

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 226.312 van 31 januari 2014
in de zaak A. 201.842/X-14.880.**

In zake : de BVBA BOSKOUTER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jan Stijns
 kantoor houdend te 3001 Leuven
 Philipssite 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 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 23 september 2011, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 19 juli 2011 waarbij de kamers gelegen aan Leuvensevoetweg 2, bus 0.1 tot en met bus 0.20 te 3370 Boutersem ongeschikt worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 januari 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tina Merckx, die *loco* advocaat Jan Stijns verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Dorien Briers, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn 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. Verzoekster is eigenaar van een onroerend goed te 3370 Boutersem, Leuvensevoetweg 2. Zij vormde het goed, dat voorheen dienst deed als een rusthuis met zestien kamers, om tot een pand met twintig kamerwoningen voor verhuur.

De aanvraag tot regularisatie van de bestemmingswijziging is op 5 oktober 2004 een eerste keer geweigerd door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. Na vernietiging van dat besluit bij arrest nr. 200.501 van de Raad van State, krijgt verzoekster op 24 juni 2010 een nieuwe weigering vanwege de deputatie betekend. Deze weigering is thans het voorwerp van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. Op 12 oktober 2010 heeft een technisch onderzoek van de kwaliteit van de kamerwoningen plaats. De kamers 0.1 tot en met 0.19, die op die datum niet toegankelijk zijn, krijgen een score van elk 33 strafpunten. Kamer 0.20, die wel toegankelijk is, krijgt dezelfde strafpunten en nog tien punten er bovenop.

Door de adviseur Ongeschiktheid van Wonen Vlaams-Brabant wordt op 20 december 2010 voor elk van de woningen een advies tot ongeschiktverklaring opgesteld.

Het onderzoeksverslag en het advies worden met brief 20 december 2010 aan de burgemeester van Boutersem toegestuurd.

Met brief van 19 april 2011 stelt de adviseur Ongeschiktheid tegen het stilzitten van de burgemeester beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

De Vlaamse minister beslist op 19 juli 2011 het beroep in te willigen en de kamers gelegen Leuvensevoetweg 2 te 3370 Boutersem ongeschikt te verklaren. Volgens de beslissing beantwoorden de kamers nog niet aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten en dringen zich renovatie- en herstellingswerken op om de gebreken weg te werken en de kamers terug geschikt te maken. Inzonderheid wordt onder meer overwogen:

“dat de feitelijke vaststellingen klaarblijkelijk niet worden betwist, dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de kamers als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat er tijdens de administratieve beroepstermijn geen nieuwe argumenten worden aangebracht waaruit een gewijzigde situatie, een afdoende verbetering of uitvoering van herstellings- en aanpassingswerken blijkt van de kamers gelegen Leuvensevoetweg 2 [...] te 3370 Boutersem; dat er derhalve geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende kamers zou zijn gewijzigd.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van verzoekster

5. Een eerste middel voert de schending van de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel aan.

Verzoekster betoogt dat zij na de kennisneming van de resultaten van het technisch onderzoek van 12 oktober 2010, waarbij haar kamerwoningen elk 33 strafpunten toebedeeld kregen, aanpassingen heeft laten uitvoeren “zodat de eventuele strafpuntgevoelige aspecten zich alleszins onder [d]e grens van 15 zouden bevinden”. Volgens haar werd volledig tegemoet gekomen aan de punten omtrent toegankelijkheid van de waterhoofdkraan en omtrent het gevaar op elektrocutie. Ook wat het brandgevaar betreft werden de nodige werkzaamheden verricht “waardoor het initiële aantal strafpunten alleszins dient verminderd te worden”.

De bestreden beslissing schendt volgens verzoekster de motiveringsverplichting doordat “niet in het minst rekening werd gehouden met de gewijzigde omstandigheden die zich hebben voorgedaan – na – het opstellen van het technisch verslag en – voor – de besluitvorming door de minister”. Voorts is het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden doordat wordt gemotiveerd dat de objectieve toestand van de kamers niet gewijzigd zou zijn, wat niet correct is “daar aanpassingswerken door verzoekster werden uitgevoerd en tevens de bewoners gewag maakten van o.a. het verbeteren van de brandveiligheidsvoorzieningen”.

6. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie voegt verzoekster daar aan toe dat afbreuk is gedaan aan de motiveringsverplichting “[d]oordat in het bestreden Ministerieel Besluit d.d. 19.07.2011 niet wordt geantwoord op het feit dat de technische installaties en waterhoofdkraan

toegankelijk werden gesteld, branddeuren werden ontgrendeld, de keuken werd voorzien van nieuwe apparaten en naar aanleiding van een brandtechnische inspectie door BGS Fire Systems structurele ingrepen werden uitgevoerd”. Nochtans blijkt duidelijk dat de minister er kennis van had “dat belangrijke wijzigingen waren aangebracht die een invloed hebben op het aantal eerder vastgestelde strafpunten en deze er tevens hadden kunnen toe leiden dat het aantal strafpunten zou dalen tot onder de ongeschiktheidsgrens”.

Beoordeling

7. Tijdens het technisch onderzoek van 12 oktober 2010 naar de kwaliteit van de twintig kamerwoningen in het pand van verzoekster, blijkt alleen de kamer 0.20 toegankelijk. Rekening houdend met een globale beoordeling van het gebouw waarin zich de woningen bevinden, krijgen alle woningen 33 strafpunten wegens:

- Electriciteit, indicatie van ernstig risico op electrocutie/brand - “De elektrische installatie vertoont gebreken. We stellen in het bijzonder vast dat: De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet toegankelijk. De zekeringskasten zijn niet toegankelijk. Er is geen document gekend waaruit blijkt dat de elektrische installatie werd goedgekeurd door een erkend organisme.”
- Water, hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners – “De hoofdkraan van het water is niet toegankelijk voor de bewoners van het pand.”
- Brandveiligheid, uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid – “Het brandpreventieverslag [...] van de brandweer dd. 29/12/2003 [vermeldt] dat er aan bepaalde voorwaarden dient voldaan te worden voor het gebouw in gebruik kan worden genomen en dat er een nieuw brandpreventieonderzoek dient uitgevoerd te worden alvorens over te gaan tot de ingebruikname van het gebouw. Dit is tot op heden niet geschied. Bovendien werd vastgesteld dat de branddeuren gesloten zijn en dat er geen sleutels voor deze deuren aanwezig zijn.”

Tijdens een verhoor van 22 december 2010 bevestigt B. L., namens verzoekster, ten overstaan van de Wooninspectie dat zij de brandweer

niet heeft laten terugkomen omdat zij niet wist “of ik stedenbouwkundig kon voortdoen”. Voorts deelt zij mee dat zij “van plan” is de rookmelders te vervangen, dat zij de brandweer “gaat” laten komen voor een nieuwe controle, dat zij een kastje “gaat” hangen met een sleutel voor toegang tot de hoofdkraan van het water en de zekeringkasten, dat zij “gaat” bekijken hoe het verluchttingsprobleem van de toiletten kan worden opgelost, dat zij een aantal kookplaten “zal” bijplaatsen, dat zij “zal” bekijken wat er met betrekking tot de lichtinval in de keuken mogelijk is, dat zij zo snel mogelijk “gaat” bellen naar de brandweer voor een controle, dat de kookvuren snel geplaatst “kunnen” worden en dat zij ook snel sleutels en kastjes “kan” laten bijmaken. Besluitend wordt meegedeeld: “Ik zal u terug contacteren wanneer de herstellingen zijn uitgevoerd, ik probeer dit zo snel mogelijk te doen.”

Het wordt door verzoekster niet beweerd, laat staan nog bewezen, dat dit contact heeft plaatsgehad.

8. Met een brief van 5 januari 2011 deelt de gemeente aan B. L. mee dat, gelet op het ongunstig advies van Wonen-Vlaanderen, de burgemeester een besluit tot ongeschiktverklaring kan nemen en dat zij in dat verband de mogelijkheid heeft om haar argumenten kenbaar te maken.

Het blijkt niet dat verzoekster van die mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

9. Nadat de adviseur Ongeschiktheid van Wonen Vlaams-Brabant op 19 april 2011 tegen het stilzitten van de burgemeester beroep instelde bij de verwerende partij, is met brief van 25 mei 2011 aan onder anderen verzoekster meegedeeld dat het bezwaarschrift ontvankelijk is en dat zij de mogelijkheid heeft om schriftelijk haar standpunt mee te delen.

Weer blijkt niet dat verzoekster van die mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

10. Wel heeft een bewoner ingebracht dat de bewoners beschikken over de nodige faciliteiten, dat onlangs in alle kamers rookmelders werden aangebracht en dat binnenkort brandvrije deuren zullen worden geplaatst.

In welk opzicht met die verklaring is aangetoond dat de door het technisch onderzoek van 12 oktober 2011 gereveleerde en sub 7 weergegeven gebreken zijn verholpen, wordt door verzoekster in het middel niet toegelicht en is evenmin spontaan duidelijk.

11. In de gegeven omstandigheden vermocht de verwerende partij op goede grond te overwegen dat er “geen nieuwe argumenten worden aangebracht waaruit een gewijzigde situatie, een afdoende verbetering of uitvoering van herstellings- en aanpassingswerken blijkt van de kamers gelegen Leuvensevoetweg 2 [...] te 3370 Boutersem [en] dat er derhalve geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende kamers zou zijn gewijzigd”.

Dat aldus de verwerende partij in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zou hebben nagelaten rekening te houden met “de gewijzigde omstandigheden” of “aanpassingswerken” wordt bijgevolg niet bijgevalen. Voor zoveel er ten tijde van de bestreden beslissing effectief al dergelijke werken uitgevoerd waren die de vastgestelde gebreken beslissend verbeterden, blijkt hoe dan ook niet dat de verwerende partij daar weet van had, minstens kón of móest hebben.

12. Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van verzoekster

13. Een tweede middel is afgeleid uit “rechtsmisbruik en machtafwending”.

Verzoekster zet uiteen dat in het betrokken onroerend goed voorheen een rusthuis met zestien kamers werd uitgebaat, dat verzoekster er een stedenbouwkundige vergunning voor wil verkrijgen voor een bestemmingswijziging naar een complex met twintig eenpersoonskamers, en dat de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant de vergunningsaanvraag een eerste keer op 5 oktober 2004 heeft geweigerd en, na vernietiging van de weigering door de Raad van State, een tweede keer, op grond van een gewijzigde argumentatie.

In dit licht mag naar de mening van verzoekster van haar niet worden verwacht dat zij “reeds alle registers (en al haar eigen middelen) gaat opentrekken om het aantal strafpunten te reduceren tot 0”; een definitieve beslissing over de vergunning voor de bestemmingswijziging is essentieel “om te kunnen evalueren of het aanspreken van bijkomende financiële middelen enigszins opportuun is”. Het “thans tussenkomen van een ongeschiktverklaring kan dan ook niet anders worden gezien als rechtsmisbruik en machtsafwendingsdaar de overheid zelf aan de basis ligt van [de] *de facto* onmogelijkheid om bijkomende middelen vrij te maken”.

14. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie meent verzoekster dat de minister én de plaatselijke autoriteiten die beslissingen nemen in het kader van de procedure tot het verkrijgen van een vergunning tot bestemmingswijziging “gehouden [zijn] tot conformatie aan de beginselen van behoorlijk bestuur. In die zin kan dan ook enige coherentie tussen hun besluitvorming worden verwacht”.

Beoordeling

15. Uit de verwerping van het eerste middel volgt dat niet is aangetoond dat de verwerende partij de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft miskend en dat de verwerende partij kan worden gevolgd waar zij in de memorie van antwoord doet gelden dat zij, handelend binnen haar eigen bevoegdheid, correct de beslissing heeft genomen die

voortvloeit uit de vastgestelde tekortkomingen inzake de kwaliteits- en veiligheidsnormen.

In zoverre dient dus de bestreden beslissing een geoorloofd doel.

Bijgevolg kan er bezwaarlijk sprake zijn van machtsafwending, aangezien daarvoor vereist is dat het ongeoorloofde oogmerk het enige doel van de betwiste maatregel is.

16. Overigens beweert verzoekster zelfs niet eens dat de verwerende partij met de aangevochten beslissing een ongeoorloofd oogmerk nastreeft.

De machtsafwending en het rechtsmisbruik die worden aangeklaagd, betreffen het feit dat de verwerende partij feitelijk aan de basis zou liggen van de beweerde onmogelijkheid om bijkomende middelen vrij te maken. Hiermee wordt verwezen naar en kritiek uitgeoefend op de weigering van verzoeksters aanvraag van een vergunning voor een bestemmingswijziging van haar onroerend goed. De auteur van die weigering is evenwel niet de verwerende partij, maar de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

In die mate ontbeert het middel dus feitelijke grond.

17. Wat ten slotte het betoog in de memorie van wederantwoord en de laatste memorie van verzoekster betreft dat de Vlaamse minister en de plaatselijke autoriteiten tot coherentie in hun onderlinge besluitvorming gehouden zijn, gaat het in de eerste plaats om een nieuwe en onontvankelijke invulling van het tweede middel.

Daargelaten nog dat verzoekster niet verduidelijkt op grond van welk beginsel van behoorlijk bestuur de Vlaamse minister en de lokale autoriteiten tot die onderlinge overeenstemming verplicht zijn, maakt zij niet eens

aannemelijk dat er effectief een incoherentie bestaat tussen de bestreden beslissing en de afwijzing van de aanvraag tot bestemmingswijziging.

18. Ook het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenendertig januari 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust