

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 234.835 van 24 mei 2016
in de zaak A. 211.525/X-15.663.**

In zake : Christian CORNELIS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Willy Van der Gucht
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Voskenslaan 34-36
 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 31 januari 2014, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 21 november 2013 om de woning gelegen Diederikstraat 5 te 9960 Assenede ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 januari 2016.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Franky De Mil, die *loco* advocaat Willy Van der Gucht verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Lynn Verhoeven, 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 9960 Assenede, Diederikstraat 5.

Op vraag van de burgemeester van Assenede, voert de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen er op 13 september 2012 een onderzoek van de kwaliteit van de woning uit. In het technisch verslag worden 29 strafpunten aan de woning toebedeeld.

In zijn advies van 17 oktober 2012 verklaart de adviseur ongeschiktheid dat de woning in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester, zoals bedoeld in de artikelen van de Vlaamse Wooncode.

Het technisch verslag en het advies worden de burgemeester bezorgd met een brief van 17 oktober 2012. In de brief wordt voorgesteld uiterlijk vóór 9 december 2012 een beslissing te nemen. De aandacht van de burgemeester wordt erop gevestigd dat hij onmiddellijk een afschrift van het onderzoeksverslag en advies moet bezorgen aan onder anderen de eigenaar.

Op 21 augustus 2013 tekent de adviseur ongeschiktheid bij de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie beroep aan tegen het stilzitten van de burgemeester.

Met een schrijven van 16 september 2013 uitgenodigd om desgevallend zijn schriftelijk standpunt mee te delen, antwoordt verzoeker op 2 oktober 2013 dat hij “geen enkel verslag [heeft] ontvangen inzake de laatste inspectie, gevoerd in de woning door U in Uw brief bedoeld”.

Bij besluit van 21 november 2013 willigt de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie het beroep in en verklaart zij de woning van verzoeker ongeschikt en onbewoonbaar.

IV. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. Verzoeker voert in een eerste middel onder meer de schending van de hoorplicht aan:

“Nu de bestreden beslissing werd genomen zonder dat de verzoekende partij voorafgaandelijk werd gehoord, werd *in casu* de hoorplicht geschonden.

De verzoekende partij heeft weliswaar de mogelijkheid gekregen om zijn standpunt schriftelijk mee te delen, doch hij had op dat ogenblik niet eens kennis van het technisch verslag en advies inzake ongeschiktheid. Dit werd blijkbaar ook bevestigd door de diensten van de gemeente Assenede.

De verzoekende partij had dan ook geen kennis van de determinerende motieven die de Vlaamse regering tot het nemen van de bestreden beslissing hebben aangezet en heeft zijn standpunt hierover dus geenszins op een nuttige wijze kunnen uiteenzetten.”

5. Volgens de verwerende partij volstaat het dat verzoeker in de mogelijkheid is gesteld zijn standpunt schriftelijk te laten kennen. Verzoeker heeft van die mogelijkheid ook gebruik gemaakt, op 2 oktober 2013, weze het dat hij er niet in slaagde “argumenten aan te brengen waaruit een afdoende verbetering aan de woning zou blijken”. Voorts wijst de verwerende partij erop dat er geen enkele wetsbepaling is die de minister ertoe verplicht het technisch verslag en het advies inzake ongeschiktheid te bezorgen aan de eigenaars van de woning; alleen de burgemeester is daartoe verplicht. Overigens wist verzoeker “maar al te goed wat het grootste probleem zou zijn, nl. de stabiliteitswerken”: “De woning werd immers al op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar verklaard.” Tevens heeft verzoeker tussen 16 september 2013 en 2 oktober 2013 “nooit de vaststellingen opgevraagd, en dit ondanks het feit dat [hij] wist wat [hem] boven het hoofd hing”. Tot slot had het, naar de mening van de verwerende partij, geen enkel nut om verzoeker te horen: “[hij] zou niet kunnen aantonen dat reeds aan de gebreken was verholpen, maar hoogst vermoedelijk zou [hij] enkel met beschuldigende vinger naar de gemeente of het Vlaams Gewest wijzen”.

6. In de laatste memorie voegt de verwerende partij daar nog in hoofdzaak aan toe:

- verzoeker kan niet beweren dat hij niet wist dat er stabiliteitsgebreken waren aan zijn woning en dat dit “het grootste gedeelte van de gebreken” uitmaakte; verzoeker is er bij schrijven van 29 augustus 2012 van ingelicht dat en waarom de burgemeester de woning tijdelijk onbewoonbaar verklaarde;
- ten onrechte wordt er in de bestreden beslissing van uitgegaan dat het technisch verslag niet aan verzoeker is bezorgd; stuk 11 van het administratief dossier bewijst dat de gemeente het technisch verslag “wel degelijk” deed toekomen aan verzoeker;
- de onbewoonbaarheid van de woning is een feit dat voor directe, eenvoudige constatering vatbaar is aangezien er al een besluit van de burgemeester van 29 augustus 2012 tot onbewoonbaarverklaring voorligt; de verplichting om de hoorplicht na te leven geldt niet voor dergelijke feiten.

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, § 3, van de Vlaamse Wooncode nodigt de Vlaamse regering, bij een beroep ingeval de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, 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 nuttig opkomen vereist onder meer dat hij of zij voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenomen maatregel wil betrekken.

9. Te dezen berust de bestreden beslissing op een technisch verslag van 13 september 2012.

10. Het blijkt niet dat dit verslag vóór het nemen van de bestreden beslissing is meegedeeld aan verzoeker.

Verzoeker heeft dat van meet af aan de verwerende partij meegedeeld, op 2 oktober 2013 en de verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing zelf “dat de stedelijke diensten tijdens de administratieve beroepstermijn bevestig[d]en dat zij de houders van het zakelijk recht inderdaad

niet in kennis stelden van het voornoemde technische verslag en advies inzake ongeschiktheid”.

Voor het eerst in de laatste memorie beweert nu de verwerende partij dat verzoeker het verslag toch tijdig zou hebben ontvangen, namelijk met een brief van de burgemeester van 4 februari 2013 – dit is van bijna volle twee maanden ná de uiterste datum van 9 december 2012 die de adviseur ongeschiktheid voorstelde voor het nemen van een beslissing door de burgemeester.

Dit is ongeloofwaardig. In de brief wordt verzoeker uitgenodigd naar een hoorzitting op 7 februari 2013, waarvan niet blijkt dat ze heeft plaatsgehad of dat ze, na de oproeping van verzoeker, zou zijn afgelast. Integendeel blijkt uit niets dat de brief ooit is verzonden.

11. In tegenstelling tot wat de verwerende partij bij herhaling beweert, blijkt uit het technisch verslag van 13 september 2012 níét dat de stabiliteitsgebreken het grootste probleem uitmaken. De gebreken aan het gebouw zijn slechts goed voor 9 van de 29 in het verslag toegekende strafpunten.

Alleen al om die reden doet het voor de gegrondheid van het besproken middel niet ter zake dat verzoeker beweerdelijk bekend was met de stabiliteitsproblemen, via een besluit van de burgemeester van 29 augustus 2012 tot tijdelijke onbewoonbaarverklaring op grond van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, of dat die stabiliteitsproblemen zogezegd voor directe, eenvoudige constatering vatbaar zouden zijn.

12. Dat verzoeker zelf niet het technisch verslag heeft opgevraagd, is al evenzeer irrelevant.

Nog in zijn arrest nr. 232.376 van 29 september 2015 wees de Raad van State erop dat het behoort dat de verwerende partij uit eigen beweging de essentiële gegevens bijbrengt die zij bij haar besluitvorming wil betrekken.

13. In de gegeven omstandigheden komt het zonder meer foutief voor te beweren, zoals de verwerende partij doet, dat verzoeker “wel de mogelijkheid [had] om [zijn] argumenten schriftelijk over te maken tijdens de beroepsprocedure voor de Minister”.

Verzoeker had die mogelijkheid niet. Hij heeft er de verwerende partij uitdrukkelijk op geattendeerd op 2 oktober 2013, maar tevergeefs.

14. Ten slotte kan de Raad van State ook het argument dat het geen enkel nut had om verzoeker te horen omdat hij vermoedelijk toch enkel met een beschuldigende vinger naar de gemeente of het Vlaamse Gewest zou wijzen, niet volgen.

Zoals de verwerende partij onder meer al in het arrest nr. 226.587 van 28 februari 2014 kon lezen, is het niet aan de Raad van State, als wettigheidsrechter, om in de plaats van het bestuur als eerste van de argumenten van verzoeker kennis te nemen, zich een eigen voorstelling te maken van de beslissing die de overheid zou hebben genomen als zij de argumenten zelf in aanmerking had genomen, en vervolgens op grond van zijn veronderstelling over die beslissing verzoeker het belang te ontfeggen bij het beroep tegen de effectief genomen beslissing.

15. Het besproken middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 21 november 2013 om de woning gelegen Diederikstraat 5 te 9960 Assenede ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

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 vierentwintig mei 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust