

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 232.376 van 29 september 2015
in de zaak A. 210.675/X-15.616.**

In zake : Walter PIERLÉ
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Luc Beerden
 kantoor houdend te 3512 Stevoort
 Hertoginnenhofstraat 15
 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 4 november 2013, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 5 september 2013 tot ongeschiktverklaring van de woning te 3540 Herk-de-Stad, Ekerstraat 5/002.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker 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 11 september 2015.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Luc Beerden, die verschijnt voor verzoeker, 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. Verzoeker is eigenaar van een pand te 3540 Herk-de-Stad; Ekerstraat 5/002, dat vergund is als “weekendverblijf” en door verzoeker wordt verhuurd als “tweede verblijf/vakantieverblijf”.

Naar aanleiding van de aanvraag van een tegemoetkoming in de huurprijs vanwege de bewoners, laat de adviseur Ongeschiktheid van Wonen-Limburg een onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van het pand.

Het onderzoek heeft plaats op 5 februari 2013. In het technisch verslag van het onderzoek wordt het pand omschreven als een eengezinswoning. Er worden aan de woning 19 (straf)punten toegekend.

De adviseur Ongeschiktheid stelt op 22 februari 2013 een advies inzake ongeschiktheid op. De burgemeester van de gemeente Herk-de-Stad treedt niet op.

Tegen het stilzitten van de burgemeester tekent de adviseur op 5 juni 2013 beroep aan bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen deelt met een brief van 20 juni 2013 aan onder anderen verzoeker mee dat het beroep van de adviseur ontvankelijk werd verklaard en dat hij de mogelijkheid heeft schriftelijk zijn standpunt te bezorgen binnen twintig dagen.

Verzoeker reageert met een e-mailbericht van 17 juli 2013 als volgt:

“Ik heb uw schrijven (in bijlage) enkele dagen geleden ontvangen.

Ik begrijp niet goed welk probleem er zich stelt.

Ik heb betrokken weekendverblijf gekocht +/- 1987.

Gezien ik door drukke beroeps bezigheden te weinig tijd had om het te gebruiken, en te onderhouden heb ik [i]n 2007 beslist het weekendverblijf te verhuren, met een duidelijk huurcontract. ‘weekendverblijf’. Dus begrijp ik de reden van het beroep niet.”

Het agentschap antwoordt op 23 juli 2013:

“Volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode moet elke woning in het Vlaamse Gewest voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Een woning wordt in de Vlaamse Wooncode als volgt gedefinieerd (artikel 2, §1, 31°): ‘Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.’

In het kader van de woningkwaliteitsbewaking wordt bij het beoordelen van de bestemming van een onroerend goed uitsluitend rekening gehouden met de feitelijke toestand (inrichting en gebruik), zoals ter plaatse vastgesteld. Als uit die vaststellingen blijkt dat het onroerend goed feitelijk is ingericht en gebruikt als woning, dan valt het goed onder de definitie van het begrip woning.

Eventuele geschillen ter zake met de huurder kunnen in deze beroepsprocedure niet beoordeeld worden. Daarover kan alleen de (vrede)rechter oordelen.”

Op 5 september 2013 beslist de Vlaamse minister tot de ongeschiktverklaring van de woning gelegen Ekerstraat 5/002 te 3540 Herk-de-Stad. Het besluit wordt tezamen met het technisch verslag van 5 februari 2013, aan verzoeker ter kennis gebracht met een schrijven van 25 september 2013.

Op 22 juli 2015 beslist de burgemeester de ongeschiktverklaring van de woning op te heffen.

IV. Uitbreiding van het voorwerp

4. In de laatste memorie verklaart verzoeker het voorwerp van zijn vordering te willen uitbreiden en tevens de nietigverklaring te vorderen van de verkrottingsheffing met betrekking tot het aanslagjaar 2014 ten bedragen van 1980 euro “die een gevolgakte is ten aanzien van de beslissing tot ongeschiktverklaring”. Tegen de heffing is bezwaar ingediend bij de Vlaamse regering; de uitspraak is uitgesteld tot na die van de Raad van State over het besluit tot ongeschiktverklaring.

5. Een geschil met betrekking tot de verkrottingsheffing is te kwalificeren als een geschil betreffende de toepassing van een belastingwet. Overeenkomstig artikel 569, eerste lid, 32°, van het Gerechtelijk Wetboek behoort de kennisneming van dergelijk geschil de rechtbank van eerste aanleg toe.

De Raad van State is zonder rechtsmacht met betrekking tot verzoekers vraag tot nietigverklaring van de verkrottingsheffing. Het verzoek tot uitbreiding naar die verkrottingsheffing is onontvankelijk.

V. Tweede middel

Standpunt van de partijen

6. Verzoeker leidt een tweede middel af “uit de machtsoverschrijding, onwettigheid t.a.v. de motieven, schending van het legaliteitsbeginsel en van de wet, o.m. art. 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, art. 8 Wooncodebesluit van 6 oktober 1998 en de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële en formele motiveringsplicht, de materiële en formele zorgvuldigheidsplicht en miskennis van de rechten van verdediging en van substantiële vormvoorschriften”.

Toegelicht wordt onder meer dat het technisch verslag van het onderzoek niet aan verzoeker is meegedeeld, noch door de burgemeester, noch in graad van administratief beroep. Van het onderzoeksverslag kon pas kennis worden genomen naar aanleiding van het schrijven van 25 september 2013 waarmee aan verzoeker het ministerieel besluit van 5 september 2013 werd bezorgd. Hij kon er dan ook niet op zinvolle wijze op reageren. Hierdoor zijn zijn rechten van verdediging geschonden en is een inbreuk begaan op het zorgvuldigheidsbeginsel.

De stelling in het bestreden besluit dat verzoeker de feitelijke vaststellingen niet betwist, is onjuist, minstens onvolledig en ongepast. Er is niet nagegaan of verzoeker wel in de gelegenheid werd gesteld kennis te nemen van de feitelijke vaststellingen en hieromtrent repliek te voeren. Overigens heeft verzoeker uitdrukkelijk gereageerd dat hij niet begreep welk probleem er rees.

7. In de memorie van antwoord repliceert de verwerende partij dat geen enkele regel de Vlaamse regering ertoe verplichtte om tijdens de beroepsprocedure aan verzoeker een afschrift van het onderzoeksverslag te bezorgen. De Vlaamse regering heeft in overeenstemming met de toen geldende regelgeving verzoeker uitgenodigd om zijn grieven schriftelijk kenbaar te maken,

wat hij gedaan heeft in zijn schrijven van 17 juli 2013. De vragen zijn per e-mail beantwoord op 23 juli 2013. Niets belette verzoeker om het agentschap Wonen-Vlaanderen opnieuw aan te schrijven.

Beoordeling

8. 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 (de aanvullende werking van) een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat moet worden besloten tot de verplichting om de betrokkene te horen.

Dit horen vereist onder meer dat de persoon in kwestie voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenomen maatregel wil betrekken.

9. De bestreden beslissing verklaart het pand van verzoeker ongeschikt op grond van de bevindingen in het technisch verslag van 5 februari 2013, in welk verband wordt overwogen dat verzoeker “de feitelijke vaststellingen niet betwist” en dat er “geen argumenten worden aangebracht waaruit reeds een voldoende aanpassing van de toestand blijkt”.

Van het verslag van 5 februari 2013 kreeg verzoeker pas voor het eerst kennis tezamen met de bestreden beslissing.

10. Dat dit volgens de verwerende partij niet eerder hoefde en dat het volstond dat verzoeker “in overeenstemming met de toen geldende regelgeving” werd uitgenodigd schriftelijk zijn grieven kenbaar te maken, wordt door de Raad van State niet gevolgd.

De mogelijkheid voor verzoeker om zijn zienswijze mee te delen is zinloos wanneer ze, zoals te dezen, niet nuttig – dit is: met kennis van zaken, te weten met kennis van het onderzoeksverslag waarop, aldus de eigen kennisgevingsbrief van de verwerende partij van 25 september 2013, “de ministeriële beslissing is gebaseerd” – kan worden uitgeoefend.

Anders dan de verwerende partij het wil doen voorkomen, heeft verzoeker dan ook niet zijn grieven meegedeeld of kunnen meedelen in zijn schrijven van 17 juli 2013. Zoals de lectuur van het betrokken bericht uitwijst, verklaart verzoeker er alleen maar in niet te begrijpen welk probleem er is. Aan het technisch verslag van 5 februari 2013 wordt evident geen woord besteed, aangezien verzoeker het ook niet kent.

11. Het technisch verslag wordt door de verwerende partij zelfs niet bij haar antwoord van 23 juli 2013 gevoegd, noch brengt zij het verslag of de erin gedane bevindingen ter sprake in dit antwoord. Toch lichtte de burgemeester van de gemeente Herk-de-Stad de verwerende partij er intussen ondubbelzinnig van in, met een brief van 15 juli 2013, dat hij naliet verzoeker van de uitslag van het technisch onderzoek op de hoogte te brengen omdat het dossier “om niet gekende redenen in de kast terecht [is] gekomen”.

12. De mening van de verwerende partij in de memorie van antwoord dat als verzoeker na de ontvangst van de brief van 23 juli 2013 meende nog altijd niet genoeg te weten, hij haar maar “opnieuw” moest aanschrijven, getuigt van een grove misvatting. Het is aan de verwerende partij om de essentiële gegevens die zij bij haar besluitvorming wil betrekken uit eigen beweging bij te brengen.

13. Door verzoeker niet in de gelegenheid te hebben gesteld om met betrekking tot het technisch verslag van 5 februari 2013 voor zijn standpunt op te komen en door in die omstandigheden te overwegen dat verzoeker de feitelijke vaststellingen in het technisch verslag niet betwist of dat hij geen elementen bijbrengt waaruit reeds een voldoende aanpassing van de toestand

blijkt, heeft de verwerende partij het zorgvuldigheids- en materiëlemotiveringsbeginsel geschonden.

Het middel is in de besproken mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 5 september 2013 tot ongeschiktverklaring van de woning te 3540 Herk-de-Stad, Ekerstraat 5/002.

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 negenentwintig september 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