

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 230.013 van 29 januari 2015
in de zaak A. 208.144/X-15.378.**

In zake : Martine VANDEN BERGHE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Gerard Soete
 kantoor houdend te 8400 Oostende
 Kerkstraat 8/1
 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 5 maart 2013, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 11 januari 2013 waarbij de woningen gelegen te Oostende, Frère-Orbanstraat 8, gelijkvloers links – eerste verdieping vooraan – eerste verdieping achteraan, ongeschikt worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 226.084 van 15 januari 2014 wordt het debat heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat gelast met een aanvullend onderzoek.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een aanvullend verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 september 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft een aanvullend verslag uitgebracht.

Advocaat Maarten Haegemans, die *loco* advocaat Gerard Soete verschijnt voor 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 was eigenares van het pand te 8400 Oostende, Frère-Orbanstraat 8, onderverdeeld in vijf woongelegenheden.

Op 28 juni 2012 heeft er een technische (her)controle plaats van de kwaliteit van de woningen, door een controleur van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

In een brief van 3 juli 2012 deelt de stad Oostende aan de notaris van verzoekster onder meer de volgende vastgoedinformatie met betrekking tot het pand mee:

“[dat het]

- niet is opgenomen in het leegstandregister, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 23 december 2004 gewijzigd bij het Gemeenteraadsbesluit van 18 december 2009;

- niet is opgenomen in de stedelijke inventaris ‘verwaarlozing’, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 23 december 2004 gewijzigd bij het Gemeenteraadsbesluit van 18 december 2009;

- niet is opgenomen in de stedelijke inventaris ‘ongeschikt- of onbewoonbaar’, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 23 december 2004 gewijzigd bij het Gemeenteraadsbesluit van 18 december 2009.”

Op 25 juli 2012 beslist de burgemeester van de stad Oostende dat drie van de vijf woningen ongeschikt worden verklaard, dat de woningen op datum van het besluit worden opgenomen in de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

De notariële verkoopakte van het pand is 20 augustus 2012 gedateerd.

Verzoekster tekent tegen de beslissing van de burgemeester beroep aan bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, bij gemotiveerd verzoekschrift van 11 oktober 2012. Zij argumenteert onder meer dat zij geen eigenaar meer is van het pand.

De minister beslist op 11 januari 2013 dat het beroep niet wordt ingewilligd en dat de woningen gelegen te Oostende, Frère-Orbanstraat 8, gelijkvloers links – eerste verdieping vooraan – eerste verdieping achteraan, opgenomen blijven in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van de inventarisatie.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van verzoekster

4. Verzoekster betoogt in een eerste middel dat de stad Oostende onbevoegd was om jegens haar een besluit tot ongeschiktheid te nemen en om dat op 14 september 2012 mee te delen.

De burgemeester had geen enkele bevoegdheid om op 25 juli 2012 nog maatregelen ten opzichte van verzoekster te nemen aangezien hij op 3 juli 2012 aan de notaris meedeelde, met het oog op de verkoop, “dat er geen onbeschikbaarheid, onbewoonbaarheid of opname in het leegstandsregister was”. Door die mededeling “ontzegde [de] Stad Oostende zich het recht de vaststelling van 28 juni 2012 tegen Vanden Berghe Martine in te roepen”.

Na het verlijden van de authentieke akte op 20 augustus 2012 mocht de burgemeester zijn beslissing niet meer doordrijven noch betekenen aan de persoon die niet langer eigenaar was.

Beoordeling

5. De mededeling van 3 juli 2012 van de stad Oostende aan de notaris houdt in – noch min, noch meer – dat het pand op dat ogenblik niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en dat er geen informatie kan worden verschaft “inzake de inventarisatie voor verwaarloosde en ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde gebouwen in het kader van het Decreet van 22 december 1995 van de Vlaamse Raad”.

Als zodanig is daarmee niets gezegd over het lot van het pand in de toekomst en sluit het meer bepaald niet een toekomstige opname van de

betrokken woningen in de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen uit, op grond bijvoorbeeld van de vaststellingen gedaan tijdens een technisch onderzoek dat nog maar zeer recent, op 28 juni 2012, plaatshad.

6. In zoverre verzoekster doet gelden dat weliswaar de notariële verkoopakte nog niet verleden was ten tijde van het nemen van de beslissing van de burgemeester van 25 juli 2012, maar wel al bij de betekening van die beslissing aan verzoekster op 14 september 2012, wijst de Raad van State erop dat, wat er van die betekening ook zij, de kennisgeving van een beslissing in principe zonder gevolgen is voor de wettigheid van de beslissing. De wettigheid van een beslissing moet in de regel immers worden beoordeeld op het ogenblik waarop ze is genomen. Verzoekster doet niet aannemen dat het met betrekking tot het besluit van de burgemeester anders is.

7. Overigens maakt de beslissing van de burgemeester al lang geen deel meer uit van het rechtsverkeer. Door de devolutieve werking van het administratief beroep dat verzoekster er tegen instelde is de beslissingsbevoegdheid overgegaan naar de Vlaamse minister en is de beslissing van de burgemeester vervangen geworden door het ministerieel besluit van 11 januari 2013.

8. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van verzoekster

9. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel. De stad Oostende moest haar besluit zorgvuldig voorbereiden en diende in ieder geval na 20 augustus 2012 rekening te houden met de verkoop “omdat door het verlijden van de authentieke akte de verkoop op authentieke wijze tegenstelbaar was aan [de] Stad Oostende gelet op de opname in het hypotheekkantoor”.

Beoordeling

10. Zoals bij de bespreking van het eerste middel vermeld, doet de betekening van de beslissing van de burgemeester ná het verlijden van de notariële verkoopakte, niets af aan de wettigheid van de beslissing die ervóór is genomen. Bovendien is de beslissing van de burgemeester intussen vervangen door het ministerieel besluit van 11 januari 2013.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van verzoekster

11. In een derde middel noemt verzoekster het beginsel van de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel geschonden. Toegelicht wordt dat er op 22 september 2011 een diepgaande controle van haar pand is geweest met een nauwkeurige opgave van de gebreken en tekortkomingen, dat de nodige werken tot herstel hiervan zijn uitgevoerd en dat bij de controle van die werken wordt beslist tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid op gronden die voordien ook al aanwezig waren en toen niet in aanmerking werden genomen.

Beoordeling

12. Blijkens de formele motivering van het bestreden ministerieel besluit van 11 januari 2013 vond het technisch onderzoek van 28 juni 2012 plaats in het kader van een hercontrole na uitvoering van herstelwerken, en werd daarbij vastgesteld “dat niet alle bij het technisch onderzoek van 22 september 2011 vastgestelde gebreken zijn verholpen; dat de wooninspecteur tot bijkomende vaststellingen komt inzake vocht en de afwerking van de buitenmuur in de hal van de woning op de 1^{ste} verdieping achteraan”.

In haar verzoekschrift betwist verzoekster noch de vaststelling dat niet alle eerder geconstateerde gebreken zijn hersteld, noch de bijkomend gedane vaststellingen. Bovendien doet verzoekster in het verzoekschrift zelfs niet eens een poging om aannemelijk te maken dat de bijkomend vastgestelde gebreken ook al op 22 september 2011 bestonden. Alleen in de laatste memorie, en dus te laat, doet verzoekster een inspanning in die zin.

Eenzelfde bezwaar als in het besproken middel, bracht verzoekster ook in de administratieve beroepsprocedure naar voor. De Vlaamse minister antwoordde er op “dat een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten moet voldoen; dat de kwaliteit van een woning geen statisch gegeven vormt maar onderhevig is aan de evolutie van de tijd”.

Ook dat wordt door verzoekster – terecht – niet tegengesproken.

13. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van verzoekster

14. Volgens een vierde middel, afgeleid uit de schending van het gelijkheidsbeginsel, “is [het] onmogelijk ten overstaan van een gewezen eigenaar een betekening te doen voor onbewoonbaarheid en ongeschiktheid om vervolgens onmiddellijk belastingen te heffen”. Alle gewezen eigenaars moeten op een identieke wijze worden behandeld.

Beoordeling

15. In de mate waarin verzoekster de betekening van de beslissing van de burgemeester van 25 juli 2012 viseert, wordt verwezen naar wat hiervoor, *sub nrs. 6 en 7*, werd geschreven.

16. Waar het ministerieel besluit van 11 januari 2013 uitspraak doet over het georganiseerd administratief beroep dat verzoekster tegen de beslissing van de burgemeester instelde, ligt het niet alleen in de rede, maar is het zelfs vereist dat het verzoekster wordt betekend.

Voorts staat in dat ministerieel besluit expliciet geschreven dat de beheerder van de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt verzocht om de eigenaarsgegevens van de betrokken woningen aan te passen, rekening houdend met de authentieke verkoopakte van 20 augustus 2012.

Verzoekster gaat daar kennelijk zonder meer aan voorbij.

17. Het 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 negenentwintig januari 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust