

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 227.065 van 8 april 2014
in de zaak A. 207.729/X-15.333.**

In zake : Ginette POFFYN
 woonplaats kiezen te 2270 Herenthout
 Herentalsesteenweg 78

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 3 januari 2013, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 9 november 2012 waarbij de woning gelegen aan de Jules Pauwelsstraat 119 te 2660 Antwerpen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard wordt.

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 21 februari 2014.

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 andersluidend 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. Op 8 februari 2012 stelt een controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen een technisch verslag op met betrekking tot de woning aan de Jules Pauwelsstraat 119 te 2660 Antwerpen, waarvan verzoekster (mede)eigenaar is. De woning scoort 55 strafpunten. Op grond van het verslag wordt op 20 maart 2012 aan de burgemeester een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid gegeven.

De burgemeester besluit op 18 juli 2012 tot de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning. Verzoekster tekent er beroep tegen aan bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, met een brief van 10 augustus 2012 waarin zij meedeelt alle noodzakelijke werkzaamheden, die zij opsomt, te hebben uitgevoerd.

In het kader van de beroepsprocedure heeft op 27 september 2012 een nieuw technisch onderzoek plaats dat resulteert in 43 strafpunten: sommige eerdere strafpunten worden geschrapt, andere behouden; er worden ook nieuwe toegevoegd. Het betrokken verslag wordt met een brief van 16 oktober 2012 aan onder anderen verzoekster meegedeeld.

Zij reageert er op met e-mails van 18 en 19 oktober 2012.

De Vlaamse minister beslist op 9 november 2012 het beroep niet in te willigen en de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

IV. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

4. Verzoekster voert aan dat zij na het onderzoek van 8 februari 2012 de nodige werkzaamheden heeft laten uitvoeren “zodat er geen enkele reden meer was tot een onbewoonbaarheidsverklaring”, maar dat bij het nieuwe onderzoek van 27 september 2012 een aantal nieuwe tekortkomingen werden vastgesteld, die “bijna alle” ongegrond zijn. Volgens haar zijn er “geen of bijna geen redenen” tot strafpunten. Zij bespreekt daartoe stuk voor stuk de in aanmerking genomen tekortkomingen en roept daarbij het onderzoeksverslag van 20 december 2012 van een door haar aangestelde bouwkundig ingenieur in.

5. De verwerende partij werpt in de memorie van antwoord tegen dat niet blijkt welke middelen worden ingeroepen om de vernietiging te verkrijgen, reden zelfs waarom het beroep in zijn geheel moet worden verworpen.

6. In de laatste memorie voegt de verwerende partij daar nog aan toe dat hoe dan ook de eventuele middelen ongegrond zijn. Volgens haar tonen de bevindingen van de bouwkundig ingenieur niet aan dat de vastgestelde problemen verholpen zijn en dateert zijn onderzoek van voor het eerste technisch onderzoek. Verzoekster heeft met brieven van 18 en 19 oktober 2012 getracht om aan te

tonen waarom naar aanleiding van de hercontrole geen strafpunten konden worden toegekend, maar daarmee toonde zij niet aan dat de vastgestelde problemen verholpen zijn. Daarenboven hebben haar opmerkingen geen of slechts een summiere impact op de totale score van 43 stafpunten en kunnen ze niet verantwoorden dat de woning minder dan 15 strafpunten zou behalen.

Beoordeling

7. Verzoekster voert kennelijk de schending van de materiële motiveringsplicht aan.

8. Nadat verzoekster in haar beroepschrift liet weten dat ondertussen reeds alle noodzakelijke werkzaamheden werden uitgevoerd, liet de verwerende partij op 27 september 2012 een nieuw technisch onderzoek uitvoeren.

Daaruit bleek dat van de oorspronkelijk vastgestelde tekortkomingen nog alleen overbleven:

- (122) dekvloer, beperkte beschadiging, de vloerplaat in de keuken vertoont een opening;
- (211) onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer; in het tweede deel van de leefruimte, die gescheiden wordt door een dubbele deur, is er onvoldoende mogelijkheid tot verluchten;
- (213) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken.

De volgende nieuwe tekortkomingen werden gedetecteerd:

- (51) indicatie van ernstig risico op elektrocutie, in de keuken werden onvakkundige stopcontacten bijgeplaatst met een te dunne draadsectie, potentieel vuurgevaar;
- (101) buitenmuren, opstijgend grondvocht aan de linkerkant van de achterdeur;
- (141) binnenwanden, opstijgend grondvocht aan de binnenmuur tussen leefkamer en keuken;

- (111) aan het raam op de eerste verdieping in de voorgevel zit het glasvlak los, de glaslat is losgekomen;
- (161) de keldertrap staat los en is onderhevig aan houtrot, beperkte leuning;
- (214) onvoldoende verluchting in de functie badkamer.

9. Het betrokken verslag wordt verzoekster meegedeeld met een brief van 16 oktober 2012, wat haar in de gelegenheid stelt er haar zienswijze over te geven in e-mails van 18 en 19 oktober 2012.

Deze zienswijze terecht bij haar besluitvorming betrekking, antwoordt de verwerende partij er in de bestreden beslissing als volgt op:

“Overwegende dat de verzoeker per e-mailbericht van 18 en 19 oktober alsnog argumenteert dat door het weghalen van de ondeskundig bijgeplaatste zekering in de kelder bij het conformeren van de zekeringkast er geen stroom meer is op de ondeskundig bijgeplaatste stopcontacten in de keuken; dat deze stopcontacten en de bedrading evenwel nog niet blijken te zijn verwijderd; dat de verzoeker een kanttekening plaatst bij de vaststelling van opstijgend vocht; dat evenwel niet wordt ontkend dat er vochtschade werd vastgesteld; dat met betrekking tot de rubrieken 111 en 122 de verzoeker verwijst naar de manier van bewonen van de woningen; dat evenwel de feitelijke toestand primeert en geen standpunt in kan worden genomen aangaande de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van de woning; dat de verzoeker eveneens vaststelt dat de keldertrap niet meer stabiel is; dat met betrekking tot de gebrekkige verluchting van de leefkamer-, de keuken- en de badkamerfunctie de verzoeker stelt dat het om een oude woning gaat en dat de keuken- en leefkamerfunctie wel degelijk kunnen verlucht worden, hetzij via het raam aan de voorgevel te openen, hetzij via andere lokalen; dat de toiletfunctie wel degelijk voldoende verlucht wordt; dat evenwel rubriek 215: ‘er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC’ op het technisch verslag van 27 september 2012 niet is aangekruist;

Overwegende dat de bijkomend door de verzoeker geformuleerde opmerkingen met betrekking tot de op 27 september gedane vaststellingen geen of slechts een summiere impact hebben op de eindscore van 43 strafpunten; dat het eventueel op afdoende wijze verholpen zijn van de resterende gebreken aan de elektrische installatie het puntentotaal met 15 kan verminderen; dat desbetreffende woning desalniettemin nog steeds een score heeft van meer van 14 strafpunten.”

10. Het euvel sub (122) wordt door verzoekster niet als zodanig bestreden, noch in haar e-mails, noch in het verzoekschrift. Het antwoord van de

verwerende partij, in de aangevochten beslissing, dat de feitelijke toestand primeert, spreekt verzoekster niet tegen.

11. De onvoldoende verluchting in de leefkamer (211) heeft verzoekster in haar e-mails betwist, en betwist zij ook in het verzoekschrift, door te doen gelden dat de voor- en achtergedeeltes van de leefruimte in open verbinding met mekaar staan en eigenlijk één geheel vormen, te verluchten door het openzetten van het raam in de voorgevel. Wat de keuken betreft (213), wierp verzoekster in de e-mails en werpt zij in het verzoekschrift tegen dat hij via de garage verlucht kan worden.

In de bestreden beslissing doet de verwerende partij ervan blijken goed nota te hebben genomen van de bezwaren. Er wordt niettemin met geen woord op ingegaan; de tekortkoming wordt zonder meer gehandhaafd. In de gegeven omstandigheden blijkt niet dat zulks op deugdelijke grond gebeurd is.

12. Wat het nieuw vastgestelde ernstig risico op elektrocutie betreft (51), legde verzoekster in de e-mails omstandig uit dat er geen stroomvoorziening meer in de bijgeplaatste stopcontacten was. Het antwoord hierop in de aangevochten beslissing is ontoereikend: langs de ene kant wordt opgemerkt dat hoe dan ook de stopcontacten en de bedrading nog niet verwijderd zijn, zonder dat evenwel wordt toegelicht hoe hieruit tot een gebleven risico op elektrocutie kan worden besloten; langs de andere kant houdt de Vlaamse minister er zelf rekening mee dat het risico inderdaad is opgelost, meer bepaald door te overwegen “dat het eventueel op afdoende wijze verholpen zijn van de resterende gebreken aan de elektrische installatie het puntentotaal met 15 kan verminderen”, maar dat de woning dan nog steeds een te hoog aantal strafpunten scoort.

Verzoekster betwist terecht de toegekende strafpunten ter zake.

13. Met betrekking tot het opstijgend grondvocht in de buitenmuur en de binnenmuur (101 en 141) argumenteerde verzoekster in de e-mails dat

zulks onmogelijk was en dat het om “hondenplekken” ging. De verwerende partij verwerpt het bezwaar omdat het bestaan van vochtschade wordt toegegeven.

Die weerlegging is niet deugdelijk. De vochtschade die verzoekster toegaf is niet het in aanmerking genomen opstijgend grondvocht.

Dat zij goede redenen had om de aanwezigheid van opstijgend grondvocht te betwisten wordt gestaafd door het verslag van de bouwkundig ingenieur, dat zij als haar stuk 15 bijbrengt. Anders dan de verwerende partij in haar laatste memorie meent, gaat dit verslag geenszins het eerste technisch verslag vooraf en is het niet – zoals de verwerende partij meent – 20 januari 2012 gedateerd, maar 20 december 2012.

14. De tekortkoming met betrekking tot het loszittende glasvlak (111) wordt toegegeven; weliswaar wordt de verantwoordelijkheid bij de huurder gelegd. De opmerking in dat verband, in de bestreden beslissing, dat de feitelijke toestand primeert, wordt evenmin betwist.

15. Ook wat het gebrek aan stabiliteit van de keldertrap (161) betreft, althans op het moment van de controle van 27 september 2012, is er geen betwisting.

16. De onvoldoende verluchting in de badkamer (214), ten slotte, wordt in het verslag van het onderzoek van 27 september 2012 verantwoord doordat er “onvoldoende verluchting mogelijk [is] in functie WC”. In de bestreden beslissing dan weer wordt, in antwoord op verzoeksters bezwaar ter zake, meegedeeld dat de rubriek 215 niet is aangekruist. Dat mag waar zijn, maar het laat niet minder “onbegrijpelijk”, zoals verzoekster zegt, waarom wél rubriek 214 werd aangekruist.

17. Uit wat voorafgaat, meer bepaald in de randnummers 11, 12, 13 en 16, volgt dat verzoekster aannemelijk maakt dat de motieven van de bestreden

beslissing in die mate gevitieerd zijn dat tot de vernietiging van die beslissing moet worden besloten.

Tevergeefs wil de verwerende partij daarvan doen afzien omdat de score beweerdelijk nog altijd ten minste vijftien strafpunten zou blijven bedragen. Ten eerste is dat onjuist, aangezien de blijkens randnummers 10, 14 en 15 overeind gebleven tekorten slechts goed zijn voor, tezamen, 13 strafpunten. Ten tweede is aan de Raad van State geen regel bekend die de verwerende partij ertoe verplicht een woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren van zodra er vijftien strafpunten aan toegekend worden.

18. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 9 november 2012 waarbij de woning gelegen aan de Jules Pauwelsstraat 119 te 2660 Antwerpen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard wordt.

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 acht april 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