

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 228.671 van 7 oktober 2014
in de zaak A. 202.271/X-14.930.**

In zake : Wim VAN OPPENS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Wim De Cuyper en Koenraad Van De Sijpe
 kantoor houdend te 9100 Sint-Niklaas
 Vijfstraten 57
 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 2 november 2011, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 23 augustus 2011 om de kamers gelegen Stationstraat 122, bus 2 (kamers 1 en 2) te 9170 Sint-Gillis-Waas ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

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 6 juni 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en advocaat Tom Huygens, die *loco* advocaat Wim De Cuyper 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 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. Verzoeker is eigenaar van een pand aan de Stationstraat 122 te Sint-Gillis-Waas. Bus 2 ervan wordt verhuurd aan de bvba Tilia, die de woongelegenheid onderverhuurt aan de bvba Valach. De woongelegenheid wordt bewoond door drie zaakvoerders van de bvba Valach.

Op 30 november 2010 onderzoekt een technicus van de Wooninspectie de kwaliteit van de woongelegenheid, die hij omschrijft als een kamerwoning met twee kamers en gemeenschappelijke ruimten. Als gevolg daarvan wordt door de adviseur ongeschiktheid voor bus 2, kamer 1, en voor

bus 2, kamer 2, een advies tot ongeschiktverklaring en onbewoonbaarverklaring gegeven.

Bij besluiten van 20 april 2011 gaat de burgemeester van de gemeente Sint-Gillis-Waas tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de beide kamers over.

Verzoeker tekent er met een brief van 27 mei 2011 beroep tegen aan bij de Vlaamse regering. In zijn beroepschrift doet hij onder meer gelden dat de bestreden beslissingen er verkeerdelijk van uitgaan dat er sprake is van aparte kamers waarop het decreet van 4 februari 1997 ‘houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers’ (hierna: kamerdecreet) van toepassing is, en dat er ten onrechte een gevaar voor CO-vergiftiging in de gemeenschappelijke leefkamer in aanmerking werd genomen.

Het beroep wordt op 23 augustus 2011 door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verworpen. Zij verklaart de kamers gelegen Stationstraat 122, bus 2, te Sint-Gillis-Waas ongeschikt en onbewoonbaar.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. Een eerste middel “wordt genomen uit de schending art. 2, § 1, 31° van de Vlaamse Wooncode *juncto* art. 2, 3° en 4° van het Kamerdecreet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur”.

In het middel bekritiseert verzoeker dat volgens de bestreden beslissing uit de feitelijke vaststellingen blijkt dat de woongelegenheid als kamerwoning dient te worden bestempeld en dat de aangetroffen bewoners niet verwant zijn. Naar het oordeel van verzoeker is er geen sprake van een kamerwoning, maar van een appartementswoning met twee slaapkamers en zijn de drie aangetroffen bewoners van het appartement als een gezin aan te merken. Zij leven in vast verband samen. Dat volstaat om als een gezin te worden beschouwd. Noch de Vlaamse Wooncode, noch het kamerdecreet leggen de vereiste op dat de bewoners onderling familiaal verwant moeten zijn.

5. De verwerende partij antwoordt in de memorie van antwoord wat volgt:

“De heren Dedek Josef (zaakvoerder sinds 2004), Stastny Vaclav (zaakvoerder sinds 2009) en Simonik Roman (zaakvoerder sinds 2005), 3 van de zaakvoerders van de vennootschap Vallach, kunnen niet als een gezin beschouwd worden. Zakenpartners die toevallig in een zelfde gebouw verblijven vallen immers niet onder de definitie van gezin zoals aangegeven door de Vlaamse Wooncode.”

6. Ook nog in de laatste memorie betwist de verwerende partij dat het samenwonen van de drie betrokkenen als een duurzame samenlevingsvorm te beschouwen is, waardoor zij onder het begrip “gezin” zouden vallen. Het feit dat zij reeds verschillende jaren op hetzelfde adres wonen, is onvoldoende. Een gezinsleven vereist immers naast een affectieve band, ook een afhankelijkheidsband. Zo niet, dan zou “iedereen die samenwoont op éénzelfde adres, als vrienden, als vreemden die samen onderdak zoeken, ... een gezin vormen”.

Beoordeling

7. Artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna : Vlaamse Wooncode) definieert een woning als: “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.

Een kamer is, gelet op het toentertijd geldende artikel 2, 3°, van het kamerdecreet, een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Het destijds geldende artikel 2, 4°, van het kamerdecreet omschrijft als “kamerwoning”: “elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes”.

8. Bijgevolg voldoet de woongelegenheden aan de Stationsstraat 122, bus 2, te Sint-Gillis-Waas, bestaande uit twee slaapkamers, één badkamer, één kook-/leefruimte en één WC-lokaal, slechts aan de definitie van artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode in zoverre ze dient tot huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

9. Alleszins dient de woning niet tot huisvesting van een alleenstaande.

De woning wordt immers bewoond door drie zaakvoerders van de bvba Tilia. Deze zaakvoerders, die de Tsjechische nationaliteit hebben, zijn in België beroepsactief en zijn op het adres in de bevolkings- en vreemdelingenregisters ingeschreven respectievelijk sinds 2002, 2005 en 2009.

Indien zij niet als een gezin te beschouwen zijn, moeten ze geacht worden in kamers te leven, waarbij zij voor WC, bad of douche, en kookgelegenheid aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten.

De woongelegenheden van verzoeker is in dat geval een kamerwoning.

10. Volgens de bestreden beslissing dient de woongelegenheid effectief als een kamerwoning te worden bestempeld omdat ze feitelijk bewoond blijkt door drie personen die niet verwant zijn.

Het middel betwist dat er tussen de bewoners verwantschap of een familiale band moet bestaan opdat er sprake kan zijn van een gezin in de zin van de Vlaamse Wooncode.

11. Als gezin wordt in artikel 2, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode gedefinieerd: “meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben”.

In die definitie staat duurzaamheid van samenleven voorop. Het is alleszins niet expliciet vereist dat er tussen de duurzaam samenwonenden een verwantschap bestaat.

Een dergelijke vereiste blijkt ook niet uit de commentaar die bij de term wordt gegeven in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet dat tot de Vlaamse Wooncode heeft geleid (*Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 654/1, 9):

“Onder dit begrip worden alle duurzame samenlevingsvormen verstaan: gehuwden met of zonder kinderen, een alleenstaande ouder met kinderen, feitelijk samenwonenden (gedurende een te bepalen termijn) met of zonder kinderen. De definitie is exclusief: men is ofwel alleenstaande, ofwel lid van een gezin. Personen die op niet duurzame wijze samenwonen in eenzelfde woning worden m.a.w. als alleenstaanden beschouwd. De vereiste van de hoofdverblijfplaats in het gezinsbegrip wijst op de duurzaamheid van de samenwoning.”

12. Naar voorts blijkt uit het verslag namens de commissie (*Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 654/6, 34-35), argumenteerde de bevoegde minister dat men zich voor de definitie van gezin heeft gebaseerd “op de definitie die momenteel in de huisvestingssector gehanteerd wordt, met name in het sociaal huurbesluit”, zijnde “het sociaal huurbesluit van 1994, waarin er in het kader van de duurzame

samenwoning sprake is van een feitelijk samenwonen gedurende een periode van 12 maanden”.

In het betrokken besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 ‘tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80^{ter} van de Huisvestingscode’ wordt onder “gezin” verstaan: “de persoon die alleen woont of meerdere personen, die gewoonlijk in dezelfde woning samenwonen”.

13. Het komt de Raad van State dan ook terecht voor dat de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, hooguit een paar maanden na de bestreden beslissing, in de omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011, heeft geschreven dat een familiaal verband geen vereiste is om als een gezin gekwalificeerd te worden:

“Om uit te maken of de bewoners van een pand een gezin vormen (en het pand dus als woning beschouwd moet worden), moet gekeken worden naar de definitie van gezin. Kenmerkend volgens de definitie is dat de leden van een gezin op bestendige basis duurzaam samenleven (dat laatste vloeit voort uit de definitie van hoofdverblijfplaats). Duurzaam samenwonen vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren.

Mensen die gehuwd zijn of die wettelijk samenwonen, worden altijd als gezin beschouwd voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband niet vereist. De Vlaamse Wooncode ziet een gezin ruimer. Ook mensen die niet familiaal verwant zijn, kunnen duurzaam samenwonen en dus een gezin vormen.

Of de bewoners van een pand duurzaam samenwonen, dan wel alleenstaanden in hetzelfde pand zijn, is een beoordeling die op basis van de concrete situatie ter plaatse gemaakt moet worden, rekening houdend met de concrete gegevens.”

14. Resumerend kan de verwerende partij niet worden gevolgd waar zij in de bestreden beslissing concludeert dat de woongelegenheden te Sint-Gillis-Waas, aan de Stationstraat 122, bus 2, als een kamerwoning dient te

worden bestempeld, louter op grond van de vaststelling dat de drie bewoners niet verwant zijn.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

15. Een tweede middel, genomen uit de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, noemt het kennelijk onredelijk en tevens onzorgvuldig dat de bestreden beslissing verzoeker oplegt te bewijzen dat de diameter van de afvoerstomp van de kachel type B (open type) correspondeert met deze van het rookgasafvoerkanaal.

Verzoeker licht toe dat het aanvankelijk argument van de wooninspecteur in verband met de verdichting van het afvoerkanaal met hittebestendig materiaal, door de bestreden beslissing terecht niet meer wordt aangehouden. Het heet nu dat niet aangetoond wordt door verzoeker dat de respectieve diameters van de te koppelen buizen corresponderen. Zo wordt de bewijslast omgedraaid. Het blijkt nergens uit dat de betrokken buizen niet corresponderen. Niet alleen is verzoeker er formeel over dat ze corresponderen, bovendien is het volgens hem onmogelijk om op een adequate manier een (standaard) afvoerstomp te plaatsen met een verkeerde (standaard) diameter.

Beoordeling

16. Tijdens het technisch onderzoek van de wooninspectie naar de kwaliteit van verzoekers woongelegenheid, op 30 november 2010, werd met betrekking tot de kook-/leefruimte vastgesteld dat er een indicatie was van ernstig risico op CO-vergiftiging:

“In de gemeenschappelijke leefkamer (1ste verdieping) is de aansluiting tussen de afvoerbuys van de gaskachel (type B) en de schoorsteen

onvoldoende verdicht. Door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de kamer komen.”

Verzoekers bezwaren ten spijt, handhaafde de woninginspecteur dit standpunt inzake het risico op CO-intoxicatie in een e-mail van 14 maart 2011 aan verzoeker.

In zijn beroepschrift bij de verwerende partij betoogt verzoeker dat hij zowel ten overstaan van de wooninspecteur als de lokale politie duidelijk heeft verklaard dat er ter zake geen inbreuk bestaat. Bovendien argumenteert hij aan de lokale politie het standpunt te hebben bezorgd van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf “waaruit duidelijk blijkt dat de aansluiting van de betrokken gaskachel correct werd uitgevoerd”.

De bestreden beslissing antwoordt daarop:

“Overwegende dat bij het technisch onderzoek in eerste aanleg werd vastgesteld dat de gaskachel type B in de gemeenschappelijke kook- en leefruimte onvoldoende is aangewerkt op de schouw; dat bij ongunstige weersomstandigheden verbrandingsgassen zich in deze ruimte kunnen verspreiden daar de afvoeropening van de rookgassen niet correct aansluit op het rookgasafvoerkanaal; dat de verzoekers op geen enkele wijze aantonen dat de diameters van de afvoerstomp van de kachel en van het rookgasafvoerkanaal corresponderen; dat om een veilig gebruik van de gaskachel mogelijk te maken geen verbrandingsgassen mogen kunnen ontsnappen dan via de daartoe voorziene afvoeropening(en) en de doorlaat van de ingezette buis de correcte afvoer van verbrandingsgassen dient te waarborgen.”

17. In het middel doet verzoeker het voorkomen alsof de Vlaamse minister de opmerking in het technisch verslag met betrekking tot de verdichting van het afvoerkanaal heeft verlaten en dat er in de beslissing nog alleen sprake van is dat de diameters van de te koppelen buizen niet corresponderen.

Dit is ten onrechte.

Zoals de Raad van State de aangehaalde overweging begrijpt, valt de Vlaamse minister er juist in bij dat er een indicatie is van een ernstig risico

op CO-vergiftiging nu, eensdeels, bij het technisch onderzoek werd vastgesteld dat de gaskachel onvoldoende is aangewerkt op de schouw en, anderdeels, er geen verbrandingsgassen mogen kunnen ontsnappen dan via de daartoe voorziene afvoeropening en de correcte afvoer van verbrandingsgassen gewaarborgd dient te zijn.

De bijkomstige toevoeging met betrekking tot de diameters van de afvoerstomp en het rookgasafvoerkanaal doet daar niet aan af. Verzoekers kritiek erop vermag niet de kern van het motief van de verwerende partij te weerleggen, namelijk dat de aansluiting van de gaskachel op de schoorsteen onvoldoende dicht is opdat er geen gevaar bestaat voor ontsnapping van verbrandingsgassen in de leefkamer.

18. In zoverre verzoeker in verband met de vereiste “verdichting” van de aansluiting tussen gaskachel en schoorsteen onder verwijzing naar zijn stuk 7 doet gelden dat een verdichting van de buizen niet vereist is en dat de aansluiting van de gaskachel correct werd uitgevoerd, leest hij in dat stuk iets anders dan wat er in staat.

Het stuk, dat verzoeker reeds in zijn beroepschrift bij de verwerende partij ter sprake bracht, is een brief van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf van 8 maart 2011 naar aanleiding van een vraag om advies van verzoeker, die daarbij kennelijk zelf meedeelde dat de aansluiting van de aardgaskachel op het rookgasafvoerkanaal was gebeurd “met een ingemetselde en goed aangesloten centreerbuis met passend rozet”.

Het centrum bevestigt in de eerste plaats dat de verbinding van een verwarmingstoestel met een schoorsteen wel degelijk rookdicht en met onbrandbaar materiaal dient te worden uitgevoerd. In de tweede plaats deelt het mee dat daarvoor een “adequate” centreerbuis en gesloten rozet in aanmerking “zou” kunnen komen, maar dat het “[u]iteraard” “van belang” is “dat men bij de plaatsing hiervan zeer zorgvuldig te werk gaat zodat een rookdichte aansluiting bekomen wordt”.

Met andere woorden zegt het stuk niét dat een verdichting niet vereist is, noch dat de concrete aansluiting van verzoekers gaskachel correct werd uitgevoerd.

19. Met de bevindingen van een onderzoek dat verzoeker op 5 februari 2014, na de kennisneming van het auditorsverslag, liet uitvoeren, kon de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing bezwaarlijk rekening houden. De beslissing dateert immers van bijna 2,5 jaar voordien.

20. Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

21. Een derde middel is afgeleid uit de schending van de hoorplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voert verzoeker aan dat de burgemeester onzorgvuldig is geweest door in de besluiten van 20 april 2011 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te hebben betoogd dat verzoeker de vaststellingen van de wooninspecteur niet betwistte.

In een tweede onderdeel doet verzoeker gelden dat hij bij e-mail van 4 augustus 2011 aan de verwerende partij meldde dat het in het vooruitzicht gestelde bouwplan zou worden bezorgd in de week van 22 augustus 2011. Dit plan, waarop heel duidelijk de juiste afbakening van appartement bus 2 te zien is, werd per e-mail van 20 augustus 2011 bezorgd en per aangetekende post van 22 augustus 2011 toegezonden. Uit geen enkel element blijkt dat de verwerende partij met de inhoud van de zending heeft rekening gehouden.

Beoordeling

22. Het eerste onderdeel viseert in wezen de besluiten van de burgemeester van 20 april 2011 die, na het instellen van administratief beroep ertegen, door de bestreden beslissing zijn vervangen.

Het onderdeel kan niet tot de beoogde nietigverklaring leiden.

23. Het plan waarmee de verwerende partij volgens het tweede onderdeel ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden, is – in de woorden van verzoeker – “een aanschouwelijke voorstelling van de indeling en afbakening van het betrokken appartement”. Het beoogt aan te geven “hoe appartement bus 2 precies in elkaar steekt” en meer bepaald dat kamer 1 en kamer 2 “eenvoudigweg deel uitmaken van een en hetzelfde appartement ‘122 bus 2’”. Het plan moet kortom staven dat er geen sprake is van kamers en een kamerwoning.

In dit licht komt het besproken tweede onderdeel voor ongeschikt te zijn aan het eerste middel, waarin wordt betwist dat de betrokken woongelegenheden als een kamerwoning is te aanzien. Aangezien dit eerste middel hiervoor gegrond is bevonden, mag het tweede onderdeel van het derde middel buiten beschouwing blijven.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 23 augustus 2011 om de kamers gelegen Stationstraat 122, bus 2 (kamers 1 en 2) te 9170 Sint-Gillis-Waas ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

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 zeven oktober 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust