

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 242.089 van 10 juli 2018
in de zaak A. 213.848/X-15.968.**

In zake : Eddy JANSSENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sylvain Vandersteen
kantoor houdend te 3391 Tielt-Winge
Statiestraat 79
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 29 september 2014, sterkt tot de nietigverklaring van “de beslissing d.d. 18 augustus 2014 van de verwerende partij, houdende ongeschiktverklaring van diens voorgehouden niet-zelfstandige woningen Neringestraat 18 bussen 01/01, 01/02, 01/03, 01/04 en 02/01 en zelfstandige woning Neringestraat 18 A te Tielt-Winge”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

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

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sylvain Vandersteen, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Walter Muls, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest gedeeltelijk 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 twee panden te Tielt-Winge, aan de Neringestraat 18 en 18 A.

Op vraag van de lokale politie wordt op 3 december 2013 door een technicus wooninspectie een onderzoek naar de kwaliteit van de woningen uitgevoerd. In de woning aan de Neringestraat 18 worden twaalf bewoners aangetroffen, onder wie verzoeker. De kamers 01/01, 01/02, 01/03, 01/04 en 02/01 krijgen respectievelijk 69, 36, 36, 18 en 18 strafpunten toebedeeld. In de woning aan de Neringestraat 18 A worden veertien bewoners aangetroffen; de woning krijgt 79 strafpunten.

De adviseur kwaliteitsbewaking van Wonen-Vlaanderen schrijft de burgemeester van Tielt-Winge voor elke woonentiteit aan met een brief van

24 december 2013. Daarbij is telkens het technisch verslag van het betrokken onderzoek gevoegd, evenals een advies inzake ongeschiktheid (en onbewoonbaarheid – wat 18 A betreft).

De burgemeester verklaart bij afzonderlijke besluiten van 20 maart 2014 de kamers 01/01, 01/02, 01/03, 01/04 en 02/01 van de woning aan de Neringestraat 18 en de woning aan de Neringestraat 18 A ongeschikt.

Verzoeker stelt tegen de beslissingen beroep in met brieven van 18 april 2014.

Met een brief van 5 juni 2014 vraagt de wooninspecteur verzoeker om haar te contacteren voor het vastleggen van een afspraak met betrekking tot een hercontrole om te verifiëren of er nog sprake is van kamerverhuur in de Neringestraat 18.

Op 17 juni 2014 wordt een hoorzitting gehouden.

Met de bestreden beslissing van 18 augustus 2014 verklaart de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding 1° de niet-zelfstandige woningen gelegen Neringestraat 18 (bus 01/01 -bus 01/02 - bus 01/03 - bus 01/04 - bus 02/01) te 3390 Tielt-Winge ongeschikt, en 2° de zelfstandige woning gelegen Neringestraat 18 A te 3390 Tielt-Winge ongeschikt.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoeker voert in een eerste middel aan: “schending van art. 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de

kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, schending van de motiveringsplicht, schending van de zorgvuldigheidsplicht, schending van het recht van verdediging en schending van het recht om te worden gehoord”.

Toegelicht wordt dat de brief waarmee verzoeker werd uitgenodigd om door de burgemeester te worden gehoord naar een verkeerde regelgeving verwees, dat hij niet met toepassing van artikel 14 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 ‘betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen’ (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013) werd uitgenodigd, dat die verregaande onzorgvuldigheid ertoe heeft geleid dat verzoeker zijn verdediging niet naar behoren heeft kunnen voorbereiden, dat de verwerende partij hieromtrent niets zegt, laat staan rechtzet, en dat de verwerende partij het dossier slechts een half uur voorafgaand aan de hoorzitting ter beschikking heeft gesteld.

Beoordeling

5. De bestreden beslissing maakt er uitdrukkelijk melding van dat “de verzoeker de door de burgemeester gevoerde procedure in vraag stelt”. Er wordt voorts in overwogen dat het noodzakelijk is de besluiten van de burgemeester “als rechtsongeldig te beschouwen”, maar ook “dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen”.

Uit de bestreden beslissing blijkt eveneens dat de verwerende partij heeft voorzien in een hoorzitting op 17 juni 2014, dat verzoeker op de hoorzitting vertegenwoordigd was door een raadsvrouw, dat zij inzage kreeg van het dossier en vroeg of er nieuwe stukken werden toegevoegd, dat het enige toegevoegde stuk een uitnodiging van de wooninspecteur van 5 juni 2014 tot hercontrole was, dat zij daar een kopie van kreeg en verklaarde bij verzoeker te zullen informeren naar de stand van zaken hieromtrent, dat zij voor het overige verwees naar de argumentatie in de beroepschriften en geen bijkomende stukken

bijbracht, dat zij op 17 juni 2014 een proces-verbaal van de hoorzitting ontving en daags nadien meedeelde dat er voorlopig geen opmerkingen zijn.

6. Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij wel aandacht heeft besteed en gevolg heeft gehecht aan verzoekers grief over de door de burgemeester gevoerde procedure. Tevens blijkt niet dat de verwerende partij zelf hem niet naar behoren heeft gehoord.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

7. Een tweede middel is afgeleid uit de “schending van de motiveringsplicht”. Ter staving beklaagt verzoeker zich in het verzoekschrift zo goed als uitsluitend over de wijze waarop de burgemeester is omgegaan met zijn verweer dat het gebouw nr. 18 geen vrijstaande kamerwoning met zes kamers is, maar een vergunde eengezinswoning met vijf kamers. Met betrekking tot de verwerende partij wordt alleen toegevoegd dat zij op geen enkele wijze op de betrokken verzuchtingen van verzoeker antwoordt.

Beoordeling

8. Ten gevolge van de devolutieve werking van het administratief beroep dat verzoeker tegen de beslissingen van de burgemeester instelde, is in hun plaats, op grond van een nieuwe, eigen beoordeling door de verwerende partij, de bestreden beslissing gekomen. De kritiek die verzoeker uit ten aanzien van de besluiten van de burgemeester beïnvloedt niet de wettigheid van de beslissing van de verwerende partij.

9. In zoverre verzoeker de verwerende partij in het verzoekschrift verwijt volstrekt niet te hebben geantwoord op de grieven die hij in verband met

de beschrijving van het gebouw nr. 18 als een vrijstaande kamerwoning met zes kamers bij haar deed gelden, gaat hij voorbij aan de bladzijden 4 en 5 van de bestreden beslissing.

10. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

11. Een derde middel, afgeleid uit de “schending van de motiveringsplicht, schending van de zorgvuldigheidsplicht en onwettigheid door machtsoverschrijding”, betreft vier tekortkomingen met betrekking tot het deel “Identificatiegegevens” van de technische verslagen, meer bepaald de identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de kamer of de woning. Volgens het middel legt de verwerende partij niet uit waarom zij meent dat zij die fouten zonder gevolg mag laten, minstens is haar motivering dat het niet om substantiële vormvereisten gaat en dat het niet of onvoldoende naleven van de vormvereisten verzoekers belangen niet heeft geschaad, onvoldoende. De in een document met bijzondere bewijswaarde opgenomen vermeldingen kunnen niet zomaar ter zijde geschoven worden onder het voorwendsel dat het geen substantiële vormvereisten zijn.

Beoordeling

12. De verwerende partij motiveert wel waarom de betrokken tekortkomingen niet problematisch worden geacht:

“Overwegende dat de door de houder van het zakelijk recht aangehaalde aspecten inzake deel A van de technische verslagen geen substantiële vormvereisten betreffen; dat bovendien een vormgebrek niet met goed gevolg kan worden ingeroepen wanneer het niet of onvoldoende naleven van de vormvereisten de belangen van de verzoeker niet heeft geschaad; dat de houder van het zakelijk recht binnen de reglementair voorziene termijn beroep heeft aangetekend tegen de voormelde beslissingen van de burgemeester; dat de houder van het zakelijk recht zijn rechten van

verdediging toepast; dat moeilijk kan worden ontkend dat de verzoeker kennis had van de aard van de voorgenomen maatregel, met name een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de betreffende woningen; dat per brief van 6 mei 2014 aan de verzoeker werd meegedeeld dat de door hem aangetekende administratieve beroepen ontvankelijk werden verklaard en dat het onderzoek naar de gegrondheid lopende is en dat hij binnen de 20 dagen na datum van dit schrijven desgevallend zijn standpunt aan de afdeling Wonen kan bezorgen; dat de verzoeker bijkomend in de mogelijkheid werd gesteld zijn standpunt schriftelijk mede te delen.”

13. De bijzondere bewijswaarde die de vaststellingen van een wooninspecteur toekomt, geldt enkel voor de materiële vaststellingen die hij zelf heeft gedaan ter zake van feiten waarvoor hij een bijzondere vaststellingsbevoegdheid heeft.

Ze geldt, zoals verzoeker in de laatste memorie overigens toegeeft, niet voor de identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de kamer of de woning.

Verzoeker doet niet aannemen dat het antwoord van de verwerende partij ontoereikend of foutief is.

14. Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

15. Een vierde middel, afgeleid uit de “schending van de motiveringsplicht en schending van de zorgvuldigheidsplicht”, houdt verband met “uitdrukkelijke en schriftelijke bemerkingen van verzoekende partij” omtrent de stopkraan van het gasfornuis in woonentiteit 01/01. De verwerende partij heeft de bemerkingen “gewoonweg” genegeerd.

Beoordeling

16. Terecht wordt in de memorie van antwoord opgemerkt dat verzoekers beroepschrift met betrekking tot de bedoelde woonentiteit geen dergelijke bemerkingen bevatte. De verwerende partij kan dan ook niet in gebreke zijn gebleven er speciaal op te antwoorden.

Het middel is ongegrond.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

17. Verzoeker betoogt in een vijfde middel, afgeleid uit de “schending van de motiveringsplicht”, dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij in de mogelijkheid verkeert om tot ongeschiktverklaring over te gaan, noch waarom zij van die mogelijkheid gebruik maakt.

Beoordeling

18. Het middel mist grond. De vijf-bladzijdenlange formele motivering van de bestreden beslissing laat wel degelijk begrijpen waarom de verwerende partij meende te kunnen en te moeten besluiten tot de ongeschiktheid.

F. Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

19. In een zesde middel, afgeleid uit de “schending van de motiveringsplicht”, argumenteert verzoeker dat hij de burgemeester vroeg gebruik te maken van de mogelijkheid van het snelherstel, dat deze de vraag zonder afdoende motivering verwierp, en dat de verwerende partij “had moeten

motiveren waarom snelherstel niet opportuun zou zijn en waarom [een] ongeschiktverklaring wel opportuun zou zijn, hetgeen zij niet deed”.

Beoordeling

20. De schending van de motiveringsplicht door de burgemeester kan niet nuttig worden aangevoerd tegen de bestreden beslissing die in de plaats van diens besluiten is gekomen.

21. Terecht, voorts, werpt de verwerende partij in de memorie van antwoord tegen dat in de beroepschriften geen vraag tot een snelherstel geformuleerd wordt, zodat daar in de bestreden beslissing ook geen uitspraak over gedaan moest worden.

22. Het middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

Uiteenzetting van het middel

23. Een zevende middel is afgeleid uit: “schending van de artt. 15, 16 en 20 e.v. van de Vlaamse Wooncode, onwettigheid door machtsoverschrijding, schending van de motiveringsplicht en schending van de zorgvuldigheidsplicht”.

Verzoeker licht in het verzoekschrift in essentie toe wat volgt. De burgemeester heeft enkel de bevoegdheid om een woning ongeschikt te verklaren op eigen initiatief of op verzoek. Te dezen heeft de burgemeester niet op eigen initiatief gehandeld aangezien hij handelde op initiatief van de gewestelijk ambtenaar. Evenwel heeft de gewestelijk ambtenaar enkel verzocht dat de burgemeester een procedure zou opstarten en dat de burgemeester, als hij zou besluiten tot ongeschiktverklaring, enkele mededelingen zou doen aan de rechtsonderhorige en de gewestelijk ambtenaar. Het is manifest juridisch onjuist

en manifest feitelijk onjuist dat de gewestelijk ambtenaar besloot om conform artikel 16 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode) de burgemeester te verzoeken de procedure inzake ongeschiktheid op te starten. De burgemeester en vervolgens de verwerende partij hebben niettemin een onontvankelijke procedure voortgezet en daarin bovendien een negatieve beslissing genomen.

Beoordeling

24. Gelet op artikel 15, § 1, van de Vlaamse Wooncode kan de burgemeester op eigen initiatief of op verzoek een woning bij besluit ongeschikt verklaren.

Artikel 16, § 1, bepaalt dat het verzoek kan ingediend worden door onder anderen de gewestelijk ambtenaar, en dat de burgemeester een beslissing neemt binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek.

25. Te dezen heeft de gewestelijk ambtenaar de burgemeester van de gemeente Tielt-Winge voor elk van de woningen in de Neringestraat 18 en 18 A met een brief van 24 december 2013 gevraagd “de procedure voorzien in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode toe te passen”. Bij de brieven is tevens een technisch verslag en een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid gevoegd. Binnen drie maanden na ontvangst van de brieven van 24 december 2013, op 20 maart 2014, nam de burgemeester zijn besluiten tot ongeschiktverklaring.

De bestreden beslissing overweegt dan ook terecht “dat de gewestelijk ambtenaar in zijn begeleidende bij de adviezen verzonden aangetekende brieven aan de burgemeester verzoekt tot toepassing van de procedure voorzien in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode; dat derhalve *in casu* de datum tot opstart van de procedure 24 december 2013 betreft”.

26. Dat de gewestelijk ambtenaar in zijn verzoeken van 24 december 2013 niet naar het artikel 16 van de Vlaamse Wooncode verwijst, is irrelevant voor de wettigheid ervan. Evenmin is het bezwaarlijk dat de bij de verzoeken gevoegde technische verslagen werden opgesteld in het kader van een strafrechtelijke procedure.

27. In zoverre, ten slotte, verzoeker in de laatste memorie kritiek uitoefent op het feit dat bij het verzoek om de procedure van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode toe te passen reeds een technisch verslag en advies over de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring gevoegd zijn, geeft hij het middel een nieuwe invulling. Die argumentatie kon ook al in het verzoekschrift zijn aangevoerd en is onontvankelijk.

28. Het middel is ongegrond.

H. Achtste middel

Uiteenzetting van het middel

29. Een achtste middel klaagt machtoverschrijding aan doordat de burgemeester onbevoegd was als gevolg van het verstrijken van de termijn van drie maanden waarin artikel 16, § 1, van de Vlaamse Wooncode voorziet, en doordat de bestreden beslissing ter zake geen verantwoording bevat.

Beoordeling

30. Reeds hiervoor, *sub* randnummer 25, is aangenomen dat de besluiten van de burgemeester tijdig genomen werden en dat de verwerende partij in dit verband terecht de beslissingstermijn voor de burgemeester zag ingaan met (de ontvangst van) de brieven van de gewestelijk ambtenaar van 24 december 2013.

Het middel is ongegrond.

I. Negende middel

Uiteenzetting van het middel

31. Volgens een negende middel is artikel 15 van de Vlaamse Wooncode geschonden doordat de burgemeester niet beschikte over het door artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode vereiste advies van de gewestelijk ambtenaar en doordat de verwerende partij de onontvankelijke procedure heeft voortgezet.

Beoordeling

32. De vereiste adviezen van de gewestelijk ambtenaar waren wel degelijk voorhanden. Ze waren gevoegd bij zijn brieven van 24 december 2013 aan de burgemeester.

Het middel mist feitelijke grond.

J. Tiende middel

Uiteenzetting van het middel

33. Verzoeker voert in een tiende middel aan: “onwettigheid door machtsoverschrijding, schending van de zorgvuldigheidsplicht en schending van de motiveringsplicht, schending van het recht van verdediging en schending van de wet, namelijk art. 6 EVRM en art. 14 IVBPR”.

In de eerste plaats betwist verzoeker de juistheid, in de technische verslagen, van de vermelding van het tijdstip van het onderzoek. Wanneer een uur vermeld wordt, moet dit uur correct zijn. Dat de vermelding van het uur voor alle woonentiteiten samen zou gelden, druist in tegen de artikelen 1 *juncto* 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013.

Nu er een vergissing is in de notering van de tijd, is de bewijswaarde van het technisch verslag herleid tot die van een gewoon proces-verbaal ten titel van inlichting. Dit impliceert dat de verwerende partij niet mocht beslissen op basis van het technisch verslag “daar waar de gegevens ervan betwist werden door verzoekende partij”, inzonderheid in zoverre in het technisch verslag het gebouw nr. 18 wordt beschreven als een vrijstaande kamerwoning met zes kamers.

Voorts argumenteert verzoeker dat niet enkel het uur mis is in de technische verslagen en dat ze ook nog andere fouten bevatten. Door op grond van zulke dubieuze verslagen een beslissing te nemen, worden de artikelen 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en artikel 14 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR), evenals het recht van verdediging, geschonden.

De verwerende partij erkent volgens verzoeker zelf het twijfelachtig karakter van de technische verslagen, waar zij stelt dat de Vlaamse wooninspectie werd gevraagd een bijkomend conformiteitsonderzoek uit te voeren gelet op de betwisting van de feitelijk bij het conformiteitsonderzoek van 3 december 2013 vastgestelde indeling/bestemming ervan.

In zoverre, ten slotte, de verwerende partij een heronderzoek van de beide panden met nummers 18 en 18 A nodig acht en zegt dat verzoeker voor een heronderzoek met betrekking tot de beide panden is uitgenodigd, is naar de mening van verzoeker de zorgvuldigheidsplicht manifest geschonden: “de uitnodiging d.d. 5 juni 2014 tot hercontrole waarvan sprake in de bestreden beslissing [betreft] enkel en alleen een hercontrole van het pand op nummer 18”.

Beoordeling

34. Blijkens de technische verslagen hadden de onderzoeken met betrekking tot de woningen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, alle plaats op 3 december 2013, op het tijdstip “19:12 tot 21:00”.

Ter zake overweegt de bestreden beslissing “dat het conformiteitsonderzoek in de woningen gelegen Neringestraat 18 [...] en Neringestraat 18 A te 3390 Tielt-Winge plaatsvond tussen 19.12 uur en 21.00 uur zoals vermeld op de technische verslagen; dat de onderzochte uren niet gespecificeerd worden per onderzochte woonentiteit; dat het op de technische verslagen opgenomen tijdstip de totaalduur van het globale conformiteitsonderzoek betreft”.

35. Het is niet betwist dat de betrokken onderzoeken effectief plaats hadden tussen 19.12 u en 21 u.

Voorts is het onjuist dat het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 zou vereisen dat voor elke woonentiteit afzonderlijk het precieze tijdstip van het onderzoek naar uur en minuten gespecificeerd wordt. Enkel dient, overeenkomstig artikel 4, 3°, de datum van het onderzoek te worden vermeld op het technisch verslag.

36. Er blijkt geen sprake van een foutieve of onwettige notering van de tijd waarop de vaststellingen plaatsvonden, die van aard zou zijn de bewijswaarde en de geloofwaardigheid van de technische verslagen aan te tasten.

37. In de mate waarin verzoeker uit nog andere fouten in de technische verslagen tot de schending van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR besluit, wordt vastgesteld dat het vanuit het oogpunt van de vereisten die gesteld zijn door deze bepalingen volstaat dat uiteindelijk een beroep mogelijk is bij een rechterlijke instantie met volle rechtsmacht die aan de vereisten in die bepalingen voldoet.

Het blijkt niet dat de mogelijkheid om zich tegen de bestreden beslissing tot de Raad van State te wenden te dien aanzien onvoldoende is.

In de mate waarin verzoeker in de – zijn inziens – twijfelachtigheid van de technische verslagen een schending van zijn recht van

verdediging ziet, merkt de verwerende partij terecht op dat dit recht te dezen niet van toepassing was omdat hier geen straf- of tuchtzaak aan de orde is.

Overigens kan uit de bestreden beslissing worden opgemaakt dat verzoeker naar behoren is gehoord: hij was op de hoorzitting van 17 juni 2014 door een raadsvrouw vertegenwoordigd; de raadsvrouw verkreeg inzage in het dossier en er werd haar meegedeeld dat het enige toegevoegde stuk een verzoek van de wooninspecteur tot hercontrole was; de raadsvrouw heeft ter toelichting van de beroepsargumenten integraal verwezen naar de argumentatie in de beroepschriften en zij heeft geen bijkomende stukken bijgebracht; zij heeft per e-mail van 17 juni 2014 een afschrift van het proces-verbaal van de hoorzitting ontvangen en met een e-mail van 18 juni 2014 meegedeeld dat er voorlopig geen opmerkingen zijn met betrekking tot het proces-verbaal.

38. “[G]elet op de betwisting van de feitelijk bij het conformiteitsonderzoek van 3 december 2013 vastgestelde indeling/bestemming ervan” – aldus de bestreden beslissing – heeft de verwerende partij in het kader van de administratieve beroepsprocedure de Vlaamse wooninspectie verzocht een bijkomend conformiteitsonderzoek “in beide gebouwen” uit te voeren.

Per brief van 5 juni 2014 heeft daarop de wooninspecteur verzoeker uitgenodigd om een afspraak vast te leggen voor het uitvoeren van een hercontrole in de Neringestraat 18 te Tielt-Winge.

Blijkens de overwegingen van de bestreden beslissing is de uitnodiging niet beantwoord geworden, hebben er geen nieuwe vaststellingen kunnen plaatsvinden in het kader van een mogelijke herkwalificatie van beide panden, zijn de betwiste vaststellingen uit eerste aanleg niet opnieuw beoordeeld kunnen worden en kon vooralsnog niet worden vastgesteld “dat desbetreffende woningen effectief voldoen aan de vereiste minimale woonkwaliteitsvereisten”.

39. Verzoeker doet in het middel niet de onjuistheid van die motieven aannemen in zoverre ze betrekking hebben op de woning in de

Neringestraat 18. Ter zake wordt niet betwist dat hij inderdaad is uitgenodigd geworden voor een heronderzoek en dat hij daar geen gevolg aan heeft gegeven.

40. Voor een hercontrole van het gebouw aan de Neringestraat 18 A – ofschoon door de verwerende partij evenzeer nodig geacht – is verzoeker evenwel niet uitgenodigd geworden.

De uitleg van de verwerende partij, in de memorie van antwoord, dat verzoeker niet betwistte “dat de woongelegenheid met nummer 18A werd gekwalificeerd als zelfstandige woning”, zodat er “dan ook geen enkele reden voorhanden [was] om in deze woongelegenheid een hercontrole uit te voeren”, is pertinent onjuist.

Reeds jemens de burgemeester deed verzoeker gelden dat het gebouw “nog steeds [als vroeger] als schuur dienst doet en niet (meer) als woning”. Hij herhaalde dat als tweede grief in zijn beroepschrift bij de verwerende partij, waarin hij schrijft:

“De burgemeester wnd. bevestigt in [zijn] beslissing dat het gebouw ontruimd is en niet meer voldoet aan de omschrijving ‘woning’ uit het decreet. Toch wordt het bezwaar niet ingewilligd omdat het gebouw niet terug dienst zou doen als schuur wegens aanwezigheid van sanitair en keuken. Ondergetekende gebruikt de schuur onder meer om zich te wassen na werk op het veld en het verzorgen van zijn vee vooraleer zijn woning te betreden; de keuken doet ook dienst ten behoeve van zijn huisdieren en heeft geen volwaardige functie meer als keuken voor huishoudelijk gebruik. Ik zie niet goed in waarom het pand daardoor niet als schuur zou kunnen aanzien worden [...]”

41. Anders dan in de memorie van antwoord wordt betoogd, was er in de gegeven omstandigheden voor de verwerende partij wel een goede reden om te beslissen tot het uitvoeren van een hercontrole van gebouw 18 A en moet het feit dat verzoeker niet is uitgenodigd geworden om contact op te nemen in verband met een afspraak voor die hercontrole geacht worden wel degelijk van invloed te zijn geweest op de uitkomst van de bestreden beslissing.

42. Uit al wat voorafgaat, volgt dat het middel alleen gegrond is in zoverre het de schending van de zorgvuldigheids- en de (materiële)motiveringsplicht aanvoert wat de zelfstandige woning gelegen Neringestraat 18 A betreft. Het verantwoordt de nietigverklaring van de bestreden beslissing in zoverre ze die woning ongeschikt verklaart.

K. Elfde middel

Uiteenzetting van het middel

43. In een elfde middel, afgeleid uit de “schending van de motiveringsplicht en onwettigheid door machtsoverschrijding”, doet verzoeker in de eerste plaats gelden dat het overwegend gedeelte en het *dictum* van de bestreden beslissing tegenstrijdig zijn doordat wordt overwogen dat het besluit van de burgemeester als rechtsongeldig te beschouwen is, maar dit niet wordt herhaald in het *dictum*. Aangezien, bovendien, de beslissingen van de burgemeester geacht moeten worden uit het rechtsverkeer te verdwijnen, moest de verwerende partij de bestreden beslissing hebben genomen op grond van artikel 16, § 3, van de Vlaamse Wooncode (beroep ingeval de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren) in plaats van op grond van artikel 16, § 2, Vlaamse Wooncode (beroep ingeval hij dat wel doet).

Beoordeling

44. Ten gevolge van de devolutieve werking van het administratief beroep dat verzoeker bij de verwerende partij heeft ingesteld tegen de besluiten van de burgemeester, is de bestreden beslissing in de plaats gekomen van deze besluiten, die daarmee uit de rechtsorde verdwenen zijn – ook zonder dat dit in het *dictum* geëxpliciteerd werd of moest worden.

45. De vervanging van de besluiten van de burgemeester door het ingestelde beroep en door de bestreden beslissing heeft niet tot gevolg dat er

voordien nooit besluiten van de burgemeester zijn geweest en dat de verwerende partij geacht moet worden gehandeld te hebben in een geval waarin de burgemeester geen beslissing heeft genomen over de verzoeken tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

46. Het middel is ongegrond.

L. Twaalfde middel

Uiteenzetting van het middel

47. In een twaalfde middel – “schending van de motiveringsplicht en schending van de zorgvuldigheidsplicht” – wordt aangevoerd dat de verwerende partij in gebreke blijft “uit de doeken [te] doen waarom [de verwerende partij] overgaat tot ongeschiktverklaring” en dat zij “op geen enkel moment aangeeft waarom de litigieuze woonentiteiten ongeschikt zouden zijn”.

Beoordeling

48. Het middel getuigt van een slechte lectuur van de bestreden beslissing, inzonderheid van de vierde en vijfde bladzijde ervan.

Het middel mist grond.

M. Dertiende middel

49. Een dertiende middel is ertoe beperkt de motiveringsplicht geschonden te noemen doordat de verwerende partij met betrekking tot het gebouw nr. 18 A niet motiveert waarom de uitleg van verzoeker “dat de voormalige schuur opnieuw dienst doet als ‘schuur’” niet juist zou zijn.

50. Het middel valt samen met het hiervoor gegrond bevonden onderdeel van het tiende middel.

N. Veertiende middel

Uiteenzetting van het middel

51. In een veertiende middel, waarin de “schending van de motiveringsplicht en schending van de zorgvuldigheidsplicht” wordt aangevoerd, wijst verzoeker erop dat de burgemeester stelde dat er drie “strafpunten” wegvallen zonder te vermelden hoeveel er dan nog overschieten. Hij acht de in het middel aangevoerde beginselen geschonden doordat de verwerende partij “niet eens enig woord rept over deze drie strafpunten, laat staan het gevolg ervan”.

Beoordeling

52. Volgens het auditorsverslag bedoelt verzoeker de kamers in de woning Neringstraat 18, die elk minstens achttien strafpunten scoorden. Omdat, gelet op het bepaalde in artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013, reeds een eindscore van vijftien strafpunten in het technisch verslag prohibitief is om de conformiteit van de woning te kunnen vaststellen met het oog op de afgifte van een conformiteitsattest, concludeert de auditeur tot de onontvankelijkheid van het middel bij gebrek aan belang.

Verzoeker betwist dat in de laatste memorie terecht niet.

Het middel wordt verworpen.

O. Vijftiende middel

Uiteenzetting van het middel

53. Volgens een vijftiende middel moet de bestreden beslissing worden vernietigd wegens “schending van de motiveringsplicht, onwettigheid door machtsoverschrijding en schending van de wet”, omdat de verwerende partij

stelde dat zij een beslissing dient te nemen binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift terwijl zij de beslissing op de laatste dag van de vierde maand na die ontvangst nam.

Beoordeling

54. Artikel 16, § 2, laatste lid, van de Vlaamse Wooncode schrijft voor dat de Vlaamse regering een beslissing neemt binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep, maar dat die termijn tot vier maanden wordt verlengd als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt.

Dat was hier het geval. De bestreden beslissing is genomen binnen de termijn van vier maanden waarover de verwerende partij beschikte.

Dat zij in de laatste overweging van de bestreden beslissing schreef “dat de minister een beslissing dient te nemen binnen de drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift” verandert daar niets aan, noch heeft het een invloed uitgeoefend of kunnen uitoefenen op de draagwijdte van de genomen beslissing.

Evenmin heeft het verzoeker in zijn rechten geschaad.

55. Het middel wordt verworpen.

P. Zestiende middel

Uiteenzetting van het middel

56. Een laatste middel voert aan: “schending van de motiveringsplicht, schending van de zorgvuldigheidsplicht, onwettigheid door machtsoverschrijding en schending van de wet”. Bekritiseerd wordt dat de verwerende partij al de procedures tot ongeschiktverklaring samenvoegde tot één procedure, zonder daarvoor een motief of rechtsgrond aan te voeren. Voor zoveel

de verwerende partij steun zou zoeken in artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode, merkt verzoeker op dat zij de samenvoeging meteen aan de betrokken partijen gemeld moest hebben en dat de bepaling alleen de samenvoeging van beroepen tegen dezelfde beslissing betreft.

Beoordeling

57. Met de bestreden beslissing doet de verwerende partij uitspraak over de verschillende beroepen die verzoeker instelt met betrekking tot de woningen in zijn panden aan de Neeringestraat 18 en 18 A te Tielt-Winge.

Dat zij daar niet toe verplicht was op grond van artikel 16, § 2, laatste lid, van de Vlaamse Wooncode – dat inderdaad alleen de samenvoeging van beroepen tegen dezelfde beslissing betreft – houdt niet in dat het haar dan van de weeromstuit verboden zou zijn geweest.

Verzoeker doet niet aannemen dat de verwerende partij voor de samenvoeging een uitdrukkelijke rechtsgrond behoefde of dat de concrete omstandigheden zodanig waren dat de verwerende partij zich ertoe verplicht moest hebben gezien de samenvoeging speciaal te motiveren.

58. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 18 augustus 2014 tot ongeschiktverklaring van de zelfstandige woning gelegen Neringestraat 18 A te 3390 Tielt-Winge.

2. De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

3. De Raad van State verwijst de verwerende partij in de kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro en een aan verzoeker verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien juli 2018, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust