

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 238.587 van 20 juni 2017  
in de zaak A. 213.882/X-15.991.**

In zake :        de NV ARLIMO  
                     bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                     advocaat Thomas Ryckalts  
                     kantoor houdend te 1000 Brussel  
                     Wolvengracht 38/2  
                     bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

                     het VLAAMSE GEWEST  
                     bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                     advocaat Walter Muls  
                     kantoor houdend te 1000 Brussel  
                     A. Dansaertstraat 92  
                     bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.                Het beroep, ingesteld op 1 oktober 2014, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 1 augustus 2014 waarbij de woningen gelegen te Leuven, Naamsestraat 36, busnummers 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0201, 0202, 0204, 0205 en 0301 ongeschikt worden verklaard.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2.                De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij(en) heeft/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 verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 maart 2017.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Lauwers, die 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 eigenaar van een pand te Leuven, Naamsestraat 36. Blijkens technische verslagen van de wooninspectie van 1 oktober 2013 zijn de woningen bus 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0201, 0202, 0204, 0205 en 0301 kleiner dan 18 m<sup>2</sup>, zijnde de oppervlaktenorm voor zelfstandige woningen.

Op grond van die verslagen besluit de burgemeester van de stad Leuven, bij afzonderlijke beslissingen van 6 maart 2014, tot de ongeschiktheid van de betrokken woningen.

In haar beroepschrift van 3 april 2014 bij de verwerende partij doet verzoekster onder meer gelden dat de kwestieuze studentenunits niet-zelfstandige woongelegenheden zijn, kamers zonder eigen kookgelegenheid, en dus geen zelfstandige woningen of studio's, zodat een netto-vloeroppervlakte van 12 m<sup>2</sup> voldoende is.

Met een brief van 12 mei 2014 deelt de verwerende partij aan verzoekster mee dat het beroep ontvankelijk werd verklaard en wordt verzoekster uitgenodigd desgevallend haar standpunt schriftelijk te bezorgen. Op 17 juni 2014 heeft een hoorzitting plaats.

Om correct te kunnen beoordelen of de woongelegenheden een ruimte bevatten die bestemd is om te koken, vindt de administratieve beroepsinstantie het nodig dat een bijkomend conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd. Het heeft plaats op 10 juli 2014 en leidt tot nieuwe technische verslagen, evenals een 14 juli 2014 gedateerd verslag van J. C., controleur Kwaliteitsbewaking.

Bij besluit van 1 augustus 2014 beslist de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding het beroep te verwerpen. Aangenomen wordt dat de woongelegenheden bus 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0201, 0202, 0204, 0205 en 0301 geen kamers zijn, maar wel degelijk zelfstandige woningen of studio's. Vermits ze niet de oppervlaktenorm van 18 m<sup>2</sup> halen wordt de grens van vijftien strafpunten bereikt en worden ze ongeschikt verklaard.

#### *IV. Onderzoek van het eerste middel*

##### *Standpunt van de partijen*

4. In een eerste middel wordt onder meer de schending van de hoorplicht aangevoerd, doordat de bestreden beslissing gebaseerd is op vaststellingen die zijn verricht door J. C., controleur Kwaliteitsbewaking, nadat

de hoorzitting heeft plaatsgevonden en nadat het plaatsbezoek *in situ* was afgerond, en doordat de beslissing gebaseerd is op nieuwe technische verslagen die zijn opgesteld in aansluiting op het technisch onderzoek van het pand naar aanleiding van de beroepsprocedure en die voor het eerst ter kennis zijn gebracht tezamen met het bestreden besluit.

Een doorslaggevend element om te oordelen dat de studentenkamers in het pand in werkelijkheid studio's zijn, waartegen verzoekster niet heeft kunnen protesteren, is de na het technisch onderzoek van 10 juni 2014 door haar op het pand aangebrachte affiche. Het gaat om “een standaardaffiche [...] waarvan verzoekster er tientallen in omloop heeft die [zij] op al haar studentenresidenties in Leuven aanbrengt en die allen een variatie aan kamers/studio's/... bevatten”.

5. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij tegen dat “in het tweede technisch verslag geen nieuwe vaststellingen [werden] gedaan die bij het eerste technisch verslag niet aanwezig waren”. Er zijn bij het tweede technisch onderzoek van 10 juli 2014 geen nieuwe elementen vastgesteld.

Voorts ziet de verwerende partij niet in welke nuttige argumenten verzoekster had kunnen aanbrengen “die tot een ander resultaat zouden hebben geleid”. Het verhoor na dit nieuw technisch onderzoek “zou hoogstens hebben kunnen geleid tot [...] dezelfde discussie: betreft het zelfstandige woningen of betreft het kamers?” Verzoekster heeft evenwel reeds uitvoerig in haar beroepschrift van 3 april 2014 uiteengezet waarom de woongelegenheden als kamer te beschouwen zijn. Het horen kon volgens de verwerende partij geen nuttig resultaat opleveren.

Aangezien het zeer onwaarschijnlijk is dat er voor de verwerende partij meer klaarheid zou zijn ontstaan over de feitelijke vaststellingen, indien zij verzoekster na de nieuwe technische verslagen en affiche aan het raam van het pand opnieuw zou hebben gehoord, was zij vrijgesteld van de hoorplicht.

Ten slotte benadrukt de verwerende partij dat zij snel een beslissing moest nemen na het tweede technisch onderzoek van 10 juli 2014. De Vlaamse minister beschikte over een termijn tot 3 augustus 2014 om een beslissing te nemen. Het “was al snel duidelijk dat aan verzoekende partij niet meer de nodige tijd gegeven kon worden om eventueel nog te reageren op de technische verslagen of het verslag van 14.07.2014”. Bij gebrek aan een tijdige beslissing zou het beroep geacht worden te zijn afgewezen.

6. In de laatste memorie merkt de verwerende partij nog op dat de zaakvoerders en raadsman van verzoekster aanwezig waren tijdens de technische controle van 10 juli 2014 en doet zij gelden dat duidelijk uit de bestreden beslissing blijkt dat verzoeksters zienswijze “mee betrokken werd in de besluitvorming, en zelfs een neerslag kreeg in de formele motivering van de beslissing”.

### *Beoordeling*

7. Jegens een eigenaar kan in principe geen beslissing tot ongeschiktverklaring 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; de indiener van het beroep kan vragen mondeling gehoord te worden.

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 of zij voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenomen maatregel wil betrekken.

9. Te dezen was de verwerende partij van oordeel dat het “noodzakelijk [was] om een bijkomend conformiteitsonderzoek van [de] desbetreffende woongelegenheden uit te voeren teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen”. Meer bepaald moest het nieuw conformiteitsonderzoek, door twee controleurs Kwaliteitsbewaking en een wooninspecteur, verhelderen of er in de woongelegenheden al dan niet een ruimte was die bestemd is om te koken en of ze bijgevolg als een studio of een kamer te beschouwen zijn.

Het onderzoek, dat plaats had op 10 juli 2014, resulteerde in nieuwe technische verslagen en in een gedetailleerd verslag van 14 juli 2014. Blijkens de conclusie van dit laatste verslag kan er twijfel blijven of de woongelegenheden kamers of studio's zijn. Om “de beslissing of het nu kamers of studio's betreft” te vergemakkelijken, voegt de verslaggever nog toe dat hij een uurtje na het onderzoek vaststelde dat de eigenaar na het vertrek van de controleurs en wooninspecteur aan het raam van de leefruimte een affiche “Te huur – Studentenkamers Kamers met eigen sanitair Studentenstudio's” aanbracht.

10. In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de woongelegenheden als zelfstandige woningen moeten worden beschouwd, die aangezien ze kleiner zijn dan 18 m<sup>2</sup> vijftien strafpunten oplopen en “de grens van ongeschiktheid bereiken”.

De verwerende partij gaat daartoe voort op de vaststellingen en opmerkingen in de technische verslagen en het verslag van 14 juli 2014 naar aanleiding van het bijkomend onderzoek van 10 juli 2014. Het sluitstuk van de verantwoording dat de woongelegenheden geen kamers, maar studio's zijn, luidt:

“Overwegende dat de eigenaar de woongelegenheden gelegen Naamsestraat 36 te 3000 Leuven te huur stelt als ‘Studentenkamers /

Kamers met eigen sanitair / Studentenstudio's', zoals blijkt uit de affiche die onmiddellijk na het bijkomend conformiteitsonderzoek op 10 juli 2014 werd aangebracht; dat de houder van het zakelijk recht hiermee zelf aangeeft dat het pand gelegen Naamsestraat 36 te 3000 Leuven bestaat uit kamers én zelfstandige woningen (studio's); dat dit niet overeenstemt met het standpunt van de houder van het zakelijk recht dat er zich in het pand uitsluitend 13 kamers bevinden; dat dit daarentegen de vaststellingen van de wooninspecteur, nl. dat het pand bestaat uit 2 kamers en 11 studio's, bevestigt; dat uit de affichering bijgevolg blijkt dat de houder van het zakelijk recht de betreffende ruimten zelf als kookruimte bestemt."

11. Anders dan de verwerende partij beweert, worden in de verslagen naar aanleiding van het technisch onderzoek van 10 juli 2014 wel degelijk nieuwe vaststellingen en opmerkingen geformuleerd. Het kon voor verzoekster nut hebben gehad er haar zienswijze over te geven. De mening dat dit niet het geval is en dat een verhoor erover niets zou bijbrengen, loopt op het houden ervan vooruit en behoort tot het domein van de speculatie.

De verwerende partij mocht zich niet van de naleving van de hoorplicht vrijgesteld achten, ook niet om reden dat zij daarvoor niet meer de nodige tijd zou hebben gehad. De Raad van State valt niet bij dat de tijdspanne tussen 14 juli 2014 en 3 augustus 2014 eraan in de weg stond dat verzoekster nog de gelegenheid werd gegeven, eventueel schriftelijk, haar standpunt te doen gelden ten aanzien van de nieuwe verslagen.

12. Verzoekster was inderdaad bij de technische controle van 10 juli 2014 aanwezig. Het doet er evenwel niets van af dat zij van de technische verslagen en de vaststellingen en opmerkingen in het verslag van 14 juli 2014 pas ná het nemen van de bestreden beslissing kennis heeft gekregen.

Even nietszeggend is het verweer dat met verzoeksters zienswijze bij en in de bestreden beslissing rekening is gehouden. De zienswijze waar het middel over gaat is die over de verslagen naar aanleiding van het technisch onderzoek van 10 juli 2014. Het is een zienswijze die verzoekster, precies vanwege de besproken onwettigheid, niet heeft kunnen uitbrengen.

13. Het middel is gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 1 augustus 2014 waarbij de woningen gelegen te Leuven, Naamsestraat 36, busnummers 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0201, 0202, 0204, 0205 en 0301 ongeschikt worden verklaard.**

**2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan verzoekster.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig juni 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Johan Lust,       | kamervoorzitter, |
| Jan Clement,      | staatsraad,      |
| Stephan De Taeye, | staatsraad,      |
| bijgestaan door   |                  |
| Frank Bontinck,   | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Frank Bontinck**

**Johan Lust**