RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 223.940 van 18 juni 2013
in de zaak A. 207.990/X-15.357.

In zake : de bvba SCHEERS & VAN LINT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bart Van Hyfte en Laurent Delmotte
kantoor houdend te 1060 BRUSSEL
Gulden Vlieslaan 77
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 de vordering

1. De vordering, ingesteld op 15 februari 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van :

a. het besluit van 13 december 2012 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie waarbij de woningen in de Drijpikkelstraat 27, bus 1, bus 2, bus 3, bus 4, bus 6, bus 7, bus 8, bus 9, bus 10, bus 11, bus 12, bus 14 en bus 15, te 1861 Meise ongeschikt worden verklaard, en
b. het besluit van 13 april 2012 van dezelfde minister waarbij de woning in de Drijpikkelstraat 27, bus 5, te 1861 Meise ongeschikt wordt verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 mei 2013.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart Van Hyfte, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck 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. De verzoekende partij is eigenaar van het pand aan de Drijpikkelstraat 27 (thans 49) te 1861 Meise, zijnde een oud schoolgebouw dat in vijftien appartementen is onderverdeeld.

4. Op vraag van het gemeentebestuur van Meise voert de brandweer een controlebezoek in het pand uit. In zijn brandvoorkomingsrapport van 16 juni 2009 verklaart de brandweer zich akkoord met het voort gebruiken van het gebouw als meergezinswoning met vijftien woongelegenheden indien binnen twee, respectievelijk zes maanden aan welbepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Met een brief van 31 augustus 2009 stelt de gemeente de verzoekende partij in gebreke en vraagt zij het nodige te doen “om te voldoen aan de gevraagde maatregelen teneinde ons niet te verplichten over te gaan tot drastischere maatregelen”.

In haar antwoord van 9 september 2009 vraagt de verzoekende partij te willen verduidelijken op welk artikel van welke wet zij een inbreuk pleegde, en verklaart zij niet te begrijpen welke medewerking van haar wordt verwacht.

5. Naar aanleiding van de vraag van de huurder van de woning aan de Drijpikkelstraat 27, bus 5, wordt door Wonen-Vlaanderen een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van die woning. Het resulteert in het besluit van 12 december 2011 van de burgemeester van de gemeente Meise tot ongeschiktverklaring van de woning.

Het beroep van de verzoekende partij tegen dit besluit wordt door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verworpen bij beslissing van 13 april 2012. De woning in de Drijpikkelstraat 27, bus 5, te 1861 Meise wordt ongeschikt verklaard.

6. Intussen is door Wonen-Vlaanderen ook een controle naar de kwaliteit van de andere woningen aan de Drijpikkelstraat 27 uitgevoerd. Uit de technische verslagen blijkt dat de woningen bus 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 en 15, een eindscore van respectievelijk 15, 16, 15, 15, 15, 15, 15, 45, 15, 18, 21, 15 en 21 strafpunten krijgen. Alle woningen krijgen vijftien strafpunten om reden dat "uit het verslag van de brandweer [...] brandonveiligheid [blijkt]".

Op 7 februari 2012 adviseert en vraagt de gewestelijke ambtenaar van Wonen-Vlaanderen aan de burgemeester van de gemeente Meise de ongeschiktverklaring van deze woningen.

Door de burgemeester om haar eventuele argumenten gevraagd, geeft de verzoekende partij haar zienswijze bij brief van 27 maart 2012. In de brief doet zij gelden dat het verslag van 16 juni 2009 van de brandweer niet bindend is en niet steunt op enige wetgeving die op het gebouw van toepassing is of kan zijn. Zij verklaart het de gemeente "ten zeerste" kwalijk te nemen dat zij het verslag "heeft overgemaakt aan Wonen-Vlaanderen die zich hierop heeft gesteund om 15 punten te weerhouden met advies tot ongeschiktheid".

Vermits de burgemeester geen besluit neemt, tekent de gewestelijke ambtenaar op 13 september 2012 “in toepassing van art. 15 van de Vlaamse Wooncode beroep aan [...] tegen het stilzitten van de burgemeester”.

Met brief van 24 oktober 2012 deelt de verzoekende partij haar standpunt mee.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie willigt bij besluit van 13 december 2012 het beroep van de gewestelijke ambtenaar in. De woningen in de Drijpikkelstraat 27, bus 1, bus 2, bus 3, bus 4, bus 6, bus 7, bus 8, bus 9, bus 10, bus 11, bus 12, bus 14 en bus 15, te 1861 Meise worden ongeschikt verklaard.

IV. Ontvankelijkheid

7. De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

8. Een onderzoek van en een uitspraak over de ontvankelijkheid zouden zich alleen opdringen indien aan de grondvoorwaarden voor een schorsing voldaan mocht zijn, hetgeen zoals hierna zal blijken niet het geval is.

V. Grondvoorwaarden voor een schorsing

9. Krachtens 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 tot de nietigverklaring van de aangevochten akte kunnen leiden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

VI. Grondvoorwaarde van een ernstig middel

Standpunt van de verzoekende partij

10. De verzoekende partij leidt een enig middel af "uit de manifeste beoordelingsfout, uit de schending van de materiële motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, uit de tegenstrijdigheid van de motieven, uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, uit de schending van het decreet van 15 juli 1997 houdende Vlaamse Wooncode (artikelen 5 en 15) en van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (artikel 3) en uit de afwezigheid van wettelijke of reglementaire basis om voorwaarden op te leggen door middel van het verslag van de brandweer van 16 juni 2009 en schending van het legaliteitsbeginsel".

In een *eerste onderdeel* bespeurt de verzoekende partij in de eerste plaats in de motivering van het bestreden besluit van 13 december 2012 "een interne tegenstrijdigheid" doordat, enerzijds, de verwerende partij beweert over dezelfde beoordelingsbevoegdheid te beschikken als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing moest nemen en, anderzijds, zij doet gelden dat de administratieve beroepsinstantie niet bevoegd is om uitspraak te doen inzake de modaliteiten van de brandinspectie.

Voorts acht de verzoekende partij de artikelen 5 en 15 van de Vlaamse Wooncode geschonden, doordat het verslag van 16 juni 2009 van de brandweer toepassing maakt van een regelgeving die niet geldt voor een appartementengebouw of doordat het voorwaarden oplegt zonder wettelijke of reglementaire basis.

Ondergeschikt merkt de verzoekende partij nog op dat niet blijkt dat er "ernstige brandveiligheidsproblemen" zouden zijn, zoals vereist wordt door artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

In het *tweede onderdeel* voert de verzoekende partij aan dat het verslag van de brandweer de woning toetst aan een koninklijk besluit dat kennelijk niet van toepassing is op een meergezinswoning en dat verschillende voorwaarden die in het verslag of advies zijn opgenomen, niet steunen op enige wettelijke of reglementaire bepaling die op een meergezinswoning van toepassing zou zijn. Dit schendt beweerdelijk het legaliteitsbeginsel en de motiveringsplicht.

Eveneens beklaagt de verzoekende partij zich erover dat in het besluit van 13 december 2012 manifest is nagelaten te antwoorden op haar duidelijke uiteenzetting in de brief van 24 oktober 2012. In de plaats van de uiteenzetting daarin zorgvuldig te onderzoeken en afdoende te beantwoorden, heeft de verwerende partij het verweer zonder meer naast zich neergelegd. Hierdoor wordt de motiveringsplicht geschonden.

Ten slotte meent de verzoekende partij dat het vertrouwensbeginsel geschonden is doordat het omstandig stilzitten van de burgemeester na de brief van 9 september 2009 van de verzoekende partij niet anders kan worden begrepen dan als een berusting in haar zienswijze en doordat op 13 december 2012 “dan ook” de redelijke termijn om op basis van het verslag van 16 juni 2009 op te treden ruimschoots en manifest is overschreden.

Beoordeling

11. Met de zinsnede “dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing diende te nemen”, lijkt de verwerende partij alleen maar te hebben willen uitdrukken dat, nu de burgemeester geen beslissing nam over het verzoek van de gewestelijke ambtenaar tot ongeschiktverklaring, de minister gerechtigd is in beroep zelf over het verzoek te oordelen.

Die zienswijze komt niet foutief voor. Ze lijkt op zichzelf ook niet in tegenspraak met de overweging dat de administratieve beroepsinstantie niet bevoegd is om uitspraak te doen “inzake de modaliteiten” van de brandinspectie en het brandweerverslag van 16 juni 2009.

12. Zoals de verzoekende partij zelf aangeeft, kan overeenkomstig artikel 15, § 1 van de Vlaamse Wooncode een woning die niet beantwoordt aan de in artikel 5 bedoelde normen, ongeschikt worden verklaard op voorwaarde dat de gewestelijke ambtenaar de ongeschiktverklaring heeft geadviseerd. Tot de betrokken normen of vereisten behoren, gelet op paragraaf 1, tweede lid, van het kwestieuze artikel 5, op het eerste gezicht onder meer "alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld".

Naar luid van artikel 3, eerste lid van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998, worden de vereisten bedoeld in genoemd artikel 5, § 1, eerste en tweede lid van de Vlaamse Wooncode beoordeeld aan de hand van de delen B en C van het technisch verslag in bijlage I bij het besluit.

Dat verslag peilt er in deel B naar of er een verslag van de brandweer is waaruit brandonveiligheid blijkt. In voorkomend geval worden 15 strafpunten in rekening gebracht. Behaalt de woning volgens het technisch verslag een eindscore van minstens 15 punten, dan stelt, volgens artikel 3, derde lid van het besluit van 6 oktober 1998 de gewestelijke ambtenaar in zijn advies voor de woning ongeschikt te verklaren.

13. Te dezen wordt in het bestreden besluit van 13 december 2012 overwogen dat op basis van de gebreken die werden vastgesteld in de technische verslagen met betrekking tot de woningen aan de Drijpikkelstraat 27, bus 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 en 15, ze een eindscore van respectievelijk 15, 16, 15, 15, 15, 15, 15, 45, 15, 18, 21, 15 en 21 strafpunten kregen.

Aangezien er "geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende woningen zou zijn gewijzigd en de woningen minder dan 15 strafpunten zouden scoren", oordeelt de Vlaamse minister vervolgens dat de woningen conform het advies van de gewestelijke ambtenaar in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring.

Vooralsnog kan hierin geen schending van de artikelen 5 en 15 van de Vlaamse Wooncode worden vastgesteld.

14. In zijn verslag van 16 juni 2009 komt de brandweer tot de conclusie dat het gebouw alleen voort kan worden gebruikt als meergezinswoning met vijftien woongelegenheden indien vijf welbepaalde euvels binnen twee maanden worden verholpen en vier andere specifiek vermelde tekortkomingen binnen zes maanden.

De verzoekende partij heeft het op het eerste gezicht dan ook fout voor als zij beweert dat het verslag geen enkele uitleg geeft over aard en ernstig karakter van de brandveiligheidsproblemen.

Voorts is het enkele feit dat er in de technische verslagen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen, over het brandweerverslag alleen wordt opgemerkt dat er brandonveiligheid uit blijkt, niet van aard om aan te tonen dat er bijgevolg geen sprake zou zijn van "ernstige brandveiligheidsproblemen" als vereist door artikel 3 van het besluit van 6 oktober 1998.

15. Het eerste onderdeel is in zijn geheel niet ernstig.

16. Het brandvoorkomingsrapport van 16 juni 2009 is er gekomen op verzoek van het gemeentebestuur van Meise en na het uitvoeren van een controlebezoek inzake brandveiligheid. In dat verslag wordt geconcludeerd dat het gebouw voort als meergezinswoning met vijftien woongelegenheden mag worden gebruikt op voorwaarde dat bepaalde, welomschreven tekortkomingen worden verholpen binnen twee, respectievelijk zes maanden. Ter zake is, blijkens punt 1.3 "Toepasselijke reglementering", rekening gehouden met de voorschriften van "het K.B. van 17 juni 1997 betreffende de veiligheid- en gezondheidssignalering" en met de algemene principes van brandveiligheid en evacuatie.

Noch wordt betwist dat het gemeentebestuur vermocht aan de brandweer een onderzoek naar de brandveiligheid op te dragen, noch levert de verzoekende partij inhoudelijk kritiek op de voorwaarden die volgens de brandweer moeten worden vervuld opdat in de betrokken meergezinswoning brand wordt voorkomen.

De kritiek van de verzoekende partij richt zich uitsluitend hiertegen dat het voormelde koninklijk besluit van 17 juni 1997 eigenlijk de

veiligheids- en gezondheidssignalering "op het werk" betreft en dat geen toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden aangewezen waarop de vermelde voorwaarden steunen.

Evenwel legt zij niet uit waarom de noodzakelijk geachte brandpreventiemaatregelen niet al voldoende worden verantwoord door, en steun vinden in, de algemene principes van brandveiligheid en evacuatie die door de brandweer eveneens als grondslag worden aangevoerd.

De kritiek van de verzoekende partij kan vooralsnog niet overtuigen.

17. Dat de verwerende partij "manifest" zou hebben nagelaten in het bestreden besluit van 13 december 2012 te antwoorden op de brief van 24 oktober 2012 van de verzoekende partij lijkt feitelijke grond te missen. Verre van het verweer van de verzoekende partij zonder meer te hebben genegeerd en van onwillig te zijn geweest er een standpunt over in te nemen, is er integendeel in het vijf-bladzijdentellend besluit op het eerste gezicht vrij uitvoerig op geantwoord.

18. Rest nog de beweerde schending van het vertrouwensbeginsel.

Dat het stilzitten van de burgemeester na de brief van 9 september 2009 van de verzoekende partij niets anders kan betekenen dan dat hij zich erbij aansluit en dan dat hij de onwettigheid van het verslag van 16 juni 2009 van de brandweer erkent, wordt niet bijgevallen. Zoals de verzoekende partij zelf heeft vastgesteld in de brief van 27 maart 2012 waarmee zij reageert op de toezending begin 2012 van de technische verslagen en adviezen van Wonen-Vlaanderen omtrent de woningen in de Drijpikkelstraat 27, bussen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 en 15, heeft de gemeente het verslag blijkbaar net niét laten rusten, maar toegestuurd aan Wonen-Vlaanderen. In de brief wordt ook met geen woord gewaagd van enig gewettigd vertrouwen waarop de verzoekende partij zich intussen gerechtigd zou weten.

Evenmin kan het feit dat de burgemeester achterwege liet een beslissing te nemen over het verzoek van 7 februari 2012 van de gewestelijke ambtenaar, geacht worden bij de verzoekende partij het rechtmatige vertrouwen

te hebben gewekt dat definitief van een ongeschiktverklaring op basis van het brandweerverslag was afgezien. Het is onverenigbaar met de mogelijkheid die het artikel 15 van de Vlaamse Wooncode in het geval van de afwezigheid van een beslissing van de burgemeester uitdrukkelijk opent voor de gewestelijke ambtenaar om een beroep in te stellen bij de Vlaamse regering.

Voor zoveel, ten slotte, het tijdsverloop sinds de datum waarop het brandweerverslag werd opgesteld, zou doen twijfelen aan de actuele relevantie van de bevindingen erin, moet minstens in de huidige stand van de procedure worden vastgesteld, eensdeels, dat er volgens het bestreden besluit van 13 december 2012 geen argumenten zijn bijgebracht die aantonen dat intussen de toestand werd aangepast en, anderdeels, dat de verzoekende partij zelfs niet beweert dat deze overweging onjuist zou zijn.

19. Ook het tweede onderdeel van het enig middel is niet ernstig.

Hieruit volgt dat alvast aan een van de cumulatieve grondvoorwaarden voor een schorsing niet is voldaan. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing in haar geheel te verwerpen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

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

Johan Lust, kamervoorzitter,

bijgestaan door

Silvan De Clercq, griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silvan De Clercq **Johan Lust**