

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 241.332 van 27 april 2018
in de zaak A. 217.467/X-16.400.**

In zake : 1. Lodewijck AELBRECHT
 2. Angèle DIERICKX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter Jongbloet
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Jan Jacobsplein 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Benoît Lemal
kantoor houdend te 1000 Brussel
Waterloosesteenweg 880
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 november 2015, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit dd. 3 september 2015 van de Gemachtigde ambtenaar, waarbij het beroep van beroepers tegen de beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie ontvankelijk doch ongegrond wordt verklaard, en het verbod om de woning op de eerste verdieping, kamer 1.2 nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen conform artikel 8, al. 1 van de Code wordt bevestigd”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoekers en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 maart 2018.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jef Gillis, die *loco* advocaat Pieter Jongbloet verschijnt voor verzoekers, en advocaat Kristel Boels, die *loco* advocaat Benoît Lemal verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot 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

3.1. Verzoekers zijn eigenaar van een pand, gelegen aan de Helmetsesteenweg 30 te Schaarbeek. Het pand werd door hen ingericht met appartementen, studio's en kamers.

3.2. Bij schrijven van 5 september 2013 worden verzoekers en de huurder van de kamer 1.2, gelegen op de eerste verdieping van het voormelde pand, op de hoogte gesteld van een klacht met betrekking tot kamer 1.2 en van het feit dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (hierna: de DGHI) een onderzoek zal starten om na te gaan of voldaan is aan de minimale eisen inzake

gezondheid, veiligheid en uitrusting. Tevens wordt hen meegedeeld dat op 26 september 2013 een plaatsbezoek zal plaatsvinden.

3.3. Tijdens het plaatsbezoek van 26 september 2013, waarop verzoekers aanwezig zijn, worden een aantal tekortkomingen vastgesteld.

3.4. Met een brief van 28 oktober 2013 bezorgt verzoekers' dochter A.A. de volgende documenten aan de overheid:

- een reinigingsattest van de gasketel met ventilatorbrander van 22 juli 2013;
- een reinigingsattest van de atmosferische gasketel van 22 juli 2013;
- twee processen-verbaal betreffende het onderzoek van de elektrische laagspanningsinstallatie van 9 september 2013 met betrekking tot de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw.

3.5. Met een aangetekende brief van 4 november 2013 deelt de DGHI aan verzoekers de tijdens het plaatsbezoek van 26 september 2013 vastgestelde gebreken mee, stelt de dienst hen in gebreke en vraagt hij hen met aandrang om een aantal werken uit te voeren binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen vanaf de datum van deze brief.

De vastgestelde gebreken (kolom A) en uit te voeren werken (kolom B) zijn de volgende:

A. Vaststelling [Veiligheid – Elektriciteit]	B. Uit te voeren werken
De elektrische installatie van het gebouw laat niet toe veilig te wonen. Deze installatie wordt verondersteld gevaarlijk te zijn. We stellen vast: - Op het verdeelbord in de kelder stellen we vast dat de bescherming op de verdeelgeleider ontbreekt; - We stellen vast dat de verdeelkast op de overloop van de 1 ^{ste} verdieping niet voorzien is van een frontaal deksel en evenmin van een bekabelingsplan. - Daarom is een document nodig waaruit	Een elektrische installatie plaatsen die conform de AREI-normen is en waarbij wordt voldaan aan de eisen inzake de uitrusting van elektrische installaties zoals voorzien in artikel 5, § 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003. Meer bepaald: - Een bescherming plaatsen op de verdeelgeleider van de verdeelkast; - De verdeelkast voorzien van een frontaal dekstel en een schema

blijkt dat de elektrische installatie werd goedgekeurd door een erkend organisme; dat werd ons echter nog niet overgemaakt.

[Veiligheid – Gas]

- In de kelder stellen we vast dat een frontaal deksel ontbreekt op de gemeenschappelijke gasketel, wat ertoe kan leiden dat de waakvlam van de brander plots uitdooft.
- Voor de gemeenschappelijke verwarmingsketel is een onderhoudsattest nodig. Dit attest werd ons tijdens het bezoek niet overhandigd.

[Elementaire gezondheidsverplichting Vochtigheid]

- In de woonkamer werd vastgesteld dat er permanent vocht is door infiltratie. Deze vochtigheid veroorzaakt zichtbare schade op het plafond (boven de douchecel), vermoedelijk als gevolg van een lek op de verdieping erboven. Door de aanwezigheid van vocht op die plek werd de plek aangetast door aureool- en blaasvorming op de bepleistering.

voorzien om de stroomkringen op te sporen.

- Het document overmaken aan onze directie waaruit blijkt dat de elektrische installatie werd goedgekeurd door een erkend organisme.

- In de kelder een frontaal deksel plaatsen op de gemeenschappelijke gasketel.

- Voor de gemeenschappelijke gasketel een onderhoudsattest overmaken, afgeleverd door een verwarmingstechnicus of een geregistreerd installateur en minder dan een jaar oud.

- De oorzaak aanpakken van het infiltratievocht. Nadat de materialen droog zijn, werken uitvoeren die noodzakelijk zijn om de schade te herstellen (op een professionele wijze en, indien nodig, middels verwijdering en vernieuwing van het plakwerk).

Opmerking: een beschilderd met plakwerk bedekt metselwerk droogt traag uit. Om uitdroging toe te laten dient men behang en losse of beschadigde delen plakwerk te verwijderen. Bijkomend is het nodig om extra verwarming- en verluchttingsmaatregelen in die ruimte te nemen om overtollig vocht in de muur te doen opdrogen alsook om de luchtvochtigheid laag te houden en zo condensvorming op de wanden te voorkomen. Het herbepresteren en schilderen van de muur zijn enkel vakkundig uitgevoerd indien dit op een

[Basisverluchting]

- Het gemeenschappelijke toilet beschikt niet over een basisverluchting. Het ventilatiesysteem van dit vertrek kan niet worden afgesloten.

voldoende droge ondergrond gebeurt.

- Voorzien dat het gemeenschappelijke toilet beschikt over een basisverluchting zoals voorzien in artikel 3, § 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen en bestaande uit:

- een venster dat kan worden geopend en dat uitgeeft op buitenlucht;
- of een afvoer van vervuilde lucht via een afsluitbare opening die uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht is verbonden;
- of een mechanische afvoer van de vervuilde lucht door middel van een goed werkende elektrische ventilator die rechtsreeks uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is.

Indien één van de laatste twee opties genomen wordt, dient men het lokaal ook te voorzien in een toevoer van frisse lucht, in gelijke hoeveelheid als de afgevoerde, door middel van het plaatsen van een niet afsluitbare opening of rooster aan de onderzijde van de deur of door een gelijkaardige ingreep.

[Afwateringselementen]

- We stellen vast dat de sifon van de wasbak lekt.

- Het lek van de sifon van de wasbak zo herstellen dat een veilige, waterdichte werking van dit element zonder permanente geuren verzekerd is.

<p>[Verplichtingen inzake elementaire uitrusting Sanitaire installaties]</p> <p>- De woning, die niet als een collectieve woning kan worden beschouwd, heeft geen privaat toilet binnen het verhuurde goed.</p>	<p>- De woning voorzien van een eigen WC die aangesloten is op een waterafvoerinstallatie en uitgerust met een spoelmechanisme met toevoer van lopend water in een daartoe voorbehouden lokaal of in een bad-, douche- of waskamer.</p>
<p>[Elektrische installaties]</p> <p>- De woning beschikt niet over een bijkomende stopcontact, beveiligd door een stroomonderbreker van 16 ampère.</p>	<p>- De woning voorzien van een supplementair stopcontact (bovenop het verplichte stopcontact per kamer) dat is beveiligd door een zekeringschakelaar van 16A of meer.</p>
<p>[Elektriciteitsteller]</p> <p>- De woning, die niet als een collectieve woning kan worden beschouwd, beschikt niet over een individuele elektriciteitsteller, eigendom van de energieleveringsmaatschappij.</p>	<p>- De woning voorzien van een individuele elektriciteitsteller, eigendom van de energieleveringsmaatschappij.</p>
<p>[Kookuitrusting]</p> <p>In het lokaal dat dienst doet als keuken is geen vooruitrusting voorzien die de installatie van een kookuitrusting toelaat.</p>	<p>- Het lokaal dat dienst doet als keuken is voorzien van een vooruitrusting die de installatie van een kookuitrusting toelaat, tzt een afdoende gastoevoer of een afdoende vermogen van elektriciteit.</p>
<p>[Deurbellen]</p> <p>De woning beschikt niet over een individuele bel.</p>	<p>- De woning voorzien van een individuele bel.”</p>

Verzoekers worden erover ingelicht dat na het verstrijken van de toegekende termijn een nieuw controlebezoek zal worden uitgevoerd om na te gaan of alle gevraagde werken volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd, dat zij de mogelijkheid hebben om een termijnverlenging te vragen en dat, indien de werken niet binnen de gestelde termijn zijn uitgevoerd, het hen verboden zal worden om de betrokken woning nog langer te huur te stellen, te verhuren of te laten bewonen.

3.6. Met een op 2 april 2014 gedateerde brief delen verzoekers hun opmerkingen op de gedane vaststellingen met betrekking tot de kamer 1.2 aan de overheid mee. Deze brief wordt op 20 augustus 2014 ook aangetekend verstuurd.

3.7. Nadat een nieuw controlebezoek op vraag van verzoekers wordt uitgesteld, vindt op 7 januari 2015 een inspectiebezoek met betrekking tot de kamer 1.2 plaats, waarop de raadsman van verzoekers en hun dochter aanwezig zijn.

3.8. Op 12 januari 2015 bezorgt verzoekers' dochter naar aanleiding van de controle van de conformiteit van de nieuwe gasketels een attest aan de overheid.

3.9. Op 12 mei 2015 schrijft de DGHI verzoekers aan in antwoord op de diverse opmerkingen die zij in hun schrijven van 2 april 2014 hebben geuit.

3.10. Op 2 juni 2015 stelt de DGHI dat er tijdens het controlebezoek nog tekortkomingen zijn vastgesteld die niet kunnen beschouwd worden als zijnde van gering belang, en wordt het verbod opgelegd om de kamer 1.2 nog verder te huur aan te bieden, te huur te stellen of te laten bewonen.

Verzoekers, de gemeente Schaarbeek, het OCMW en de huurder worden hiervan op de hoogte gebracht.

3.11. Op 3 juli 2015 dienen verzoekers tegen de voormelde beslissing administratief beroep in bij de verwerende partij, met verzoek om te worden gehoord.

3.12. In het kader van de beroepsprocedure vindt op 18 augustus 2015 een nieuw onderzoek plaats, dat aanleiding geeft tot de volgende vaststellingen:

“1.1. Art. 2 §3 Veiligheid - Elektriciteit

De elektrische installatie van het gebouw laat niet toe veilig te wonen. Deze installatie wordt verondersteld gevaarlijk te zijn.

- Op het verdeelbord in de kelder stellen we vast dat de bescherming op de verdeelgeleider ontbreekt.

18.08.15 De beschermingsplaatjes tussen de automatische zekeringen ontbreken nog steeds (verdeelbord met 300mA + 16A + 25A).

In de woning boven de kitchenette ter hoogte van de wasbak (opspattend water) ontbreekt het afdekplaatje van het stopcontact.

Niet Conform

1.2. Art. 2 §4 Veiligheid - Gas

- Voor de gemeenschappelijke verwarmingsketel is een onderhoudsattest nodig. Dit attest werd ons tijdens het bezoek niet overhandigd.

18.08.15 We hebben geen toegang verkregen tot de nieuwe gemeenschappelijke verwarmingsketel want die zou opgesteld staan in woning 14, dus in het privatieve gedeelte van die woning. D.w.z. dat niemand hiertoe toegang heeft buiten de inwoner van kamer 14 (de persoon was op vakantie op het moment van ons bezoek). Het is ons onmogelijk gemaakt om het apparaat en zijn installatie visueel na te kijken op zijn conformiteit. Uit een Electrotest-attest d.d. 08/01/2015 hebben we moeten afleiden dat er misschien een type C 33 van 24kW ergens op de eerste verdieping gekeurd werd.

Niet Conform

2. Art. 3 & 4 Elementaire gezondheidsverplichting

2.1. Art. 3 §2 Vochtigheid

In de woonkamer werd vastgesteld dat er permanent vocht is door infiltratie.

Deze vochtigheid veroorzaakt zichtbare schade op het plafond (boven de douchecel), vermoedelijk als gevolg van een lek op de verdieping erboven. Door de aanwezigheid van vocht op die plek werd de plek aangetast door aureool- en blaasvorming op de bepleistering.

18.08.15. Werd hersteld en her-beschilderd.

Daarentegen werd er een (nieuw) lek vastgesteld links onderaan de douchewand, kant kitchenette, met beschadiging van de afwerking ter hoogte van de douchebak.

Nieuwe vaststelling

2.2. Art. 3 §5 Basisverluchting

Het gemeenschappelijke toilet beschikt niet over een basisverluchting. Het ventilatiesysteem van dit vertrek kan niet worden afgesloten.

18.08.15 Enkel gedeeltelijke uitvoering van de gevraagde werken.

Er werd een niet afsluitbaar rooster aangebracht op de afvoer (is niet conform).

Een niet afsluitbaar rooster werd onderaan in het deurblad aangebracht als luchttoevoer.

Niet Conform

3. Art. 5 § 1 Verplichtingen inzake elementaire uitrusting

3.1. Art. 5 §5 Sanitaire installaties

De woning, die niet als een collectieve woning kan worden beschouwd, heeft geen privaat toilet binnen het verhuurde goed.

18.08.15 De 4 woningen hebben enkel een inkomhal als gemeenschappelijk deel waardoor de 4 woningen niet als collectief kunnen

beschouwd worden. Er is geen gemeenschappelijke keuken en/of badkamer of leefruimte (= de verplichtingen vermeld in artikel 1, 5^{de} puntje). Dermate dient elke woning voorzien te zijn van een afzonderlijk privaat toilet.

Niet Conform

3.2. Art. 5 §6 Elektrische installaties

De woning beschikt niet over een bijkomende stopcontact, beveiligd door een stroomonderbreker van 16 ampère.

18.08.15 De elektrische installatie van de 1ste verdieping is een toevoer van 1 x 16A en 1 x 20A leidingen. De 16A werd verdeeld onder elke woning. De 20A voedt blijkbaar enkel 3 woningen (11, 12 en 13) volgens het eendraadsschema en de verdeelkast in de gemeenschappelijke hal.

Conform

3.3. Art. 5 §6 Elektriciteitsmeter

De woning, die niet als een collectieve woning kan worden beschouwd beschikt niet over een individuele elektriciteitsmeter, eigendom van de energieleveringsmaatschappij.

18.08.15 Aangezien men de woningen van de eerste verdieping niet kan beschouwen als zijnde collectieve woningen dient iedere woning een afzonderlijke elektriciteitsmeter te hebben.

NIET CONFORM

3.4. Art. 5 §8 Kookuitrusting

In het lokaal dat dienst doet als keuken is geen vooruitrusting voorzien die de installatie van een kookuitrusting toelaat.

18.08.15 De woning is voorzien van een 30mA + 20A toevoer en we hebben het vermoeden dat de kitchenette (frigo + wasbak + dubbele elektrische kookplaat) hierop aangesloten werd.

De ingebouwde dubbele kookplaat is blijkbaar defect waardoor de inwoner een eigen dubbele kookplaat gebruikt die op een 16A stopcontact aangesloten is. Er is dus een vooruitrusting voorzien.

Conform

We hebben ook moeten vaststellen dat de kelderdeur, die toegang verleent tot de gemeenschappelijke gas- en elektriciteitsmeters, evenals de algemene verdeelborden, niet toegankelijk was zonder in het bezit te zijn van de sleutel. Dit is niet conform de gewestelijke huisvestingscode (art. 5, § 6, laatste lid), tenzij elke huurder ook sleutel heeft van die kelderdeur.”

3.13. Met een brief van 27 augustus 2015 bezorgt de verwerende partij het verslag van het controleonderzoek van 18 augustus 2015 aan verzoekers.

3.14. Bij schrijven van 31 augustus 2015 delen verzoekers hun opmerkingen over het verslag van het aanvullend onderzoek aan de verwerende partij mee.

3.15. De gemachtigde ambtenaar beslist op 3 september 2015 tot de ontvankelijkheid maar ongegrondheid van het beroep. Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen wordt bevestigd.

Dit is de bestreden beslissing.

3.16. In de bestreden beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat verzoekers in hun beroepsschrift de vaststellingen van de Inspecteurs van de DGHI gedaan tijdens het eerste bezoek van 26 september 2013 en tijdens het controlebezoek van 7 januari 2015 betwisten; dat voormelde Inspecteurs foutieve vaststellingen en gevolgtrekkingen zouden hebben gedaan, maar dat er geen sprake zou zijn van gebreken; dat daarnaast werd aangevoerd dat diverse gebreken ondertussen zouden zijn hersteld of een oplossing zouden hebben bekomen;

Dat de Gemachtigd ambtenaar, teneinde verzoekers’ beweringen te verifiëren, een nieuw onderzoek heeft gevorderd;

Overwegende dat uit de vaststellingen van de DGHI van 18 augustus 11. blijkt dat ofwel geen enkele oplossing geboden werd aan bepaalde vastgestelde gebreken ofwel dat deze niet afdoende werden opgelost; dat de DGHI bijgevolg oordeelt dat de woning niet conform is aan de Code;

Overwegende dat artikel 5 van de Code de verhuurder verbiedt een woning te huur [te] stellen of te verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 8 en 10; dat in het kader van de Code en in het bijzonder m.b.t. een procedure die betrekking heeft op het te huur stellen of het verhuren of het laten bewonen de enige verantwoordelijke de verhuurder is;

Dat het verhuurverbod een ordemaatregel is die de openbare veiligheid en gezondheid raakt; dat, in het kader van huidige procedure het volgende van belang is:

- dat de werken waarvoor verhuurders in gebreke werden gesteld n.a.v. het 1^{ste} bezoek van de DGHI, noodzakelijk waren t.a.v. de minimale verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

- dat de vaststellingen gedaan door de DGHI tijdens het controlebezoek en waaruit blijkt dat de werken al dan niet op voldoende wijze zijn uitgevoerd, correct is;

Overwegende dat uit het dossier blijkt dat er diverse mankementen aan de woning t.o.v. de minimale bepalingen van de Code werden vastgesteld tijdens het bezoek van 26 september 2013, waaronder een aantal gebreken die betrekking hebben op de elektrische en de gasinstallatie, de aanwezigheid van vochtigheid, enz.; dat bijgevolg de verhuurders in gebreke werden gesteld de desbetreffende problemen op te lossen;

Dat vervolgens tijdens het controlebezoek van 7 januari 2015 werd vastgesteld dat diverse vastgestelde gebreken geen oplossing of geen afdoende oplossing hadden bekomen; dat bijgevolg het verhuurverbod betekend werd;

Dat immers, conform artikel 7, § 3, al. 7 van de Code, indien de werken niet worden uitgevoerd binnen de gestelde termijn, en behalve indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, de enige optie waarover de Leidend ambtenaar van de DGHI beschikt, de oplegging van het verhuurverbod is;

Dat uit de nieuwe vaststellingen van de DGHI tijdens het laatste onderzoek op 18 augustus 2015 opnieuw bleek dat diverse gebreken geen of geen afdoende oplossing bekomen hebben;

Dat m.a.w. in een tijdsspanne van twee jaar drie onderzoeken werden uitgevoerd die uiteindelijk alle drie concludeerden tot de vaststelling van diverse gebreken t.o.v. de minimale vereisten bepaal[d] in de Code en de niet-conformiteit van de woning;

Overwegende dat, n.a.v. het rapport m.b.t. de vaststellingen van 18 augustus ll., verzoekers per email van 1 september 2015, hun opmerkingen overmaakten;

Dat zij hierin aanvoeren dat

de elektrische installatie gekeurd en goedgekeurd werd door het keuringsorganisme BTW en dat dit conformiteitsattest zou moeten volstaan;

het ontbrekende afdekplaatje vermoedelijk verdwenen is tijdens de vakantie, in elk geval na de schilderwerken die er hebben plaatsgevonden;

een onderhoudsattest van de gasinstallatie reeds werd overgemaakt en dat nergens vereist is dat de gasketel toegankelijk zou moeten zijn voor elke huurder;

de silicone afwerking die gedeeltelijk ontbreekt, waarschijnlijk door de huurder verwijderd werd;

het beter is dat het verluchttingsrooster niet afsluitbaar is zodat er gezorgd wordt voor een permanente zwakdynamische verluchting van de WC;

er een verkeerde interpretatie wordt gemaakt van de notie ‘collectieve woning’;

Overwegende dat de Inspecteurs van de DGHI die controles uitvoeren, een unilateraal en objectief rapport opmaken van de vaststellingen die zij ter plaatse doen; dat zij hierbij de Code en haar uitvoeringsbesluiten toepassen; dat zij hun vaststellingen toetsen aan de vereisten opgelegd door de Code; dat indien blijkt dat hun vaststellingen niet stroken met wat door de Code is voorgeschreven, er sprake is van een gebrek;

Dat er moet worden vastgesteld dat een beperkt aantal gebreken nog geen oplossing hebben bekomen;

Dat o.a. de desbetreffende woning terecht door de DGHI niet gekwalificeerd wordt als een collectieve woning en dat bijgevolg een privaat afzonderlijk toilet dient te worden voorzien opdat de woning conform zou kunnen worden geacht op dit punt met de bepalingen inzake

minimale elementaire uitrusting van de Code; dat dit evenzeer geldt voor de afzonderlijke elektriciteitssteller die aanwezig dient te zijn;

Dat opdat een woning als collectieve woning in de zin van Code kan worden gekwalificeerd (art. 1, 5° van het BBHR van 4 september 2003) deze dient te beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé-ruimten die minstens een slaapvertrek omvatten en over één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bestemd om er maaltijden te bereiden, te verblijven of zich te wassen (met uitsluiting van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving geregeld worden); dat in voorkomend geval er geen sprake is noch van een gemeenschappelijke keuken of van een gemeenschappelijke leefruimte of van een gemeenschappelijke badkamer;

Dat daarnaast er resterende gebreken zijn die betrekking hebben op de minimale veiligheidsvereisten zoals bepaald door de Code (elektriciteits- en gasinstallatie); Dat het trouwens evident lijkt dat de gasketel dient te worden opgesteld in een toegankelijke ruimte zodat in geval van nood of gevaar kan worden ingegrepen; Dat in elk geval de Inspecteurs van de DGHI de conformiteit van de ketel niet hebben kunnen toetsen aan de vereisten van de Code;

Dat bijgevolg de Leidend ambtenaar van de DGHI terecht van oordeel was dat het niet gaat om tekortkomingen van gering belang; dat het evenmin gaat om gebreken die slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling;

Dat het aan de verhuurders toekomt de conformiteit van de woning die zij binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur stellen, te toetsen aan wat de Code oplegt; dat, zelfs indien de huurder verantwoordelijk zou zijn voor bepaalde vastgestelde gebreken (bvb. de gedeeltelijke ontbrekende siliconeafwerking), dit geen zaak is die door de Gemachtigd ambtenaar beslecht kan worden in het kader van voorliggende procedure;

Dat bijgevolg het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, te verhuren of te laten bewonen bevestigd wordt.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. Verzoekers roepen in een eerste middel de schending in van artikel 7, § 3, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), het zorgvuldigheids- en

materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en “de vereiste van een rechtsgrond”.

4.1.1. In een *eerste middelonderdeel* betogen verzoekers dat nieuwe beweerde gebreken, te weten het ontbreken van een afdekplaatje van een stopcontact en een vochtprobleem links onderaan de douchewand, die pas werden vastgesteld tijdens het nieuwe controleonderzoek naar aanleiding van hun administratief beroep, in geen geval het verhuurverbod kunnen schragen dat met betrekking tot andere gebreken is opgelegd. Zij stellen dat artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode niet toelaat om op grond van nieuwe gebreken een verhuurverbod te handhaven dat wegens de niet-herstelling van andere gebreken werd opgelegd.

4.1.2. In een *tweede middelonderdeel* zetten verzoekers uiteen dat zowel de DGHI als de verwerende partij gebreken afleiden uit wat hen “evident lijkt” en uit een zeer merkwaardige – en onjuiste – interpretatie van het begrip collectieve woning, maar niet uit een toetsing aan de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode. Volgens hen is er allerminst sprake van gebreken die sanctioneerbaar zijn met toepassing van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode of van enige andere bepaling.

4.1.2.1. Concreet voeren verzoekers aan dat artikel 5, § 6, van het besluit van 4 september 2003 ‘tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen’ (hierna: het besluit van 4 september 2003) niet voorschrijft dat op het verdeelbord beschermingsplaatjes tussen de automatische zekeringen moeten worden aangebracht of dat stopcontacten van een afdekplaatje moeten worden voorzien. In elk geval betreft het ontbreken van het afdekplaatje een nieuw gebrek waarvan zij niet op de hoogte waren en dat pas vastgesteld werd tijdens het controleonderzoek dat naar aanleiding van hun administratief beroep werd uitgevoerd, zodat het huurverbod op dit gebrek niet kan steunen.

4.1.2.2. Daarnaast stellen verzoekers dat zij “er het raden naar hebben” op grond van welke bepaling wordt beslist dat de gasinstallatie niet conform de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode en haar uitvoeringsbesluiten zou zijn. Er is volgens hen geen wettelijke bepaling die vereist dat elke huurder toegang tot de gasketel moet hebben.

4.1.2.3. Wat het gebrek aan een privaat toilet en een individuele teller betreft, menen verzoekers dat deze interpretatie niet volgt uit de correcte lezing van artikel 1.5 van het besluit van 4 september 2003. Uit die bepaling blijkt volgens hen duidelijk dat de opsomming van de gemeenschappelijk te gebruiken delen louter exemplatief en niet exhaustief is, nu de nadruk ligt op de privaat te gebruiken delen en niet op de collectief te gebruiken delen. Zij stellen dit reeds bij hun opmerkingen op het aanvullend verslag te hebben opgemerkt en hieromtrent niets in het bestreden besluit te hebben gelezen. Bovendien blijkt volgens verzoekers ook uit overige bepalingen van het besluit van 4 september 2003 (artikel 5, § 3 en § 8) dat zowel een keuken als een badkamer privaat kunnen zijn in een collectieve woning, en wordt volgens hen aan een woning haar collectief karakter niet ontnomen doordat een hogere graad van comfort en privacy gewaarborgd wordt. Zij stellen dat uit de Franstalige versie van de definitie van artikel 1, 5°, van het besluit van 4 september 2003 blijkt dat ook een gemeenschappelijk lokaal met sanitaire functie wordt bedoeld. Uit artikel 5, § 3, *in fine*, van het besluit van 4 september 2003 zou zonder meer blijken dat een afzonderlijke gemeenschappelijke toiletkamer (zonder bad of douche) wordt bedoeld.

4.2.1. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat de verwerende partij niet betwist dat de nieuwe vaststellingen het huurverbod niet kunnen schragen.

4.2.2. Wat het *tweede middelonderdeel* betreft, stellen verzoekers nog dat de conformiteit van de elektrische installatie door de verwerende partij niet wordt betwist, en dat de gasinstallatie werd gekeurd en het keuringsattest aan de DGHI werd overgemaakt. Zij menen dat de inspectiedienst de bewering dat er

een nieuwe installatie is, tot bewijs van het tegendeel als waar moet aannemen. Ook stellen zij dat de ontoegankelijkheid tot die installatie “in de verste verte” niet het gevolg van het gedrag van de verhuurder was, maar van een gebrek aan instemming van de huurder, die afwezig was. Zij wijzen erop dat het huurverbod op grond van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode enkel betrekking heeft op werken waarvoor de verhuurder in gebreke wordt gesteld.

4.3. In hun laatste memorie stellen verzoekers nog dat er geen redelijke verantwoording is voor het feit dat “woningen die beschikken over [...] afzonderlijke douches maar over een gemeenschappelijk toilet ook een toilet [dienen] te hebben op elke kamer en individuele elektri[citeit]smeters”, terwijl “woningen met wooneenheden die enkel een individueel toilet hebben per wooneenheid, doch over gemeenschappelijke douches beschikken wél collectieve woningen zouden zijn, die niet over individuele toiletten en individuele electriciteitsmeters zouden moeten beschikken”.

Beoordeling

5.1.1. Het verbod om de kwestieuze woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, is niet louter gesteund op het ontbreken van een afdekplaatje van een stopcontact en een vochtprobleem links onderaan de douchewand. In zoverre blijkt het middel van een verkeerde premisse uit te gaan.

Integendeel blijkt immers het bestreden besluit in hoofdzaak te steunen op, enerzijds, de vaststelling dat de desbetreffende woning niet als een collectieve woning gekwalificeerd kan worden, hetgeen impliceert dat per wooneenheid een privaat afzonderlijk toilet en een afzonderlijke elektriciteitsteller dienen te worden voorzien en op, anderzijds, de vastgestelde gebreken met betrekking tot de elektriciteits- en gasinstallatie (zie randnummer 3.16).

5.1.2. Het op een onjuist uitgangspunt gesteunde *eerste middelonderdeel* wordt verworpen.

5.2.1. Het bestreden besluit stelt dat er bij gebrek aan een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke leefruimte of een gemeenschappelijke badkamer geen sprake is van een collectieve woning. In het *tweede middelonderdeel* betwisten verzoekers de kwalificatie van het kwestieuze pand als geen collectieve woning.

5.2.2. Artikel 1, 5°, van het besluit van 4 september 2003 omschrijft een collectieve woning als “de woning die gelegen is in een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de gelijktijdige huisvesting van meerdere gezinnen die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé-ruimten die minstens een slaapvertrek omvatten en over een of meerdere gemeenschappelijke ruimten bestemd om er maaltijden te bereiden, te verblijven of zich te wassen, met uitsluiting van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving geregeld worden”.

5.2.3. Verzoekers menen dat een gemeenschappelijk lokaal met een sanitaire functie, waarbij zij duidelijk een lokaal met enkel een gemeenschappelijke WC bedoelen, volstaat om tot een collectieve woning te besluiten.

Zij verwijzen in dit verband naar het gebruik van het woord “toilette” in de Franstalige versie van artikel 1, 5°, van het besluit van 4 september 2003 en naar artikel 5, § 3 en § 8, van dat besluit, waaruit volgens hen blijkt dat “zowel een keuken als een badkamer privaatief kunnen zijn in een collectieve woning en derhalve het collectief karakter van de woning niet ‘ontnemen’ doordat een hogere graad van comfort en privacy gewaarborgd wordt”. Zij wijzen er ook op dat in artikel 5, § 3, het woord “toiletkamer” wordt gebruikt.

5.2.4. Deze laatste bepaling luidt:

“§ 3. Om inzake warm water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen tappunt voor sanitair warm water. Dit tappunt loopt af in een gootsteen, een

wastafel, een douche of een badkuip, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater. Het is verbonden aan :

1° hetzij een centrale installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water;

2° hetzij aan het geheel van uitrustingen vereist voor de plaatsing van een toestel voor de productie van warm water. Deze vooruitrusting omvat een toereikende elektrische aansluiting of een gastoevoer en een voorziening voor de afvoer van verbrandingsgassen, alsook leidingen voor de toevoer van koud water en de distributie van warm water.

Deze laatste bepaling is niet van toepassing voor collectieve woningen. Deze woningen moeten beschikken over een volledig uitgerust tappunt voor warm water, dat gemeenschappelijk mag zijn en dat gelegen is in een permanent toegankelijke gemeenschappelijke badkamer, douchekamer of wasruimte. Dit tappunt voor warm water loopt af in een badkuip, een douche of een wastafel, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater.

In dergelijk geval moet de gemeenschappelijke bad-, douche- of toiletkamer voorbehouden blijven voor gebruik door ten hoogste zes personen die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.”

5.2.5. Blijkens de voormelde bepaling moeten de termen “gemeenschappelijke wasruimte” en “gemeenschappelijke toiletkamer” in dezelfde zin begrepen worden, zodat dit laatste begrip niet tot een kamer met enkel een gemeenschappelijke wc kan worden beperkt. In de Franstalige versie van diezelfde bepaling wordt enkel het begrip “cabinet de toilette commun” gebruikt. Het enkele gebruik van deze term verantwoordt geen onderscheid tussen de in de Nederlandse tekst gebruikte begrippen “wasruimte” en “toiletkamer”, en bevestigt net dat ze in dezelfde zin begrepen moeten worden.

In artikel 1, 4°, van het meer vermelde besluit wordt “wasruimte” gedefinieerd als “de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en waarin de sanitaire uitrusting uit een wastafel bestaat en in hoofdzaak bedoeld is om zich aan te wassen”.

5.2.6. Gelet op wat voorafgaat, kan verzoekers’ standpunt dat een gemeenschappelijke wc volstaat om tot een collectieve woning te besluiten, geen bijval vinden. Hun bewering dat de in artikel 1, 5°, van het besluit van

4 september 2003 vermelde opsomming van gemeenschappelijke ruimtes exemplatief is, doet te dezen niet anders besluiten.

5.2.7. In het bestreden besluit wordt zodoende terecht gesteld dat er geen sprake is van een collectieve woning, en dat elke woning derhalve diende te beschikken over een eigen wc (artikel 5, § 5, van het besluit van 4 september 2003) en een individuele elektriciteitsmeter (artikel 5, § 6, van het besluit van 4 september 2003).

Deze motivering volstaat om het bestreden besluit te dragen.

5.2.8. In zoverre verzoekers eerst in hun laatste memorie nog aanvoeren dat er geen redelijke verantwoording is voor het feit dat “woningen die beschikken over [...] afzonderlijke douches maar over een gemeenschappelijk toilet ook een toilet [dienen] te hebben op elke kamer en individuele elektriciteitsmeters”, terwijl “woningen met wooneenheden die enkel een individueel toilet hebben per wooneenheid, doch over gemeenschappelijke douches beschikken wél collectieve woningen zouden zijn, die niet over individuele toiletten en individuele electriciteitsmeters zouden moeten beschikken”, is dit laattijdig en is het middel onontvankelijk.

5.2.9. Voorts en ten overvloede, gezien het gestelde onder randnummer 5.2.7, kan verzoekers’ betoog dat de elektrische installatie conform aan de reglementaire vereisten is, evenmin bijval vinden.

Reeds bij het eerste onderzoek op 26 september 2013 werd opgemerkt dat een bescherming diende geplaatst te worden op de verdeelgeleider van de verdeelkast. Verzoekers betwisten niet dat dit gebrek tijdens het laatste controleonderzoek op 18 augustus 2015 nog altijd bestond. Zij plaatsen hier tegenover dat zij over een conformiteitsattest beschikken. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt evenwel dat dit attest van 9 september 2013, en derhalve van voor het eerste onderzoek van 26 september 2013, dateert. Het mag het kwetsieuze gebrek dan ook niet te verantwoorden.

5.2.10. Het enkele feit dat artikel 5, § 6, van het besluit van 4 september 2003 niet voorschrijft dat op het verdeelbord beschermplaatjes tussen de automatische zekeringen moeten worden aangebracht, betekent voorts nog niet dat de installatie aan de veiligheidsvoorschriften zou voldoen. Artikel 2, § 3, van dat besluit, waarop dit gebrek is gestoeld, bepaalt immers dat de elektrische installatie van het gebouw, om inzake elektriciteit aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving moet waarborgen en geen enkel risico mag inhouden bij een aan de installatie aangepast gebruik.

Verzoekers erkennen overigens dat het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) bepaalt dat onder spanning staande delen niet genaakbaar mogen zijn. De loutere bewering dat er van “een dergelijke mogelijke genaakbaarheid geen sprake [is]”, volstaat niet om de opmerking van de inspectiedienst te ontkrachten, noch om te besluiten dat de installatie “volledig conform de vereisten opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode en haar uitvoeringsbesluiten [is]”.

5.2.11. Het staat voorts niet aan de Raad van State om zich ter zake van deze beoordeling in de plaats van het bestuur te stellen en verzoekers maken niet aannemelijk dat het vereisen van beschermplaatjes tussen de automatische zekeringen op het verdeelbord de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan.

5.2.12. De niet-toegankelijkheid van de gasinstallatie betreft evenzeer een overtollig motief, gelet op het gestelde onder randnummer 5.2.7.

Overigens blijkt het bestreden besluit ook ter zake van de gasinstallatie voldoende en juist gemotiveerd.

In dat verband kan worden opgemerkt dat het voorleggen van een keuringsattest geen onweerlegbaar vermoeden inhoudt dat er zich met betrekking tot de gasinstallatie geen enkel veiligheidsprobleem voordoet.

Verzoekers erkennen dat de gasketel niet kon worden gecontroleerd omdat de kamer waarin deze geïnstalleerd is niet toegankelijk was. Voor het eerst in haar memorie van wederantwoord, en derhalve laattijdig en op onontvankelijke wijze, werpen verzoekers op dat de niet-toegankelijkheid aan de huurder te wijten is. Bovendien overtuigen zij er niet van dat dit laatste zou verhinderen om de niet-toegankelijkheid van de gasketel als een gebrek aan te merken.

In het bestreden besluit wordt gesteld “[d]at het trouwens evident lijkt dat de gasketel dient te worden opgesteld in een toegankelijke ruimte zodat in geval van nood of gevaar kan worden ingegrepen”. Artikel 2, § 4, eerste lid, van het besluit van 4 september 2003 bepaalt dat de gasverdelingsinstallaties in het gebouw en de toestellen die er op aangesloten zijn, om inzake gas aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, het veilig bewonen van de woning, het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving moeten waarborgen en ze geen enkel risico mogen inhouden bij een normaal gebruik door de huurder. In redelijkheid kan worden aangenomen worden dat de opstelling van een gemeenschappelijke gasinstallatie in een private ruimte waarvan de toegankelijkheid niet verzekerd is, een urgent ingrijpen in geval van nood of gevaar bemoeilijkt en vertraagt.

5.2.13. Het *tweede middelonderdeel* is, in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

5.3. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. Verzoekers roepen in een tweede middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

6.1.1. In een *eerste middelonderdeel* voeren zij aan dat het bestreden besluit met geen woord rept over hun argumentatie aangaande de conformiteit van de elektrische installatie en de gasinstallatie, waarin zij uitvoerig en concreet hebben aangetoond dat deze installaties wel degelijk conform zijn. Volgens hen bevat het bestreden besluit ter zake slechts een loutere standaardformule.

6.1.2. In een *tweede middelonderdeel* doen verzoekers gelden dat hun opmerkingen bij het aanvullend verslag met betrekking tot de kwalificatie van het pand als een collectieve woning blijkens de motivering van het bestreden besluit niet onderzocht of meegenomen werden in de beoordeling.

6.2. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat de verwerende partij zich beperkt tot het overnemen van de motivering van het bestreden besluit en tot het “in vage bewoordingen verwijzen naar de vaststellingen van de DGHI”.

6.3. In hun laatste memorie doen verzoekers nog gelden dat het voor zich spreekt dat de motieven redelijk en voor een redelijk persoon begrijpelijk moeten zijn, en dus niet absurd mogen zijn.

Beoordeling

7.1.1. Zoals vastgesteld bij de beoordeling van het eerste middel (randnummer 5.2.6), volstaat de omstandigheid dat de woning geen collectieve woning betreft en dat bijgevolg een privaat afzonderlijk toilet en een afzonderlijke elektriciteitssteller moesten worden voorzien, als een afdoende motivering voor het bestreden besluit. De kritiek in het *eerste middelonderdeel* heeft betrekking op overvloedige motieven en kan niet tot de vernietiging leiden.

7.1.2. Ten overvloede kan erop worden gewezen dat de motivering ter zake van de gas- en elektriciteitsinstallatie geen loutere standaardformule betreft. In het bestreden besluit worden niet alleen de verslagen van de verschillende controles opgenomen, er blijkt ook uit dat verzoekers’ argumenten bij de

besluitvorming werden betrokken en op welke gronden zij niet werden gevolgd, namelijk omdat bepaalde gebreken niet werden verholpen (zie randnummer 3.16).

7.1.3. Het *eerste middelonderdeel* wordt verworpen.

7.2.1. Het standpunt dat het pand geen collectieve woning betreft, wordt in het bestreden besluit als volgt gemotiveerd:

“Dat o.a. de desbetreffende woning terecht door de DGHI niet gekwalificeerd wordt als een collectieve woning en dat bijgevolg een privaat afzonderlijk toilet dient te worden voorzien opdat de woning conform zou kunnen worden geacht op dit punt met de bepalingen inzake minimale elementaire uitrusting van de Code; dat dit evenzeer geldt voor de afzonderlijke elektriciteitsmeter die aanwezig dient te zijn;

Dat opdat een woning als collectieve woning in de zin van Code kan worden gekwalificeerd (art. 1, 5° van het BBHR van 4 september 2003) deze dient te beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé-ruimten die minstens een slaapvertrek omvatten en over één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bestemd om er maaltijden te bereiden, te verblijven of zich te wassen (met uitsluiting van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving geregeld worden); dat in voorkomend geval er geen sprake is noch van een gemeenschappelijke keuken of van een gemeenschappelijke leefruimte of van een gemeenschappelijke badkamer.”

7.2.2. De Raad van State ziet niet in waarom deze motieven “naast de kwestie” zouden zijn, nu uit de technische verslagen blijkt dat er geen gemeenschappelijke keuken en/of badkamer of leefruimte is, zoals vereist door artikel 1, 5°, van het besluit van 4 september 2003. Verzoekers’ betoog dat de motivering “absurd” is, betreft een loutere bewering en vermag de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan te tonen.

7.2.3. Het *tweede middelonderdeel* is ongegrond.

7.3. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. Verzoekers roepen in een derde middel de schending in van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode en van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij betogen dat in het bestreden besluit niet gemotiveerd wordt waarom er geen sprake is van tekortkomingen van gering belang, of van tekortkomingen die slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling, ofschoon zij dit in hun administratief beroep hebben opgeworpen.

Verzoekers stellen dat er geen begripsomschrijving bestaat van een “tekortkoming van gering belang” en dat er geen besluit bestaat dat criteria in dit verband vaststelt. Bij gebreke aan een regelgevend kader beschikt de verwerende partij over een ruime discretionaire marge bij de invulling van het begrip “tekortkoming van gering belang”, zodat de motiveringsplicht volgens hen strenger moet worden opgevat. Zij menen dat de motivering beperkt is tot een standaardmotivering en dat de gebreken een gering belang lijken te hebben of de uitvoering van werken vereisen die niet in verhouding tot de te bereiken doelstelling staan. Dit geldt volgens verzoekers des te meer, nu de elektrische installatie en de verwarmingsinstallatie gekeurd werden en bijgevolg veilig (en conform) zijn.

Verzoekers besluiten dat het volstrekt hallucinant is dat zij hetzij een privaat toilet zouden moeten voorzien in elke woning en een privatieve keuken of badkamer zouden moeten omvormen tot een gemeenschappelijke, aangezien dit het comfort van de bewoners aanzienlijk verslechtert, en zulks kennelijk de uitvoering van werken betreft die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling.

8.2. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat de elektriciteitsinstallatie volledig conform en in overeenstemming met het AREI is en dat ook de gasinstallatie geacht wordt conform te zijn. De verwerende partij gaat volgens hen volledig voorbij aan de inhoud van het verzoekschrift en de verslagen van het dossier waaruit blijkt “dat aan de (daadwerkelijke) gebreken werd verholpen”.

Beoordeling

9.1. Artikel 7, § 3, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode luidt:

“Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

- hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, derde lid, voorziene boete werd opgeheven;

- hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen. De Regering zal, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich meebrengen.”

9.2. Zoals reeds gezien bij de beoordeling van het eerste middel, wordt in het bestreden besluit terecht vastgesteld dat de woning niet kan gekwalificeerd worden als een collectieve woning, zodat bij gebrek aan een individueel toilet en een afzonderlijke elektriciteitsmeter de woning niet voldoet aan de bepalingen inzake minimale elementaire uitrusting van de Brusselse Huisvestingscode.

9.3. Het bestreden besluit stelt dat de leidend ambtenaar van de DGHI terecht van oordeel was dat geen tekortkomingen van gering belang voorliggen en dat het evenmin gaat om gebreken die slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te

bereiken doelstelling, aangezien de resterende gebreken betrekking hebben op de minimale veiligheidsvereisten betreffende de elektriciteits- en gasinstallatie. Verzoekers tonen niet aan dat deze beoordeling de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan.

9.4. In het bestreden besluit wordt vastgesteld dat er momenteel geen gemeenschappelijke keuken, badkamer of leefruimte aanwezig is, hetgeen vereist is om te kunnen spreken van een collectieve woning, en dat in dergelijk geval elke woning dient te beschikken over een privaat toilet en een individuele elektriciteitsteller, hetgeen niet het geval is.

Verzoekers dienen de nodige werken te verrichten om zich te conformeren aan de geldende vereisten. Zij kunnen niet gevolgd worden waar zij voorhouden dat de hiertoe noodzakelijke werken van gering belang zouden zijn, of dat de gebreken slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling. Evenmin overtuigen zij ervan dat een en ander “volstrekt hallucinant” zou zijn.

9.5. Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. Verzoekers roepen in een vierde middel de schending in van artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat het onderzoek door de DGHI in toepassing van artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode werd opgestart naar aanleiding van een beweerd klacht betreffende de kwestieuze woning, maar dat het dossier geen klacht bevat en dat er ondanks hun vraag nooit werd bevestigd

dat deze klacht effectief bestaat. Bij brieven van 12 juli 2013 en 5 september 2013 werden maar liefst 5 plaatsbezoeken aangekondigd naar aanleiding van klachten omtrent 5 woningen, waaronder de woning waarop het bestreden besluit betrekking heeft. Zij achten het zeer onwaarschijnlijk dat alle huurders een klacht zouden hebben ingediend ten aanzien van hun woning waarover zij voordien hun ongenoegen nooit hebben geuit, zodat zij bij monde van hun raadsman verzochten om voorlegging van de klacht, hetgeen hen geweigerd werd.

Verzoekers klagen aan dat zij op geen enkele manier kunnen nagaan of de tegen hen gevoerde procedure op een correcte manier werd gevoerd, conform de procedurele waarborgen van de Brusselse Huisvestingscode, meer bepaald kunnen zij niet nagaan of het onbekende feit of initiatief dat aanleiding heeft gegeven tot het onderzoek, en finaal tot het bestreden besluit, wel een klacht betreft zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode.

10.2. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat “[u]it het dossier [niet] kan [...] worden afgeleid [...] of de inspectiedienst gevat is door een persoon bedoeld in art. 7, § 2 Huisvestingscode”. Wat het door de verwerende partij betwiste belang bij het middel betreft, merken zij op “dat de regelmatigheid van de bij ordonnantie voorgeschreven waarborgen in een procedure – incl. de expliciete beperking van de personen die de inspectiediensten kunnen vatten – die als oogmerk heeft beroepers te sanctioneren middels het opleggen van een huurverbod hen het vereiste belang bij het middel verschaft”.

10.3. In hun laatste memorie doen verzoekers nog gelden “dat bij gebreke [aan een] klacht het initiatief dat aanleiding heeft gegeven tot het onderzoek, en finaal tot het bestreden besluit heeft geleid, mogelijk geen geval zoals beschreven in artikel 7, § 2, 2° [van de Brusselse Huisvestingscode] behelsde, zodat de controles helemaal niet wettig konden plaatsvinden”. Zij wijzen er ook op dat het middel niet gebaseerd is op het argument dat de identiteit van de klager niet werd meegedeeld, maar “op de hypothese dat het bestreden

besluit er niet is gekomen ingevolge een klacht terwijl het tegendeel wordt beweerd”.

Beoordeling

11.1. Overeenkomstig artikel 14, § 1, tweede lid, RvS-Wet kunnen de in het eerste lid van dat artikel bedoelde onregelmatigheden “slechts aanleiding [geven] tot een nietigverklaring als ze, in dit geval, een invloed konden uitoefenen op de draagwijdte van de genomen beslissing, de betrokkenen een waarborg hebben ontnomen of als gevolg hebben de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden”.

11.2. Artikel 7, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt:

“§ 1. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

[...]

§ 2. Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1° [...]

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;

3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst; indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van het tweede lid van § 1;

4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelage en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.”

11.3. Uit de onder randnummer 11.2 vermelde bepalingen volgt dat het controleonderzoek niet alleen kan worden uitgevoerd naar aanleiding van een klacht uitgaande van één van de personen of instanties bedoeld in artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode, maar ook op eigen initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst (artikel 7, § 2, 3°).

11.4. In acht genomen dit laatste, hebben een gebeurlijke onrechtmatigheid of afwezigheid van een klacht in de zin van artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode de draagwijdte van de genomen beslissing niet kunnen beïnvloeden, verzoekers geen waarborg ontnomen of als gevolg gehad de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden, zoals vereist door artikel 14, § 1, tweede lid, RvS-Wet (randnummer 11.1). De Gewestelijke Inspectiedienst had inderdaad eenzelfde onderzoek op eigen initiatief kunnen voeren.

Verzoekers ontberen derhalve het rechtens vereiste belang bij hun middel. De exceptie van de verwerende partij desbetreffend is gegrond.

11.5. Het middel is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van
zevenentwintig april 2018, 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