

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 229.028 van 4 november 2014
in de zaak A. 202.211/X-14.926.**

In zake : Jeannine WYNS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Martin Denys
 kantoor houdend te 1560 Hoeilaart
 de Quirinilaan 2
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en
 eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Katrien Ceymeulen
 kantoor houdend te 3090 Overijse
 Brusselsesteenweg 426

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 26 oktober 2011, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 23 augustus 2011 tot ongeschiktverklaring van een woongelegenheid gelegen te 3090 Overijse, Sint-Annastraat 102 en 102B.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster 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 13 juni 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefanie De Wulf, die *loco* advocaten Martin Denys en Katrien Ceymeulen verschijnt voor verzoekster, en advocaat Walter Muls, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een 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 de panden gelegen te 3090 Overijse, Sint-Annastraat 102 en 102B. Daarin baat zij, naar eigen zeggen, “een leefhuis van openbaar nut [uit] voor (ex-)psychiatrische personen”. Het gaat volgens haar om een 25-tal bewoners die zij tracht “zoveel als mogelijk opnieuw in de huidige samenleving te integreren”.

Naar aanleiding van een onderzoek van de panden door een technicus van het agentschap Inspectie RWO Vlaams-Brabant worden technische verslagen opgesteld. Voor negen kamers en drie studio's in het pand aan de Sint-Annastraat 102 en voor twee kamers in het pand aan de Sint-Annastraat 102B worden telkens (ruim) meer dan vijftien strafpunten toegekend.

Op 11 januari 2011 stelt de wooninspecteur voor de beide panden een herstelvordering op. Melding wordt gemaakt van dezelfde vaststellingen als in de technische verslagen. Voorts wordt er in de herstelvorderingen op gewezen dat de principiële herstelmaatregel het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden is, maar dat te dezen de panden niet in aanmerking komen voor die werken omdat er geen stedenbouwkundige vergunningen voorhanden zijn.

De adviseur ongeschiktheid Wonen Vlaams-Brabant stelt op 24 januari 2011 voor de betrokken kamers en studio's een advies inzake ongeschiktheid op.

Na verzoekster op 4 april 2011 te hebben gehoord, neemt de burgemeester op 21 april 2011 de beslissing tot ongeschiktverklaring van de kamers en studio's.

Tegen die beslissing stelt verzoekster op 27 mei 2011 een beroep in bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

Op 23 augustus 2011 besluit de minister, het beroep verwerpend, tot de ongeschiktverklaring van de woongelegenheden gelegen Sint-Annastraat 102 en 102B te 3090 Overijse.

IV. Ontvankelijkheid

4. Met een schrijven van 1 maart 2013 deelt verzoekster mee dat de burgemeester van de gemeente Overijse op 4 februari 2013 heeft beslist zijn besluit van 21 april 2011 gedeeltelijk in te trekken en daarmee “zelf de onregelmatigheid van zijn handeling heeft erkend”.

5. De intrekking is volgens de verwerende partij zonder gevolgen voor het voorwerp van het beroep. Dat is ook de zienswijze in het auditorsverslag.

Dit wordt door verzoekster, die in de laatste memorie niet meer op de kwestie terugkomt, niet betwist. Evenmin ziet de Raad van State reden daartoe.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van verzoekster

6. Een eerste middel is afgeleid “uit de schending van artikel 6 EVRM, artikel 15 § 1 van de Vlaamse Wooncode *juncto* artikel 16 van het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers dd 4 februari [1997] [hierna ook: kamerdecreet], de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer bepaald het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, de hoorplicht en het recht op verdediging”.

Verzoekster betoogt dat “noch de eigenaars, noch de bewoners, noch de bewindvoerders werden gehoord”, niettegenstaande verzoekster in haar beroepschrift uitdrukkelijk heeft gevraagd om te worden gehoord. Het gegeven dat tijdig administratief beroep kon worden ingesteld, brengt niet mee dat een administratie zomaar aan de verplichting tot horen voorbij mag gaan.

Van het feit dat verzoekster en de bewoners een schrijven zouden hebben ontvangen waarbij hun een termijn van 20 dagen werd gegeven om hun opmerkingen te laten geworden, wordt geen bewijs bijgebracht. Ten andere impliceert de hoorplicht het recht om de argumenten mondeling uiteen te

zetten voor de beslissende instantie en heeft het versturen van de brief “geen enkele zin als deze volgt juist nadat het inleidend beroepschrift werd verstuurd, doch vóór enige positie werd ingenomen door de beslissende administratieve overheid”: “Verzoekster ziet niet in hoe zij haar standpunt schriftelijk méér [zou] kunnen verduidelijken dan zij dit deed bij het inleiden van haar beroep, als zij niet wordt geconfronteerd met enige tegensprekelijkheid”.

De meeste bewoners van verzoeksters woongelegenheden staan onder voorlopige bewindvoering. De voorlopige bewindvoerders dienden dan ook uitdrukkelijk in de procedure te worden betrokken, zoals in het beroepschrift werd aangegeven.

Beoordeling

7. Artikel 15, § 2, tweede en derde lid, van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode) luidde ten tijde van verzoeksters beroep bij de Vlaamse minister en van de bestreden beslissing:

“Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift.

Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift, nadat ze de eigenaar en de bewoner gehoord heeft.”

8. Hieruit volgt dat de Vlaamse Wooncode de hoorplicht die door de Vlaamse minister te dezen moest worden nageleefd zelf heeft geregeld en dat de hoorplicht schriftelijk moet worden uitgeoefend.

Deze normatieve regeling sluit een aanvullende werking van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht evenwel niet uit, namelijk in zoverre de normatieve regeling niet (voldoende) zou waarborgen dat de betrokkene vooraf in de gelegenheid wordt gesteld nuttig voor zijn of haar standpunt op te komen. In dat verband is op te merken dat, net zo min als de Vlaamse Wooncode, het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht vereist dat de bestuurde daadwerkelijk mondeling wordt gehoord.

9. In de voorliggende zaak heeft de burgemeester de kamers en studio's in de woongelegenheid van verzoekster ongeschikt verklaard op basis van de vaststellingen in de technische verslagen van 21 december 2010 van een technicus van het agentschap Inspectie RWO Vlaams-Brabant.

Verzoekster heeft tegen die beslissing het beroep, met devolutieve werking, ingesteld dat met de bestreden beslissing is verworpen. Het wordt niet beweerd en het blijkt ook niet dat de Vlaamse minister zich voor haar beslissing op nieuwe vaststellingen heeft gesteund.

10. Weliswaar merkt verzoekster op dat er geen bewijs wordt bijgebracht dat zij of de bewoners overeenkomstig het geciteerde artikel 15, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode zijn uitgenodigd om in graad van administratief beroep hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken, maar zij doet – opvallend – niet gelden dat deze uitnodigingen, waarvan kopies in het administratief dossier zijn opgenomen, niet daadwerkelijk zijn verzonden en ontvangen.

Overigens voegt zij er aan toe dat, aangezien de uitnodiging juist volgt op het verzenden van het inleidend beroepschrift, zij hoe dan ook niet méér kon hebben verduidelijkt dan zij reeds in haar beroepschrift deed. Hiermee ontkent verzoekster zichzelf belang bij de grief dat niet is aangetoond dat zij de uitnodiging effectief heeft ontvangen.

Evenmin een toereikend persoonlijk belang heeft verzoekster erbij om de schending van de hoorplicht aan te voeren wat anderen dan haarzelf betreft, te weten de bewoners of in voorkomend geval hun voorlopige bewindvoerders.

11. Er is bijgevolg reden om het middel te verwerpen.

B. Tweede middel

Standpunt van verzoekster

12. Verzoekster neemt een tweede middel “uit de schending van artikel 1 van het eerste aanvullende protocol bij het EVRM en het artikel 16 van de Grondwet, artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, de artikelen 5 en 6 van het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling[en] en de beginselen van behoorlijk bestuur en meer bepaald het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel”.

In een eerste onderdeel betoogt verzoekster dat het administratief beroep een devolutieve werking kent, wat impliceert dat de woongelegenheid van verzoekster opnieuw wordt onderzocht, wat niet is gebeurd. Toegelicht wordt dat uit de technische verslagen naar aanleiding van het onderzoek van 21 december 2010 blijkt dat tijdens het uitvoeren van dit onderzoek geen rekening werd gehouden met het specifieke gebruik van de panden in kwestie en met zijn bijzondere bewoners. Die panden worden bewoond door personen die verregaande ondersteuning en begeleiding nodig hebben. Dat is er de reden voor “dat elementen zoals de hoofdkranen, elektriciteit, verdeelborden, etc, ontoegankelijk zijn voor de bewoners” en dat de kamers niet slotvast afsluitbaar zijn.

In een tweede onderdeel betwist verzoekster de duidelijkheid van het verslag van de woninginspecteur, in het bijzonder op het vlak van de overbewoning en elektrische installatie. Er drong zich dan ook een nieuw onderzoek op.

Toegelicht wordt in essentie:

“Sommige kamers worden in het technisch verslag ongeschikt geacht zonder dat hierbij een verregaande detaillering wordt vooropgesteld. Zo leze men in het technisch verslag bijzonder opmerkingen over de bezettingsnorm en de overbewoning. Deze opmerkingen zijn in hun geheel niet duidelijk. Kamers worden onaangepast geacht zonder dat hierbij nader verduidelijkt wordt of zij al dan niet worden bewoond. Hetzelfde geldt voor de opmerkingen met betrekking tot de elektrische installatie. De technische verslagen houden voor dat er zogenaamde risico's zouden zijn op elektrocutie maar laten na dit verder te duiden, hoewel hiertoe op het formulier een plaats is voorzien.”

Beoordeling

13. Al in haar beroepschrift voerde verzoekster aan dat blijkens de technische verslagen geen rekening was gehouden met het specifieke gebruik van haar woongelegenheden en met de bijzondere bewoners ervan. De bestreden beslissing antwoordde wat volgt:

“Overwegende dat de verzoekers argumenteren dat desbetreffende panden dienst doen als leefhuis voor (ex-)psychiatrische patiënten; dat de panden zijn ingericht rekening houdend met het bijzondere karakter van de bewoners; dat het geen panden betreft waar alle bewoners op elk ogenblik van de dag aanwezig zijn, doch wel om een leefhuis waar voorzien wordt in een verregaande ondersteuning en begeleiding en waar een verregaande graad van zelfstandigheid wordt nagestreefd; dat de panden op een dergelijke wijze zijn ingericht dat zij tegemoet komen aan de bijzondere vereisten voor de huisvesting van dergelijke patiënten; dat uit de voornoemde technische verslagen blijkt dat bij het uitvoeren van het technisch onderzoek geen rekening werd gehouden met het specifieke gebruik van de panden in kwestie en met zijn bijzondere bewoners;

Overwegende dat uit het administratief dossier blijkt dat desbetreffende panden niet zijn erkend als welzijns- en gezondheidsorganisatie; dat de controle van de woonkwaliteit van voornoemde panden niet onder de opdracht van het Beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin valt; dat de Zorginspectie de inspectie van desbetreffende panden derhalve doorgaf aan de Wooninspectie;

Overwegende dat artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode een woning definieert als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande; dat artikel 2, 3° van het Kamerdecreet een kamer definieert als woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche en kookegelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt; dat artikel 2, 4° van het Kamerdecreet een kamerwoning definieert als elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes; dat een woongelegenheid ten allen tijde aan de minimale kwaliteitsvereisten dient te voldoen; dat de houder van het zakelijk recht er overeenkomstig de Vlaamse Wooncode toe gehouden is aan de huurders een conforme woongelegenheid aan te bieden;

Overwegende dat artikel 5 van de Vlaamse Wooncode de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit oplegt ten aanzien van elke woning en dit ongeacht de rechten die erop heersen; dat derhalve de contractueel bepaalde aard van het huurregime met betrekking tot de woongelegenheden niet ter zake is voor de bepaling van deze vereisten.”

14. Met andere woorden bevat de bestreden beslissing een expliciete en welbepaalde argumentatie om niet mee te gaan met verzoeksters grief.

Die argumentatie wordt niet onderuit gehaald doordat verzoekster er in het verzoekschrift – alleen maar – tegen inbrengt dat, vanwege artikel 6 van het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 ‘betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen”, “geval per geval” dient te worden beoordeeld.

Verzoekster maakt niet aannemelijk dat haar geval niet op zich en *in concreto* is beoordeeld geworden.

15. Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

16. Blijkens de technische verslagen van 21 december 2010 zijn de studio 0.4 en kamer 2.6, gelegen Sint-Annastraat 102, overbewoond. Wat studio 0.4 betreft, wordt vermeld dat hij geschikt is voor twee personen en dat het

appartement op de datum van onderzoek werd bewoond door vijf personen. Eenzelfde vermelding is opgenomen met betrekking tot kamer 2.6. Een en ander blijkt overigens ook uit het “omstandig verslag overbewoning” dat de technicus opstelde.

Dat de technische verslagen onduidelijk zouden zijn en niet aangeven of de overbewoonde kamers *überhaupt* wel bewoond worden, mist derhalve grond.

17. Evenzeer zonder grond is de grief dat de technische verslagen wel beweren dat er risico’s op elektrocutie zijn, maar dit niet “verder duiden”.

In voorkomend geval wordt immers voor alle kamers en studio’s met betrekking tot de indicatie van ernstig risico op elektrocutie telkens onder “opmerkingen” vermeld: “De elektriciteitsmeter en de hoofdschakelaar zijn niet toegankelijk” en “Het verdeelbord is niet toegankelijk.”

18. Voor het eerst in de laatste memorie merkt verzoekster op dat “[h]et feit dat een hoofdschakelaar niet toegankelijk is, [...] nog niet mee[brengt] dat er in elke kamer gevaar zou zijn voor elektrocutie”.

Die kritiek is te laat. Hij kon ook al in het verzoekschrift zijn aangevoerd. In het verzoekschrift evenwel beklagde verzoekster er zich alleen over dat de technische verslagen nalieten het risico op elektrocutie te specificeren.

19. Ook het tweede middelonderdeel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van verzoekster

20. Verzoeksters derde middel is genomen “uit de schending van de artikel[en] 2, 3° en 2, 4° van het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheid[s]normen voor kamers en studentenkamers, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling[en] en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel”.

Verzoekster zet uiteen dat haar woongelegenheid geenszins onder het kamerdecreet ressorteert nu er geen kamers aanwezig zijn in de zin van artikel 2 3°, van het decreet. Elke kamer waar bewoners verblijven beschikt minstens over een eigen WC, douche en kookgelegenheid.

21. In zoverre de Raad van State zou menen dat het kamerdecreet wel van toepassing is, moet volgens de memorie van wederantwoord de volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof worden gesteld:

“Schenden de artikelen 2, 3°, 2, 4° en 4 van het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheid[s]normen voor kamers en studentenkamers, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in die mate dat een leefhuis van openbaar nut (opvanghuis voor (ex)-psychiatrische patiënten) wel onder het Kamerdecreet zou ressorteren met alle (beperkende) gevolgen zoals opgesomd in artikel 4 van het decreet van dien, terwijl andere gezondheidsinstelling[en] (zoals bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, ziekenhuizen, etc,..) niet aan de beperkingen van het Kamerdecreet worden onderworpen omdat dit niet op hen van toepassing is [?]”

Beoordeling

22. Luidens het toentertijd toepasselijke artikel 2, 3°, van het kamerdecreet is een kamer 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.

23. Verzoekster baseert het middel op de loutere stelling dat elke kamer waarin bewoners verblijven “minstens” beschikt “over een eigen WC, douche en kookgelegenheid”.

Die stelling wordt met geen enkel stuk gestaafd. Zelfs wordt niet ten minste vermeld welke kamers verzoekster precies bedoelt.

In het auditoraatsverslag wordt vastgesteld dat blijkens de technische verslagen van 21 december 2010 in liefst elf kamers van verzoeksters woongelegenheid één of meer van de bedoelde voorzieningen ontbreekt, waarvoor de bewoners een beroep moeten doen op de gemeenschappelijke ruimten. In het pand in de Sint-Annastraat 102 gaat het in kamers 01 en 0.2 om een kookgelegenheid, in kamer 2.01 om een WC en bad of douche, in kamers 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 om een WC, bad of douche, en kookgelegenheid, in kamer 2.6 om een WC en bad of douche, en in kamer 3.1 om een kookgelegenheid. In het pand aan de Sint-Annastraat 202B betreft het in kamer 0.1 een WC en bad of douche, en in kamer 0.2 een WC en kookgelegenheid.

Volgens verzoekster, in de laatste memorie, is het onjuist dat “zogenaamd” enkele kamers niet over een eigen douche of WC beschikken “nu het hierbij over kamers gaat die niet worden gebruikt”. Het is, naar haar mening, “dan ook duidelijk dat er misverstanden in het spel zijn”.

Die misverstanden zijn voor de Raad van State niet gebleken. De feitelijke grondslag van het middel staat allerminst vast.

24. In zoverre verzoekster in de laatste memorie te kennen geeft dat uit een brief van 3 maart 2014 zou blijken dat zij door de Zorginspectie wordt gecontroleerd, wat op zich zou aantonen dat haar woongelegenheid net zo min als een ziekenhuis of psychiatrische inrichting onder het kamerdecreet ressorteert,

moet ten minste worden opgemerkt dat dit een gegeven betreft dat niet van toepassing was ten tijde van de bestreden beslissing en waaruit dan ook bezwaarlijk haar onwettigheid kan worden afgeleid.

Ten tijde van de bestreden beslissing werd verzoeksters woongelegenheid niet door de Zorginspectie gecontroleerd. De aangevochten beslissing overweegt in dit verband uitdrukkelijk “dat de controle van de woonkwaliteit van [verzoeksters] panden niet onder de opdracht van het Beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin valt; dat de Zorginspectie de inspectie van de desbetreffende panden derhalve doorgaf aan de Wooninspectie”.

25. Wat de door verzoekster voorgestelde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof betreft, betoogt de verwerende partij dat ze niet moet worden gesteld omdat de situatie van verzoekster niet gelijk te stellen is met die van erkende welzijns- en gezondheidsorganisaties en verzoekster dus vraagt “dat een vergelijking zou worden gemaakt tussen een geval dat niet gelijk is aan dat van haar”.

Dit volstaat niet opdat de Raad van State ervan ontslagen zou zijn aan het Grondwettelijk Hof de vraag te stellen die verzoekster oppert. De vergelijkbaarheidstoets is immers een onderdeel van de controle – die aan het Grondwettelijk Hof toekomt – of de gelijkheidsregel al dan niet geschonden is.

De vraag wordt hierna gesteld.

D. Vierde middel

Standpunt van verzoekster

26. Verzoekster leidt een vierde middel af uit “de schending van de artikelen 5 en 15 § 3 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode *juncto* artikel 4 van het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheid[s]normen voor kamers en studentenkamers, artikel 3 van het Besluit

van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen dd 6 oktober 1998, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling[en] en machtsoverschrijding”.

Uiteengezet wordt dat de Vlaamse minister haar beslissing gedeeltelijk grondt op elementen die betrekking hebben op het stedenbouwkundige karakter van verzoeksters woongelegenheid. Nochtans mogen stedenbouwkundige argumenten niet worden aangevoerd in het kader van een beoordeling inzake conformiteit van de woongelegenheid aan de Vlaamse Wooncode, is de Vlaamse minister niet bevoegd tot het doen van dergelijke uitspraken, is verzoekster nooit gehoord over de argumentatie met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand, en is de interpretatie die de Vlaamse minister aan de stedenbouwkundige bestemming van de woongelegenheid geeft totaal foutief.

Beoordeling

27. Het middel betreft de volgende overwegingen in het bestreden besluit:

“Overwegende dat de verzoekers de feitelijke vaststellingen inzake de gebreken zoals gedaan op 21 december 2010 niet of onvoldoende weerleggen; dat niet wordt ontkend dat de onderscheiden woongelegenheden gebreken vertonen;

Overwegende dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van een woongelegenheid als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat er tijdens de administratieve beroepstermijn geen nieuwe argumenten worden aangebracht waaruit reeds een afdoende verbetering van desbetreffende woongelegenheden blijkt; dat er derhalve vooralsnog geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende woongelegenheden zou zijn gewijzigd en dat een herziening van de bestreden beslissing van de burgemeester niet in overweging kan worden genomen;

Overwegende dat uit de voornoemde technische verslagen van 21 december 2010 en de voornoemde adviezen van de adviseur ongeschiktheid inzake de ongeschiktheid, waarvan de argumenten worden overgenomen, blijkt dat de woongelegenheden gelegen Sint-Annastraat 102 (bus 0.1 - bus 0.2 - bus 0.3 -bus 0.4 - bus 2.1 - bus 2.2 - bus 2.3 - bus 2.4 - bus 2.5 - bus 2.6 - bus 3.1 - bus 3.2) en Sint-Annastraat 102B (bus 0.1 - bus

0.2) te 3090 Overijse niet beantwoorden aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten; dat er zich renovatie- en herstellingswerken opdringen om de feitelijk vastgestelde gebreken weg te werken teneinde het pand te laten voldoen aan de kwaliteitsvereisten van het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat uit de voormelde herstellenvorderingen blijkt dat tevens werd vastgesteld dat er geen stedenbouwkundige vergunningen voor handen zijn; dat het pand Sint-Annastraat 102 te 3090 Overijse is vergund als uitbreiding bij een bejaardentehuis; dat de woonfunctie niet is vergund en er geen stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging is afgeleverd; dat het pand Sint-Annastraat 102B te 3090 Overijse een voormalige bergruimte is, omgevormd naar een woongelegenheden met twee kamers; dat voornoemde woongelegenheden zijn opgericht en ingericht zonder stedenbouwkundige vergunning; dat de wooninspecteur niet het volledige herstel van de panden vordert daar de betrokkene dan zou worden veroordeeld om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen.”

28. Die overwegingen doen er afdoende van blijken dat de bestreden ongeschiktverklaring louter berust op de gebreken die zijn vastgesteld in de technische verslagen van 21 december 2010 en die hetzij niet of onvoldoende weerlegd worden door verzoekster, hetzij nog niet afdoende verbeterd zijn. Anders dan verzoekster doet gelden, is er geen enkele reden om aan te nemen dat de overweging in verband met de stedenbouwkundige vergunningen een rol, laat staan nog een “doorslaggevende rol”, zou hebben gespeeld bij het nemen van de beslissing.

Met de kwestieuze overweging relateert de Vlaamse minister in wezen alleen datgene wat de wooninspecteur in het kader van de herstellenvorderingen heeft vastgesteld en verklaard. Het blijkt niet dat zij zo doende een eigen interpretatie aan de stedenbouwkundige bestemming van verzoeksters woongelegenheden geeft.

Kennelijk beoogt de Vlaamse minister met de overweging, louter volledigheidshalve, een waarschuwende verduidelijking te geven met betrekking tot de renovatie- en herstellingswerken die in principe noodzakelijk zijn opdat de kamers en studio's aan de minimale kwaliteitsvereisten zouden voldoen. Die informatie betreft een overtollig motief. Verzoeksters kritiek erop kan niet tot nietigverklaring leiden.

29. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. Aan het Grondwettelijk Hof wordt de volgende vraag gesteld:

Schenden de artikelen 2, 3°, 2, 4°, en 4 van het voormalige decreet van 4 februari 1997 ‘houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers’ de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in die mate dat een leef- en opvanghuis voor (ex-)psychiatrische patiënten als dat van Jeannine Wyns onder genoemd decreet ressorteert, met de gevolgen zoals opgesomd in artikel 4 van het decreet van dien, terwijl instellingen zoals erkende welzijns- en gezondheidsorganisaties niet aan de beperkingen van dit decreet zijn onderworpen omdat het niet op hen van toepassing is?

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vier november 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