RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 226.588 van 28 februari 2014
in de zaak A. 202.414/X-14.937.

In zake : Denise ALLAERT
woonplaats kiezend te 8210 Zedelgem
Spoorwegstraat 7

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 Brussel
A. Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 oktober 2011, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 19 augustus 2011 waarbij de woning aan de Veldegemsestraat 103 te 8210 Zedelgem ongeschikt wordt 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 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 6 december 2013.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Verzoekster, 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 woning gelegen aan de Veldegemsestraat 103 te 8210 Zedelgem.

Op 20 januari 2011 stelt de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen een technisch verslag op waarin de woning 37 strafpunten krijgt, terwijl vanaf 15 punten geadviseerd wordt de woning ongeschikt te verklaren. Volgens het advies van 28 januari 2011 van de adviseur ongeschiktheid komt de woning in aanmerking voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester van Zedelgem.

Met een brief van 7 februari 2011 wordt verzoekster uitgenodigd haar argumenten ten aanzien van het verslag en het advies bekend te

maken. Verzoekster geeft daaraan gevolg met een schrijven van 7 maart 2011. Ook blijkt verzoekster mondeling gehoord te zijn geworden op 21 maart 2011 en 1 april 2011 en op 4 april 2011 schriftelijk bijkomende argumenten te hebben doen gelden.

De burgemeester verklaart de woning op 5 april 2011 ongeschikt.

Verzoekster dient er op 22 mei 2011 beroep tegen in bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

Op 27 juli 2011 wordt door een andere controleur kwaliteitsbewaking een bijkomend technisch onderzoek naar de woonkwaliteit van de woning uitgevoerd. De woning scoort 48 strafpunten.

De Vlaamse minister beslist op 19 augustus 2011 het beroep van verzoekster niet in te willigen en haar woning ongeschikt te verklaren.

IV. Belang

4. Met een brief van 19 november 2013 deelt de verwerende partij mee dat de ongeschiktverklaring van de woning intussen is opgeheven.

Deze mededeling is zonder invloed op het belang van verzoekster. Naar zij in een brief van 2 december 2013 aan het auditoraat doet kennen, heeft de bestreden beslissing ertoe geleid dat de huurders een gedeelte van de huur inhielden en dat zij de woning, die verzoekster vanwege de ongeschiktverklaring niet meer te huur mocht stellen, vroegtijdig konden verlaten.

Verzoekster heeft de bestreden beslissing vele maanden moeten ondergaan. Zij meent terecht over het vereiste belang te beschikken bij het beroep

dat, in geval van inwilliging, tot een vernietiging leidt die terugwerkende kracht heeft.

V. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

5. Een vijfde middel is afgeleid uit de "[s]chending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het verzaken aan motivatieplicht". Toegelicht wordt onder meer dat de Vlaamse minister wel het besluit van de burgemeester als rechtsongeldig beschouwt, maar het beroep van verzoekster verwerpt, dat de Vlaamse minister met het tweede onderzoek aan verzoekster de mogelijkheid heeft ontnomen tot argumenteren op het technisch verslag, wat in eerste instantie wel mogelijk was, dat stuk 13, zijnde een factuur van 17 mei 2011 ten belope van 8003 euro, de subjectieve interpretatie van de controleur kwaliteitsbewaking tegenspreekt, en dat het ministerieel besluit op basis van onjuiste gegevens en overwegingen werd genomen.

6. Verwerende partij reageert in de memorie van antwoord dat de minister in graad van beroep over dezelfde bevoegdheden als de burgemeester beschikt, dat verzoekster "nogmaals haar argumenten" heeft kunnen laten gelden in de beroepsprocedure en dat er met de bemerkingen zelfs in die mate rekening is gehouden dat op grond ervan een bijkomend technisch onderzoek werd uitgevoerd teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen. Na dit bijkomend technisch onderzoek en rekening houdend met de door verzoekende partij opgeworpen bemerkingen, heeft de minister besloten dat de woning niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten.

7. In de laatste memorie merkt de verwerende partij onder meer op dat de hoorplicht inhoudt 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. Volgens verwerende partij had verzoekster kennis van de aard van de voorgenomen

maatregel, te weten een mogelijke ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, en had zij kennis van de feiten en grieven die haar ten laste werden gelegd via het technisch verslag van 20 januari 2011.

Bovendien werpt de verwerende partij tegen dat "er reeds een beslissing was genomen door de burgemeester tot ongeschiktverklaring op basis van een puntenscore die veel lager lag dan de nieuwe", tegen welke beslissing verzoekster zich in de beroepsprocedure heeft kunnen verweren. Ook maakt verzoekster niet aannemelijk dat het bestreden besluit op foutieve feitelijke vaststellingen is gebaseerd en betwist zij niet dat zij heeft nagelaten ernstige inbreuken weg te werken die samen goed zijn voor meer dan 15 strafpunten. Een verhoor na het nieuw technisch onderzoek zou dus niet hebben kunnen leiden tot minder dan 15 strafpunten. Aangezien het horen geen nuttig resultaat kon opleveren, blijkt volgens de verwerende partij niet "dat een eventuele beperking van het hoorrecht nadelig zou zijn geweest voor verzoekster".

Beoordeling

8. Zelfs bij ontstentenis van een uitdrukkelijk voorschrift in die zin kan, om reden van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, in principe niet rechtmatig een beslissing tot ongeschiktverklaring van een woning worden genomen jegens een eigenaar, zonder hem in de gelegenheid te hebben gesteld zijn standpunt ter zake naar voor te brengen. Opdat de betrokkene nuttig voor zijn standpunt zou kunnen opkomen is vereist dat hij kennis van zaken heeft wat onder meer inhoudt dat hij is ingelicht over de voorgenomen maatregel en een voldoende kennis heeft van de essentiële gegevens die het bestuur in de besluitvorming wil betrekken.

9. De bestreden beslissing:

- stelt vast dat de burgemeester in zijn besluit van 5 april 2011 "op geen enkele wijze" ingaat op de argumenten die verzoekster tijdens de procedure in eerste aanleg deed gelden,

- oordeelt dat het “aangewezen” is om het besluit van de burgemeester als rechtsongeldig te beschouwen,
- meent dat het gelet op de argumentatie van verzoekster “noodzakelijk” is “te voorzien in een bijkomend technisch onderzoek teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen”,
- verhaalt dat de controleur kwaliteitsbewaking tijdens een nieuw technisch onderzoek op 27 juli 2011 constateert dat geen herstellingswerken werden uitgevoerd, dat hij een aantal vaststellingen uit eerste aanleg “herroept of herkwalificeert” , maar dat hij ook “tot bijkomende vaststellingen komt”,
- en concludeert finaal op grond van het technisch verslag van 27 juli 2011 dat de woning van verzoekster “vooralsnog niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten daar de grens van 15 strafpunten voor ongeschiktheid wordt bereikt”, zodat “desbetreffende woning in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring”.

10. Naar hieruit blijkt, is de bestreden beslissing wezenlijk gebaseerd op het technisch verslag van 27 juli 2011 dat met zoveel woorden “noodzakelijk” wordt geacht om de feitelijke toestand te kunnen beoordelen en dat in niet geringe mate verschilt van het initiële verslag van 20 januari 2011.

Het is niet betwist dat verzoekster niet de kans heeft gekregen om vóór het nemen van de bestreden beslissing haar zienswijze over dit verslag van 27 juli 2011 te doen gelden. Het verweer van de verwerende partij dat niettemin de hoorplicht geëerbiedigd is omdat verzoekster kennis had van het technisch verslag en zich te dien aanzien heeft kunnen verweren, zou relevant geweest kunnen zijn indien het nieuwe verslag geen nieuwe elementen had bevat. Dat is echter niet het geval. Zo wordt er bijvoorbeeld voor het eerst een ernstig risico op CO-vergiftiging in aangevoerd, zijnde een gebrek van de hoogste categorie, doordat een permanente toevoer van verbrandingslucht, noodzakelijk voor de veilige werking van de gaskachel in de leefkamer, ontbreekt.

11. Evenmin wordt het argument gevolgd dat het horen van verzoekster hoe dan ook niet nuttig kon zijn omdat zij niet aantoont dat de gedane

vaststellingen foutief zijn of althans in die mate foutief dat ze niet minstens 15 strafpunten verantwoorden.

Het horen moet gebeuren vóór de beslissing wordt genomen; de zienswijze van de gehoorde dient mee betrokken te worden in de besluitvorming en eventueel zelfs een weerslag te krijgen in de formele motivering van de beslissing.

In dezen blijkt, onder meer gelet op verzoeksters stuk 13, niet dat zij in wezen geen argumenten had. Wat dan die argumenten waard zijn, moet in de eerste plaats door de overheid worden beoordeeld. Het is niet aan de Raad van State, als wettigheidsrechter, om in de plaats van het bestuur als eerste van de argumenten van verzoekster kennis te nemen, zich een eigen voorstelling te maken van de beslissing die de bevoegde overheid zou hebben genomen als zij de argumenten zelf in aanmerking had genomen, en vervolgens op grond van zijn veronderstelling over die beslissing verzoekster het belang te ontzeggen bij het beroep tegen de effectief genomen beslissing.

12. Het middel van de schending van de hoorplicht is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 19 augustus 2011 waarbij de woning aan de Veldegemsestraat 103 te 8210 Zedelgem ongeschikt wordt verklaard.

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

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Johan Lust**