaad heeft gezegd de nodige werken te zullen uitvoeren maar wel met uitzondering van het plaatsen van een verliesstroomschakelaar; dat artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 bepaalt dat indien de hoorplicht mondeling wordt uitgevoerd een proces-verbaal wordt opgemaakt ondertekend door de gehoorde; dat de verzoeker argumenteert dat het betreffende proces-verbaal niet door hem kon worden ondertekend;

Overwegende dat de organisatie van de hoorplicht tot doel heeft betrokkenen toe te laten op nuttige wijze voor hun belangen op te komen; 'dat de decretaal voorziene ondertekening van het proces-verbaal beoogt dit te garanderen; dat verzoeker betwist dat de inhoud van het proces-verbaal volledig strookt met zijn verklaringen; dat verzoeker weliswaar ook schriftelijk opmerkingen heeft gemaakt; dat de burgemeester, nu hij het niet ondertekend proces-verbaal samen met het besluit tot ongeschiktverklaring heeft opgestuurd, te kennen geeft dat hij bij de besluitvorming rekening gehouden heeft met dit betwiste proces-verbaal; dat hieruit blijkt dat verzoeker niet op nuttige wijze voor zijn belangen is kunnen opkomen; dat het besluit van de burgemeester hierdoor rechtsongeldig is;

Overwegende dat de verzoeker ter kennis geeft dat de woning te koop werd gezet; dat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring een mogelijke verkoop geenszins uitsluit of onmogelijk maakt; dat het bezwaar van verzoeker ongegrond is;

Overwegende dat de verzoeker argumenteert dat het plaatsen van een verliesstroomschakelaar in desbetreffende woning niet verplicht is op basis van het AREI daar de elektrische installatie dateert van voor 1 oktober 1981; dat wanneer hij overgaat tot het voorzien van een verliesstroomschakelaar (hij) een belangrijke aanpassing aan de elektrische installatie uitvoert waardoor deze wel komt te vallen onder het AREI waardoor bijkomend de ganse installatie zou moeten worden aangepast; dat de verzoeker de vraag stelt naar de toegevoegde waarde van een verliesstroomschakelaar op de hoofdleiding als deze niet voorzien is van een aarding terwijl elk circuit wel voorzien is van een automatische zekering die reageert op zowel kortstondige grote overbelastingen als langdurige kleine overbelastingen;

Overwegende dat de Vlaamse Overheid op het vlak van huisvesting een eigen bevoegdheid heeft ingevolge art. 6 van de Bijzondere Wet op de Hervorming van de Instellingen; dat de Vlaamse Overheid deze bevoegdheid heeft uitgeoefend door minimale kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen op te leggen voor woningen en kamers; dat de Vlaamse Overheid voor de uitoefening van deze bevoegdheid controleurs kwaliteitsbewaking heeft aangesteld om aan de hand van technische verslagen de kwaliteit van woningen en kamers en veiligheids- en gezondheidsrisico's in te schatten; dat deze controleurs bij de inschatting die zij dienen te maken niet afhankelijk zijn van aanverwante federale reglementeringen zoals AREI; dat zij bij hun technische inschatting weliswaar naar aanverwante regelgeving kunnen verwijzen; dat een verwijzing naar AREI niet beoogt een juridische grondslag te geven aan een ongeschiktverklaring doch bedoeld is om het belang van de aanwezigheid van een verliesstroomschakelaar voor de veiligheid van een elektrische installatie te illustreren nu deze aanverwante regelgeving het installeren van een verliesstroomschakelaar in ruime mate voor alle elektrische installaties verplicht stelt; dat de uitzondering die het AREI voorziet voor elektrische installaties van vóór 1 oktober 1981 geen afbreuk doet aan de bevoegdheid van een controleur kwaliteitsbewaking om een veiligheidsrisico vast te stellen en hierbij de nodige technische inschatting te maken op basis van de reglementering in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten;

Overwegende dat bij een onderzoek door een controleur kwaliteitsbewaking in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode de feitelijke toestand van een woning op het ogenblik van het onderzoek wordt vastgesteld en wordt nagegaan of een woning voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen; dat deze feitelijke toestand wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag; dat in dit technisch verslag over de feitelijke toestand wordt gerapporteerd op basis van de visueel waarneembare toestand die daadwerkelijk en objectief kan worden vastgesteld; dat gegevens van meetapparatuur en fotomateriaal enkel ondersteunend zijn voor de visueel vastgestelde feitelijke toestand;

Overwegende dat het gehanteerde model van technisch verslag integraal deel uitmaakt van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering en hierdoor een formele juridische regel betreft voor het nader bepalen van de kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de controleur kwaliteitsbewaking aan de hand van visuele waarnemingen vaststelt of een elektrische installatie veilig is; dat een belangrijk element van onderzoek is of de aanwezige elektrische toestellen veilig kunnen worden gebruikt en dat hieromtrent de aandacht gaat naar de aarding van de elektrische installatie en de aanwezigheid van een verliesstroomschakelaar; dat indien de controleur kwaliteitsbewaking vaststelt dat de elektrische installatie niet veilig kan worden gebruikt, dit zal resulteren in een strafpuntenquotering op het technische verslag;

Overwegende dat de Vlaamse Overheid met het oog op het bewerkstelligen van een uniforme beoordelingspraktijk van haar controleurs kwaliteitsbewaking in het kader van de administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een handboek met technische richtlijnen heeft opgesteld; dat de Vlaamse Overheid aan haar ambtenaren instructies kan geven bij de uitvoering van hun taak; dat van kwaliteitscontroleurs bij de Vlaamse Overheid wordt verwacht dat zij voornoemde technische richtlijnen volgen; dat desbetreffende richtlijnen de basis vormen van een uniforme beoordelingspraktijk; dat een uniforme beoordelingspraktijk een gelijke behandeling nastreeft en hierdoor het openbaar belang dient;

Overwegende dat deze technische richtlijnen aangeven dat elke elektrische installatie algemeen beveiligd dient te zijn met een verliesstroomschakelaar van max. 300 mA; dat voornoemde vereiste noodzakelijk wordt geacht om een elektrische installatie als veilig te beoordelen; dat er geen twijfel over kan bestaan dat een verliesstroomschakelaar essentieel is voor de veiligheid van een elektrische installatie;

Overwegende dat de verzoeker ook de andere vaststellingen inzake de elektrische installatie in vraag stelt;

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

Overwegende dat de administratieve beroepsinstantie het noodzakelijk achtte te voorzien in een bijkomend technisch onderzoek van

desbetreffende woning teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen;

Overwegende dat op 6 augustus 2012 een nieuw technisch onderzoek van desbetreffende woning werd uitgevoerd door de heer Eric Vanderhispallie, controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen; dat de controleur kwaliteitsbewaking vaststelt dat herstellings- en aanpassingswerken werden uitgevoerd; dat de woning desalniettemin nog gebreken vertoont;

Overwegende dat uit het technische verslag van 6 augustus 2012 met een eindscore van 18 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Charlierhelling 4 (5de verdieping) te 8370 Blankenberge de volgende gebreken vertoont: deel C: woning

(185) indicatie van ernstig risico op elektrocutie;

(215) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de WC;

Overwegende dat de controleur kwaliteitsbewaking vaststelt dat nog geen verliesstroomschakelaar werd geplaatst; dat in de zekeringskast geen aardingsdraad aanwezig is; dat klaarblijkelijk enkel in de keuken deels voorzien is in aarding; dat in de slaapkamer achteraan nog steeds een wasmachine staat opgesteld; dat zowel de huurder als de eigenaar beweren dat voornoemde wasmachine is achtergelaten door de vorige huurder en dat het toestel niet gebruikt wordt; dat de stekker op het moment van onderzoek niet in het stopcontact steekt; dat voornoemde wasmachine evenwel is aangesloten op de waterleiding, i.c. via een afgetakte kraan van de aanwezig zijnde lavabo; dat voornoemde wasmachine functioneel staat opgesteld en het aanwezige stopcontact niet-geaard is; dat elektrische toestellen klasse I dienen aangesloten te worden op een geaard stopcontact; dat de vermelding van een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie behouden blijft zolang de toevoerkraan niet verwijderd is of zolang het daar aanwezige stopcontact niet wordt voorzien van een aarding; dat de controleur kwaliteitsbewaking vaststelt dat in de keuken op een tafeltje onder niet-geaarde stopcontacten elektrische toestellen klasse I staan opgesteld; dat ook desbetreffende toestellen niet zijn aangesloten op voornoemde stopcontacten; dat de huurder beweert deze toestellen op desbetreffende plaats niet te gebruiken en voor gebruik zou verplaatsen; dat de opstelling evenwel duidt op een mogelijks gebruik op niet-geaarde stopcontacten; dat het aangewezen is hieromtrent de nodige voorzichtigheid in acht te nemen; dat het absoluut noodzakelijk is dat de nodige maatregelen worden genomen om een veilig gebruik van de elektrische installatie mogelijk te maken en dat hierbij ook de nodige aandacht moet gaan naar een voldoende aarding van de elektrische installatie; dat het argument van de verzoeker dat een verliesstroomschakelaar voorzien in de elektrische verdeelkast in de huidige opbouw van de elektrische installatie niet nuttig is en een vals gevoel van veiligheid geeft(,) niet weerhouden wordt omdat de verliesstroomschakelaar sowieso zal afspringen als een persoon een toestel met verliesstroom aanraakt; dat de aanwezigheid van een verliesstroomschakelaar sowieso een grotere veiligheid garandeert; dat de verzoeker zelfs impliciet verwijst naar een mogelijks onvoldoende aarding van de elektrische installatie; dat de verliesstroomschakelaar niet noodzakelijk in de bestaande elektrische verdeelkast dient te worden geplaatst; dat dit ook in de kelder kan aan het begin van de volledige

elektrische installatie; dat de aarding wel dient te worden doorgetrokken naar de van een aardingspen voorziene stopcontacten;

Overwegende dat de verzoeker op 13 september 2012 schriftelijk in kennis werd gesteld van het technische verslag van 6 augustus 2012;

Overwegende dat de woning gelegen Charlierhelling 4 (5de verdieping) te 8370 Blankenberge vooralsnog niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten daar de grens van 15 strafpunten voor ongeschiktheid wordt bereikt, zoals blijkt uit het voormelde technische verslag van 6 augustus 2012; dat desbetreffende woning in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring; dat zich renovatie- en herstellingswerken opdringen om hogervernoemde gebreken weg te werken teneinde de woning terug geschikt te maken;

BESLUIT:

Artikel 1. De woning gelegen Charlierhelling 4 (5de verdieping) te 8370 Blankenberge is ongeschikt.

Artikel 2. De werken die nodig zijn om de gebreken die in het technische verslag van 6 augustus 2012 zijn vermeld, te verhelpen, moeten binnen een termijn van 12 maanden na de datum van het besluit worden uitgevoerd. Als een bouwvergunning vereist is, bedraagt de voormelde termijn 36 maanden. Deze termijn kan worden verlengd wegens buitengewone omstandigheden. Het bewijs dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet door de verhuurder vóór het verstrijken van de gestelde termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

Artikel 3.

§1. In overeenstemming met het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel kan de staat van de woning geen aanleiding geven tot het bekomen van voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Er werden op het technische verslag van de kwaliteit van de woning van 6 augustus 2012 immers geen 2 gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht vastgesteld, samen met 1 gebrek van categorie IV.

§2. Er werden op het technische verslag van 6 augustus 2012 minder dan 2 gebreken van categorie III (of categorie IV, voor zover het gebrek ook in categorie III gescoord kan worden) en minder dan 50 strafpunten vastgesteld. Hierdoor geeft de kwaliteit van de woning geen aanleiding tot het bekomen van een huursubsidie zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007.

Artikel 4. De burgemeester kan de ongeschiktheid slechts opheffen nadat een deskundig onderzoek heeft uitgewezen dat de gebreken in de woning op voldoende vakkundige wijze zijn weggewerkt of opgelost. De bevoegde inventarisbeheerder wordt hiervan in kennis gesteld.

Artikel 5. Een afschrift van dit besluit en van het technische verslag van 6 augustus 2012 zal bij aangetekende brief ter kennis worden gegeven aan de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - de verzoeker, de bewoner en de burgemeester.

Artikel 6. De in artikel 1 vermelde woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

(...)"

IV. Onderzoek van de vordering

4. Overeenkomstig artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

5.1. De verzoeker voert in zijn verzoekschrift als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan dat zijn woning, als gevolg van de bestreden beslissing, zal opgenomen worden in de inventarislijst van leegstand en verkrotting en kan onderworpen worden aan een sociaal beheersrecht, zodat de verzoeker voor een periode van minstens negen jaar geen vat meer heeft op de woning. Tijdens die periode kan de gemeente overgaan tot renovaties, zonder dat de verzoeker tegen de gemaakte kosten enig verweer heeft. Hij kan het goed naar eigen zeggen evenmin nog verkopen of verhuren, dit laatste zonder zich bloot te stellen aan strafrechtelijke vervolging, hetgeen een bijkomend financieel nadeel van duizenden euro's zou kunnen opleveren.

5.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de ingeroepen nadelen louter hypothetisch zijn en een (louter) financieel karakter hebben, zodat ze niet moeilijk herstelbaar zijn.

Beoordeling

5.3. Artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de

schorsing rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3° van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de feiten dient te bevatten “die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”.

Uit deze bepalingen volgt dat de verzoeker in zijn verzoekschrift duidelijk en concreet moet aangeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat hij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoeker mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij mogelijk zijn zich tegen de door de verzoeker aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoeker moet gegevens aanvoeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat hij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat hij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel.

Bij het beoordelen van deze schorsingsvoorwaarde kan alleen rekening worden gehouden met wat ter zake in het verzoekschrift is aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

5.4. Verzoekers betoog dat de kwestieuze woning aan een sociaal beheersrecht kan onderworpen worden, zodat hij voor een periode van minstens negen jaar geen vat meer heeft op zijn woning, betreft een hypothetisch nadeel, dat niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing. Bovendien kan de

verzoeker dit nadeel weren door de werken waarvan de noodzaak is vastgesteld, uit te voeren.

In zoverre de verzoeker betoogt dat de gemeente zal kunnen overgaan tot renovaties, zonder dat hij tegen de gemaakte kosten enig verweer heeft en hij het goed evenmin nog zal kunnen verkopen of verhuren, dit laatste zonder zich bloot te stellen aan strafrechtelijke vervolging, hetgeen een bijkomend financieel nadeel van duizenden euro's zou kunnen opleveren, haalt hij in essentie een financieel nadeel aan, dat in principe niet moeilijk te herstellen is. De verzoeker toont in zijn verzoekschrift niet aan dat dit te dezen anders zou zijn. Met de eerst ter terechtzitting aangevoerde gegevens kan, zoals gesteld onder randnummer 5.3, geen rekening worden gehouden.

Een gebeurlijke strafrechtelijke vervolging zou tenslotte niet voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar uit het handelen of nalaten van de verzoeker zelf.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig februari 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Stephan De Taeye