

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 231.402 van 2 juni 2015
in de zaak A. 209.812/X-15.574.**

In zake : Greta KEMPS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Herman Segers
 kantoor houdend te 3580 Beringen
 Hasseltsesteenweg 136
 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 19 augustus 2013, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 4 juni 2013 om de woning gelegen Eikerpoort 8 te 3680 Maaseik ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 229.873 van 20 januari 2015 is het debat heropend, de verwerende partij opgedragen het administratief dossier te vervolledigen, de partijen de mogelijkheid geboden om een aanvullende memorie in te dienen en de zaak vastgesteld voor de zitting van 8 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief dossier aangevuld.

De partijen hebben een aanvullende memorie ingediend.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe Suffeleers, die *loco* advocaat Herman Segers 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 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 woning gelegen Eikerpoort 8 te 3680 Maaseik.

Met een brief van 6 november 2012 vraagt M. H., huurster, aan het college van burgemeester en schepenen van Maaseik dat de nodige stappen worden ondernomen “opdat de eigenaar door Wonen-Vlaanderen geresponsabiliseerd zou kunnen worden”. Bij de brief is een 9 mei 2012 gedateerd verslag “Woningonderzoek” door studie- en expertisebureau Egea gevoegd.

Op verzoek van de burgemeester gaat op 30 november 2012 een controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen tot een onderzoek naar de kwaliteit van de woning over. Het technisch verslag van 30 november 2012 resulteert in 61 (straf)punten. In haar omstandig technisch verslag van 6 december 2012 besluit de controleur kwaliteitsbewaking dat de woning niet bewoond kan worden zonder dat de veiligheid en de gezondheid van de bewoner(s) in gevaar komen.

Dienvolgens ziet op 10 december 2012 de adviseur ongeschiktheid zich “als bevoegd gewestelijk ambtenaar verplicht [de burgemeester] een advies tot onbewoonbaarverklaring over te maken”.

Met een brief van 21 januari 2013 vraagt verzoekster de burgemeester zijn tussenkomst te schorsen: op 18 januari 2013 werd tegen de huurders een vordering tot huurontbinding ingeleid te hunnen laste.

Aan het advies van de gewestelijke ambtenaar gevolg gevend, verklaart de burgemeester de woning bij besluit van 6 februari 2013 ongeschikt en onbewoonbaar.

Tegen die beslissing van de burgemeester tekent verzoekster met een 1 maart 2013 gedateerd verzoekschrift administratief beroep aan bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

Met brieven van 15 maart 2013 wordt door Wonen-Vlaanderen aan verzoekster en M. H., huurster, meegedeeld dat op 4 maart 2013 door verzoekster beroep werd ingesteld tegen de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen Eikerpoort 8 te 3680 Maaseik, dat dit beroep ontvankelijk werd verklaard en dat zij binnen twintig dagen desgevallend hun standpunt schriftelijk mogen meedelen.

Bij ministerieel besluit van 4 juni 2013 wordt het beroep van verzoekster niet ingewilligd en de woning gelegen Eikerpoort 8 te 3680 Maaseik ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoekster leidt in het verzoekschrift een eerste middel af uit de “[s]chending van artikel 15 § 3 lid 2 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode”.

Toegelicht wordt dat de bestreden beslissing de datumstempel van 4 juni 2013 draagt, zijnde de laatste nuttige dag, en dat de beslissing dan pas tijdens de werkuren van 25 juni 2013 ter post is afgegeven. Verzoekster stelt zich daar vragen bij. Zo is volgens haar niet aangetoond “dat bijvoorbeeld de Minister bij haar ondertekening op de hoogte is geweest van het feit dat haar beslissing later een datum zou dragen van 4 juni 2013”. De stempel kan op eender welk ogenblik tussen 4 juni 2013 en 25 juni 2013 geplaatst zijn, aangezien “die datum niet integraal deel uitmaakt van de ondertekende beslissing”.

Het is volgens verzoekster onbegrijpelijk “dat de ambtenaar die zijn beslissing neemt, die niet definitief wil dateren maar duidelijk een ruimte op de bestreden beslissing niet ingevuld laat om later de datum door middel van een datumstempel aan te brengen”. Die werkwijze zet de deur open voor misbruiken. Door het ontbreken van een termijn waarin de beslissing ter kennis moet worden gebracht, is het onmogelijk om te controleren wanneer de beslissing effectief genomen werd. De Raad van State zou de overheid het gebruik van zulke datumstempel moeten verbieden, zodat “de administratie haar eigen minister ook niet meer kan misleiden omtrent de datum van de Ministeriële beslissing”.

5. In de memorie van wederantwoord betoogt verzoekster dat niet het hele administratief dossier is neergelegd. Uit het stuk 8 ervan leidt zij wel af dat inkomende stukken op het kabinet van de minister “afgestempeld worden bij inkomen en bij uitgaan”. Zij vraagt dat de Raad van State zou opleggen het hele

administratief dossier bij te brengen “om vervolgens dat dossier te kunnen nazien wat betreft de data die er in vermeld staan”.

6. In de (eerste) laatste memorie noemt zij het “bijzonder opvallend” dat de verwerende partij nog altijd niet vrijwillig het hele administratief dossier heeft voorgelegd en dat zij pas zal kunnen nagaan “of *in casu* een valsheidsprocedure noodzakelijk is” nadat zij kennis kon nemen van het volledige administratief dossier.

7. Nadat de Raad van State bij tussenarrest beval het administratief dossier ten laatste op 20 februari 2015 te completeren en de verwerende partij een aantal bijkomende stukken bijbracht, wijst verzoekster er in een aanvullende laatste memorie op dat het administratief dossier nog altijd niet volledig is, dat dit haar staft in de overtuiging dat de bestreden beslissing niet binnen de wettelijke termijn werd genomen, met alle gevolgen van dien, en dat de stukken die de verwerende partij na 20 februari 2015 zou neerleggen uit het debat moeten worden geweerd.

Beoordeling

8. Artikel 15, § 2, 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:

“De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, vierde lid.

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.

Als de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen de termijn van drie maanden, vermeld in het tweede of het derde lid, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.”

9. Het is niet betwist dat te dezen de laatste nuttige dag voor het nemen van een beslissing door de Vlaamse regering, of de bevoegde minister, 4 juni 2013 is.

De bestreden beslissing is ook effectief, met een datumstempel, “04 JUNI 2013” gedateerd.

Evenwel is ze pas drie weken later aan verzoekster toegestuurd. Het doet verzoekster aan de juistheid van de datum twijfelen en vrezen voor manipulatie van die datum. Deze vrees is volgens de memorie van wederantwoord des te meer gewettigd waar verzoekster moet vaststellen dat het administratief dossier opvallend lacuneus is.

10. Bij tussenarrest nr. 229.873 van 20 januari 2015 heeft de Raad van State de verwerende partij opgedragen het administratief dossier ten laatste op 20 februari 2015 aan te vullen “zodat het volledig is”.

De verwerende partij heeft daar niet naar behoren aan voldaan.

Tegen de voorgeschreven datum van 20 februari 2015 bezorgde zij vijftien stukken, daarna nog eens vier, en ten slotte op de zitting, na aandringen van het auditoraat, de brief waarmee de administratie het ontwerp van het bestreden besluit ter ondertekening aan de minister heeft voorgelegd. Anders dan het geval was met betrekking tot stuk 8 van het administratief dossier, blijkt op de voormelde brief dan weer geen stempel aangebracht met vermelding van de datum van binnenkomst op het kabinet van de minister – van welke praktijk de verwerende partij ter terechtzitting leek te laten verstaan dat hij nochtans gebruikelijk was.

11. Bij deze recalcitrante houding om het administratief dossier in zijn ongecensureerde volledigheid aan de Raad van State voor te leggen, voegt zich de – te dezen speciaal relevante – vaststelling dat alleszins de datumvermelding die de verwerende partij op stuk 2 van het administratief dossier aanbracht, verkeerd is. Stuk 2 is de lijst die de verwerende partij opstelde van de (vijf) aangetekende zendingen waarmee zij de bestreden beslissing aan de betrokkenen betekende, zendingen die zij, blijkens haar vermelding links onder op de lijst, op “18062013” ter post heeft afgegeven. Op dat moment moest echter nog het schrijven van “21 juni 2013” worden opgesteld dat in de enveloppen bij de betekende beslissing is gevoegd. Uiteindelijk stempelt de post de lijst pas op 24 juni 2013 af.

12. Het voorgaande belet evenwel niet dat in zoverre de bestreden beslissing ervan doet blijken dat de Vlaamse minister met haar handtekening bevestigt de beslissing op 4 juni 2013 te hebben genomen, hieraan een bewijskracht toekomt die slechts in het gedrang kan worden gebracht middels een betichting van valsheid.

Er is geen dergelijke vordering bij de bevoegde justitiële rechter ingesteld. Waar evenwel verzoekster er in de concrete omstandigheden van de zaak mocht van uitgaan dat zij daar nog de mogelijkheid toe zou hebben eens het volledige administratief dossier zou zijn neergelegd, is er reden toe om te handelen zoals hierna bepaald in artikel 2 van het *dictum*. Als gezien, is immers het administratief dossier tot vlak voor de sluiting van het debat op 8 mei 2015 aangevuld geworden.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

13. In een tweede middel wordt de schending van de rechten van verdediging en van het beginsel van de hoorplicht geschonden genoemd. Uiteengezet wordt dat verzoekster niet op de hoogte is gebracht van de

argumenten die de bewoners tijdens de beroepsprocedure aan de minister ter kennis hebben gebracht. Verzoekster is er zelfs niet van ingelicht dat haar verzoekschrift tot hoger beroep aan de bewoners is meegedeeld en dat zij opmerkingen mochten maken. Nochtans vereisen de rechten van verdediging “dat de ene partij opmerkingen kan maken op de argumentatie die een andere partij aanbrengt in een geschil”. Door de argumenten van de bewoners voor verzoekster verborgen te houden en er toch rekening mee te houden, is ook de hoorplicht geschonden. Die hoorplicht impliceert dat de feiten en de grieven vooraf worden meegedeeld. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het bestuur ook de opmerkingen van (de raadsman van) de bewoners als essentiële gegevens heeft beschouwd en in de besluitvorming heeft betrokken.

Beoordeling

14. Verzoekster is ten onrechte van mening dat de overheid inzake de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van woningen ertoe gehouden is de rechten van verdediging te eerbiedigen en meer bepaald te waarborgen “dat de ene partij opmerkingen kan maken op de argumentatie die een andere partij aanbrengt”. Zij gaat er daartoe verkeerdelijk van uit dat de minister zich “de taak van rechter” zou hebben aangemeten of willen aanmeten. In het kader van het administratief beroep dat verzoekster tegen de beslissing van 6 februari 2013 van de burgemeester van Maaseik instelde, treedt de Vlaamse minister louter als een administratieve overheid, als een orgaan van het actief bestuur, op.

15. Uit het hiervoor, *sub* randnr. 8, geciteerde artikel 15, § 2, van de Vlaamse Wooncode volgt dat de Vlaamse Wooncode zelf de hoorplicht heeft geregeld die door de Vlaamse minister moest worden nageleefd en dat de hoorplicht schriftelijk moet worden uitgeoefend.

Weliswaar sluit deze normatieve regeling een aanvullende werking van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht niet uit. Dat is het geval in zoverre de normatieve regeling niet (voldoende) zou garanderen dat

de betrokkene vooraf in de gelegenheid wordt gesteld nuttig voor zijn of haar standpunt op te komen.

16. Te dezen ziet verzoekster de hoorplicht geschonden doordat zij niet werd ingelicht over de argumentatie die de bewoners bij de minister inbrachten, terwijl uit de bestreden beslissing zou blijken dat de minister die argumentatie als essentiële gegevens heeft beschouwd en in de besluitvorming heeft betrokken.

De Raad van State volgt die zienswijze niet.

De bestreden beslissing vat de argumentatie van de bewoners, die in hoofdzaak verwijzen naar een woningonderzoek van Egea van 9 mei 2012, samen, om vervolgens te overwegen dat dit voorafgaand onderzoek geen deel uitmaakt van de decretaal voorziene procedure en enkel richtinggevend kan zijn om al dan niet een formeel verzoek tot de gewestelijk ambtenaar te richten. Waarna wordt overwogen dat de feitelijke toestand van een woning wordt vastgesteld, en de vraag of een woning voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen wordt beoordeeld, aan de hand van een technisch verslag waarvan het model deel uitmaakt van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering. In dit geval blijkt, aldus de bestreden beslissing, uit dat technisch verslag van 30 november 2012 en het advies van de adviseur ongeschiktheid dat verzoeksters woning niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten en gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden.

Hieruit is genoegzaam af te leiden dat de bestreden beslissing fundamenteel berust op het technisch verslag van 30 november 2012 en dat de argumenten van de bewoners hoegenaamd niet als essentiële gegevens zijn beschouwd en in rekening gebracht.

17. Het middel is in zijn geheel ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

18. In een derde middel klaagt verzoekster twee formelemotiveringsfouten aan. Een eerste is dat niet tegelijkertijd kan worden beweerd, eensdeels, dat verzoekster de feitelijke vaststellingen niet betwist en, anderdeels, dat zij stelt dat er minstens een nieuw technisch verslag moet worden opgesteld. Een tweede formelemotiveringsfout is de tegenstrijdigheid tussen, eensdeels, de beslissing dat het beroep van verzoekster niet wordt ingewilligd en, anderdeels, de overweging dat het aangewezen is het bestreden besluit van de burgemeester van Maaseik als rechtsongeldig te beschouwen.

Beoordeling

19. In haar beroepschrift bij de Vlaamse minister betoogt verzoekster met betrekking tot het technisch verslag van 30 november 2012 dat het “best mogelijk” is dat de huurders in de loop van de voorbije twintig jaar zelf aanpassingen aan de technische installatie van de elektriciteit hebben laten uitvoeren “waarop zij zich thans beroepen om een ongeschiktbaarheid of een onbewoonbaarheid van de woning te verkrijgen”. Dit gaat volgens het beroepschrift ook op wat de opmerking in het technisch verslag betreft met betrekking tot de gearde stopcontacten in de keuken. Voorts kunnen de strafpunten voor het insijpelend vocht in het dak en het doorslaand en condenserend vocht in de buitenmuren niet aan haar worden toegerekend, aangezien de huurders haar er nooit van op de hoogte hebben gebracht dat er een lek in het dak was. De problematiek van condenserend vocht met schimmelvorming op de binnenwanden, dan weer, heet in het beroepschrift “een duidelijk gevolg [...] van een foutief gebruik van de woning, waar er een evenwicht moet zijn tussen verwarming en verluchting”. Aansluitend hierop vermeldt het beroepschrift:

“Dat in die zin verzoekster dan ook stelt dat er minstens een nieuw technisch verslag moet opgemaakt worden.”

20. Bijgevolg maakt de bestreden beslissing, in de samenvatting van verzoeksters standpunt, terecht melding ervan dat zij in een bepaalde “zin” stelt dat er minstens een nieuw technisch verslag moet worden opgemaakt.

Maar even terecht wordt in de beslissing uit verzoeksters betoog afgeleid dat zij de feitelijke vaststellingen in het technisch verslag niet betwist, wat volgens de bestreden beslissing meer ter zake doet dan de mogelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de vastgestelde toestand aangezien “in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woning als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd”.

21. De eerste beweerde “formele motiveringsfout” is onbestaande.

22. In haar beroepschrift deelt verzoekster mee het oneens te zijn met de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van Maaseik van 6 februari 2013 en vraagt zij die beslissing nietig te verklaren, minstens te hervormen.

Na overwogen te hebben dat zij als “administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen”, beargumenteert de minister in de eerste plaats “dat het in het kader van de rechtszekerheid [...] aangewezen is om het voormelde besluit van de burgemeester als rechtsongeldig te beschouwen”, om vervolgens uiteen te zetten waarom zij meent “dat er zich nog steeds renovatie- en herstellingswerken opdringen om de feitelijk vastgestelde gebreken weg te werken teneinde de woning terug geschikt en bewoonbaar en conform de vereisten te maken”.

Anders dan verzoekster meent, is het niet tegenstrijdig om, eensdeels, vast te stellen dat de beslissing van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning te Maaseik, Eikerpoort 8, rechtsongeldig is en om, anderdeels, op grond van de eigen beoordelingsbevoegdheid die de minister geniet in het kader van de devolutive werking van het bij haar ingesteld

administratief beroep te oordelen dat er hoe dan ook reden is om de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren, en in die zin verzoeksters beroep niet in te willigen.

23. Ook de tweede beweerde “formele motiveringsfout” bestaat niet.

24. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

25. Volgens een vierde middel zijn verzoeksters rechten van verdediging geschonden doordat de minister heeft nagelaten een nieuw technisch onderzoek te laten uitvoeren, niettegenstaande verzoekster daarom had gevraagd.

Beoordeling

26. Zoals uit de beoordeling *sub* randnrs. 19 en 20 volgt, heeft verzoekster in haar beroepschrift alleen om een nieuw technisch verslag gevraagd omdat de gebreken die in het technisch verslag van 30 november 2012 werden vastgesteld toe te schrijven zijn aan aanpassingen die de huurders in de loop van de voorbije twintig jaar zelf hebben laten uitvoeren of verband houden met een lek waarvan verzoekster nooit op de hoogte is gebracht of te wijten zijn aan een foutief gebruik van de woning door de huurders.

27. De verwerende partij heeft die argumentatie verworpen op grond van de overweging:

“dat de mogelijke aansprakelijkheid omtrent de vastgestelde toestand niet relevant is voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van de objectieve toestand van de woning; dat het beantwoorden van de vraag inzake de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van de woning geenszins tot de bevoegdheid behoort van de

instantie die onderhavig beroepschrift behandelt en dat de aansprakelijkheid moet worden uitgemaakt voor de bevoegde rechtsinstantie.”

Voorts heeft de verwerende partij in het bestreden besluit ook overwogen :

“dat [verzoekster] de feitelijke vaststellingen niet betwist[...]; dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woning als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat er tijdens de administratieve beroepstermijn geen argumenten worden aangebracht waaruit reeds een voldoende aanpassing van de toestand blijkt; dat er derhalve geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand zou zijn gewijzigd.”

Het middel doet niet aannemen dat deze motieven onjuist of anderszins onwettig zouden zijn. Ze verantwoorden afdoende waarom de verwerende partij niet tot een nieuw technisch onderzoek heeft besloten.

28. Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

29. In een vijfde middel doet verzoekster gelden dat er een oneigenlijk gebruik van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is gemaakt. Volgens haar hebben de huurders op geen enkel ogenblik een opmerking gemaakt omtrent de staat van de woning totdat verzoekster de contractueel bedongen indexaanpassing opvroeg. Zelfs na hun brief van 26 april 2011, waarin zij opmerkingen maakten over de staat van het gebouw, hebben zij nog een minnelijk voorstel gelanceerd. Verzoekster heeft daar niet mee ingestemd. Dan pas zijn de huurders zich over de staat van het gebouw gaan beklagen bij de gemachtigde gewestelijke ambtenaar. Dit is een oneigenlijk gebruik van de wetgeving in kwestie: de reden waarom zij de procedure door het vragen van een woningonderzoek hebben gestart, is om onmiddellijk in aanmerking te kunnen komen voor en voorrang te krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning. In zulke situatie, waarin het duidelijk is dat de huurder

de procedure enkel misbruikt om een betere positie te verkrijgen bij onderhandelingen met de verhuurder, mag de overheid niet tussenkomen.

Beoordeling

30. Dezelfde grief heeft verzoekster ook in haar beroepschrift bij de Vlaamse minister aangebracht. In de bestreden beslissing is er als volgt op geantwoord:

“Overwegende dat volgens artikel 15 van de Vlaamse Wooncode het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren kan worden ingediend door elkeen die blijk geeft van een belang; dat de regelgever dit begrip niet verder heeft gespecificeerd; dat het begrip belanghebbende derhalve ruim moet worden geïnterpreteerd; dat de huurders als bewoners van de betreffende woning belang hebben bij een uitspraak over de al dan niet geschiktheid van de woning;

Overwegende dat de gewestelijke woonnormen die de naleving van het grondrecht op behoorlijk wonen helpen te realiseren het karakter van openbare orde toekomt; dat woningen te allen tijde op de naleving van de vastgestelde kwaliteitsnormen kunnen worden gecontroleerd; dat het doel van de Vlaamse Wooncode en de daarnaast vastgestelde kwaliteitsnormen is de kwaliteit en de veiligheid van woningen te bewaken; dat een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten moet voldoen.”

31. Dat het, aldus verzoekster, “duidelijk is dat voor de huurders de woning *an sich* met de al dan niet aanwezige of vermeende gebreken volstond”, wordt tegengesproken door de brief van 6 november 2012 van huurster M. H. aan het college van burgemeester en schepenen van Maaseik waarmee “aandacht” wordt gevraagd “voor de problemen in de [...] huurwoning” en meer bepaald wordt geklaagd over vocht- en condensatieproblemen, lekkend dak, versleten buitenschrijnwerk, scheuren en barsten in de muren met mogelijk stabiliteitsprobleem, en lekkende radiatoren. Deze brief leidde tot de woningcontrole van 30 november 2012 en finaal tot de bestreden beslissing.

32. Voorts betwist verzoekster terecht niet dat een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsnormen moet voldoen en komt zij er niet toe zelfs maar te beweren, laat staan nog aannemelijk te maken, dat de verwerende partij ten onrechte heeft geconcludeerd dat er zich nog steeds renovatie- en

herstellingswerken opdringen om de woning aan de Eikerpoort 8 te Maaseik terug geschikt en bewoonbaar te maken en dat ze dus óngeschikt en ónbewoonbaar is.

In dit licht is het voor de wettigheid van de bestreden beslissing irrelevant dat vóór 6 november 2012 de staat van de woning voor de huurders geen probleem zou hebben gevormd, of dat met de demarche van 6 november 2012 uiteindelijk de toewijzing bij voorrang van een sociale huurwoning of een betere onderhandelingspositie ten opzichte van verzoekster beoogd zou zijn.

33. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. De zaak wordt opgeroepen ter terechtzitting van 19 juni 2015 1° om verzoekster in de gelegenheid te stellen ten laatste op dat moment te bewijzen dat zij tegen de 4 juni 2013 gedateerde beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning te Maaseik, Eikerpoort 8, een formele klacht wegens valsheid heeft ingediend en 2° om in voorkomend geval van de verwerende partij te vernemen of zij in (het gebruik van) deze beslissing volhardt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twee juni 2015, 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