

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 230.560 van 17 maart 2015
in de zaak A. 211.585/X-15.673.**

In zake : de BVBA JULIE JOOS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Inge De Haes en An Valckenborgh
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 64, bus 101
 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 6 februari 2014, strekt tot de
nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie van 29 november 2013 waarbij de woning aan de
Kluisstraat 20 te 2880 Bornem 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 3 oktober 2014.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sarah Jacobs, die *loco* advocaten Inge De Haes en An Valckenborgh 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 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 eigenares van de woning te 2880 Bornem, Kluisstraat 20.

Op vraag van de huurders ervan wordt op 18 juni 2013 door Wonen-Vlaanderen een onderzoek naar de kwaliteit van de woning uitgevoerd. Volgens het verslag werden geen gebreken vastgesteld die tot de toekenning van strafpunten moeten leiden. Aan de burgemeester van de gemeente Bornem wordt meegedeeld dat geen advies tot ongeschiktheid kan worden gegeven, gelet op de eindscore van “slechts” 0 punten.

De burgemeester deelt de huurders bij brief van 8 augustus 2013 mee dat de woning niet in aanmerking komt voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Verzoekster wordt er met een schrijven van 23 september 2013 van ingelicht dat de huurders tegen de beslissing van de burgemeester beroep hebben ingesteld bij de Vlaamse minister bevoegd voor Huisvesting. Verzoekster reageert dat er, zoals blijkt uit het technisch verslag van 18 juni 2013, geen enkele reden is om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Naar aanleiding van een nieuw onderzoek van de woning op 15 oktober 2013 worden er 42 strafpunten aan toegekend.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie neemt op 29 november 2013 de bestreden beslissing tot ongeschiktverklaring van de woning van verzoekster. Het besluit wordt verzoekster, tezamen met het technisch verslag van 15 oktober 2013, ter kennis gebracht met een brief van 9 december 2013.

IV. Onderzoek van het tweede middel

Standpunt van de partijen

4. Een tweede middel is afgeleid uit de schending van, onder meer, de hoorplicht, doordat verzoekster “niet de kans [heeft] gekregen om in het kader van het georganiseerd bestuurlijk beroep haar verweer te laten gelden ten aanzien van een technisch verslag waarvan zij niet in kennis is gesteld”. Toegelicht wordt dat het bestreden besluit voor de eraan ten grondslag liggende feitenvinding enkel gesteund is op een technisch verslag van 15 oktober 2013, dat dit verslag verzoekster nooit is voorgelegd en dat het compleet nieuwe vaststellingen en een volledig nieuwe score van maar liefst 42 punten bevat “daar waar het eerste verslag een score van 0 punten bevat”.

5. De verwerende partij antwoordt in de memorie van antwoord dat geen enkele bepaling de minister verplicht de partijen te horen alvorens uitspraak te doen. Zij wijst er op dat de minister na ontvangst van het beroepschrift van de huurders alle betrokken partijen twintig dagen tijd heeft gegeven om hun opmerkingen kenbaar te maken. Verzoekster deed dat bij schrijven van 11 oktober 2013. Na onderzoek van het beroep vond de minister dat een nieuw technisch onderzoek zich opdrong. Tijdens dit nieuw technisch onderzoek werden gebreken vastgesteld voor in totaal 42 punten, waaronder twee gebreken van de categorie IV. Het technisch verslag van 15 oktober 2013, waarvan de vaststellingen gelden tot bewijs van het tegendeel, vormt de basis voor de beslissing van de minister. Gelet op het aantal strafpunten en de aard van de gedane vaststellingen “waren de feiten dus voor eenvoudige constatacie vatbaar, en diende de minister verzoekende partij niet meer te horen na het tweede technisch onderzoek”.

6. In de laatste memorie betoogt de verwerende partij dat de minister de hoorplicht die krachtens artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode op de minister rust “wel degelijk [heeft] uitgevoerd door middel van schrijven van 23.09.2013”. Voorts blijft de verwerende partij van mening dat de minister “vrijgesteld was de hoorplicht te garanderen”, omdat de feiten die de basis vormden voor de beslissing vatbaar waren voor eenvoudige constatacie.

Beoordeling

7. Jegens een eigenaar kan in principe geen beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning worden genomen zonder hem in de gelegenheid te hebben gesteld zijn standpunt ter zake naar voor te brengen. Voor zoveel de toepasselijke regelgeving dit hoorrecht niet zelf regelt, is het op grond van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat moet worden besloten tot de verplichting om de betrokkene te horen.

8. Overeenkomstig artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode nodigt de Vlaamse regering bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het

beroep tegen de beslissing van de burgemeester onder anderen de eigenaar uit om zijn argumenten schriftelijk kenbaar te maken.

Deze normatieve regeling sluit een aanvullende werking van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht 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. Dit vereist onder meer dat hij voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenomen maatregel wil betrekken.

9. Te dezen heeft de verwerende partij de bestreden beslissing gebaseerd op een nieuw technisch verslag dat zij liet opstellen nádat verzoekster was uitgenodigd om haar argumenten met betrekking tot het ingediende beroep te doen kennen en nadat verzoekster daar gevolg aan had gegeven. Van dit nieuwe verslag van 15 oktober 2013, dat in tegenstelling tot het vorige van 18 juni 2013 – met andere woorden van minder dan vier maanden voordien – onder meer concludeert tot de indicatie van een “risico op elektrocutie/brand” en van “een risico op ontploffing/brand”, is aan verzoekster pas kennis gegeven tezamen met de bestreden beslissing.

10. Dat de verwerende partij, zoals zij betoogt, verzoekster “niet meer” moest horen na het tweede technisch onderzoek omdat de gedane vaststellingen evident vaststaan, is in de concrete omstandigheden van de zaak een negatie van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht.

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 29 november 2013 waarbij de woning aan de Kluisstraat 20 te 2880 Bornem 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 zeventien maart 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust.