RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 236.366 van 8 november 2016
in de zaak A. 211.502/X-15.662.

In zake : 1. Patrick VLASSCHAERT
2. Ann RUYSSCHAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Wim De Cuyper en Koenraad Van De Sijpe
kantoor houdend te 9100 Sint-Niklaas
Vijfstraten 57
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 28 januari 2014, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 14 november 2013 tot ongeschiktverklaring van de woningen gelegen te 9000 Gent, Baliestraat 36 bus A1, A6, A7, B1, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1, E2 en E3.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben 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 partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 september 2016.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika Rentmeesters, die *loco* advocaten Wim De Cuyper en Koenraad Van De Sijpe verschijnt voor de verzoekende partijen, 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. De verzoekers zijn eigenaar van een studentenverblijf te 9000 Gent, Baliestraat 36, met 28 woongelegenheden.

Op 25 april 2013 heeft er een woonkwaliteitsonderzoek plaats. Door de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen worden technische verslagen opgesteld. In verschillende verslagen wordt een te kleine nettovloeroppervlakte van de woonlokalen vastgesteld.

Met brieven van 14 mei 2013 bezorgt de adviseur kwaliteitsbewaking aan de burgemeester van de stad Gent voor veertien studio’s

(A1, A6, A7, B1, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1, E2 en E3) een advies inzake ongeschiktheid.

De burgemeester verklaart de veertien studio's op 15 juli 2013 ongeschikt.

De verzoekers stellen daartegen met een brief van 14 augustus 2013 beroep in.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie willigt het beroep bij besluit van 14 november 2013 niet in. Zij verklaart de woningen te 9000 Gent, Baliestraat 36 bus A1, A6, A7, B1, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1, E2 en E3 ongeschikt. Met betrekking tot negen woningen wordt aangenomen dat ze niet voldoen aan de oppervlaktenorm.

IV. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. De verzoekers voeren in een eerste middel de schending aan "van art. 2 §1 3° en §4 (inbegrepen de bijlage 3), artt. 27 en 44 van het besluit van de Vlaamse regering van 12.07.13 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur".

De verzoekers lichten toe dat de bestreden beslissing de schending aanneemt van de minimale oppervlaktenorm, terwijl het besluit waarnaar voor die oppervlaktenorm wordt verwezen, namelijk het besluit van de Vlaamse regering van 27 januari 2006, intussen is opgeheven door een besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013.

Bovendien staat het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 een nieuwe uitzondering toe op de minimale oppervlaktenorm en heeft de bestreden beslissing die nieuwe bepaling, ofschoon in werking getreden op 11 augustus 2013, niet getoetst. Er is geen nieuw onderzoek ter plaatse georganiseerd met betrekking tot die nieuwe, milderende bepaling.

De bestreden beslissing is bijgevolg, volgens de verzoekers, onzorgvuldig genomen en ondeugdelijk gemotiveerd.

5. In de memorie van antwoord – evenals in de laatste memorie die identiek is aan de memorie van antwoord – reageert de verwerende partij in de eerste plaats dat het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 niet voorziet in de terugwerkende kracht van het besluit, noch in een overgangsregeling. De wetgeving die op het ogenblik van het woningkwaliteitsonderzoek van toepassing was, blijft dan ook van toepassing op het opgestelde technisch verslag en op de besluiten van de burgemeester en de minister. Wanneer de Vlaamse minister gevat is door een hoger beroep, dient zij de zaak opnieuw te beoordelen op basis van het dossier dat voorligt. Er kan van haar niet worden verwacht dat zij een nieuw technisch onderzoek beveelt omdat de wetgeving intussen veranderd is.

Voorts werpt de verwerende partij tegen dat de verzoekers niet aannemelijk maken dat de nieuw ingevoerde uitzondering inzake de wettelijk vereiste nettovloeroppervlakte, op alle ongeschikt verklaarde woningen van toepassing is en dat ook na toepassing van de nieuwe uitzonderingsregel de wettelijk vereiste totale nettovloeroppervlakte nog niet behaald zou worden: “Het verschil tussen de gemeten oppervlaktes en de vereiste 18 m² wordt nog niet behaald indien de extra vierkante meters er bij worden geteld. Een nieuw technisch onderzoek had op dit vlak dan ook weinig zin”.

Ten slotte doet de verwerende partij gelden dat ook andere gebreken dan een te kleine totale nettovloeroppervlakte werden vastgesteld en dat “indien de strafpunten van de oppervlaktenorm achterwege gelaten zouden

worden, dan [...] alle studio's/kamers nog meer dan voldoende strafpunten [zouden] hebben om tot ongeschiktverklaring te kunnen leiden".

Beoordeling

6. De bestreden ministeriële beslissing van 14 november 2013 besluit tot de ongeschiktheid op basis van een onderzoek van de controleur kwaliteitsbewaking op 25 april 2013. Dit onderzoek gebeurde aan de hand van het model "Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen" dat als bijlage I is gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 'betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen', zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 28 oktober 2011.

7. Evenwel was met ingang van 11 augustus 2013 die bijlage I opgeheven door het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 'betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen'.

In de plaats schrijft met ingang van eveneens 11 augustus 2013 het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 voor:
- in artikel 2, § 1, 3°, dat de vereisten en normen waaraan zelfstandige woningen moeten voldoen, die zijn welke nader worden bepaald in het model van technisch verslag dat als bijlage 3 bij het besluit is gevoegd; en
- in artikel 2, § 4, dat, in afwijking van de minimale totale nettovloeroppervlakte vermeld in de bijlage 3, een gemeten nettovloeroppervlakte van minder dan 18 m² voor de enige woon- en slaapkamer in een zelfstandige woning, gebouwd of vergund voor 1 februari 2008, met 2 m² kan worden verhoogd als het woonlokaal bij wijze van structurele plaatsbesparende maatregel uitgerust is met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2 m², dat dubbel gebruik aantoont.

8. De verwerende partij betwist dit niet, maar meent dat zij niet ertoe gehouden was het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 toe te

passen, minstens dat zelfs als van het besluit toepassing was gemaakt, haar beslissing nog eender zou hebben geluid.

9. De verwerende partij vergist zich als zij meent dat zij niet verplicht is de regelgeving toe te passen zoals ze op het moment van haar beslissing over het beroep van de verzoekers geldt. Het tegendeel is immers waar: een orgaan van actief bestuur moet de regelgeving toepassen die geldt bij het nemen van zijn beslissing.

Waar dus, ten gevolge van het beroep van de verzoekers, de beslissingsmacht inzake de ongeschiktverklaring naar de bevoegde Vlaamse minister was overgegaan, kwam het de minister toe die bevoegdheid uit te oefenen rekening houdend met de omstandigheden, inbegrepen de juridische, zoals ze zich op dat moment voordoen.

10. Als gezien heeft het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 met ingang van 11 augustus 2014 de bijlage I van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 vervangen door het model van technisch verslag in de bijlage 3 bij het nieuwe besluit. Ook het voorschrift van artikel 2, § 4, in verband in de afwijking van de minimale totale nettovloeroppervlakte vermeld in de bijlage 3, had van dan af uitwerking.

Anders dan de verwerende partij kennelijk verkoos, voorziet het besluit van 12 juli 2013 er niet in dat het nieuwe model van technisch verslag en het nieuwe voorschrift van artikel 2, § 4, slechts gelden ingeval er nog geen technisch verslag op grond van de voorgaande regelgeving voorhanden is.

11. Bijgevolg moest de verwerende partij op 14 november 2013, bij het nemen van het bestreden besluit, toepassing maken van de nieuwe regelgeving. Dat is niet gebeurd.

12. Het betoog van de verwerende partij dat, gelet op de feitelijke vaststellingen tijdens het technisch onderzoek van 25 april 2013, de toepassing

van de nieuwe regelgeving niet tot een andere conclusie zou hebben geleid, doet voor de wettigheid van de bestreden beslissing niet ter zake.

Door de verwerende partij is met het oog op haar beslissing van 14 november 2014 niet nagegaan waarin de nieuwe regels van de oude verschillen en of, in het licht hiervan, de feitelijke vaststellingen in het technisch verslag van 25 april 2013 toereikend en nog relevant zijn.

Die oefening doet de verwerende partij voor het eerst in de procedure bij de Raad van State. Nieuw is ook de conclusie eruit dat een nieuw technisch onderzoek overbodig was en dat ook bij toepassing van de nieuwe regels tot de ongeschiktheid zou zijn besloten.

Dit virtuele besluit vermag niet het maanden voordien genomen reële besluit van 14 november 2013, van zijn onwettigheid te ontheffen.

13. Het middel, zoals besproken, is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 14 november 2013 tot ongeschiktverklaring van de woningen gelegen te 9000 Gent, Baliestraat 36 bus A1, A6, A7, B1, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6, E1, E2 en E3.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht november 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Johan Lust,	kamervoorzitter,
	Jan Clement,	staatsraad,
	Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

	Astrid Truyens,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens **Johan Lust**