

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 245.838 van 22 oktober 2019  
in de zaak A. 221.042/X-16.816.**

In zake : Karel ROLUS  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Barbara Van Eeckhoudt  
kantoor houdend te 1082 Brussel  
Zelliksesteenweg 12/1  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Evrard De Lophem en Tinne Wouters  
kantoor houdend te 1050 Brussel  
Flageyplein 7  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 22 december 2016, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, departement Brussel Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Advies en Beroep van 25 oktober 2016 waarmee zij [...] het beroep van verzoeker tegen de beslissing van de Leidend ambtenaar van de Directie gewestelijke Huisvestingsinspectie [hierna: DGHI] van 12 september 2016 ontvankelijk, doch ongegrond verklaart en de geldboete ten bedrage van 10.650,00 EUR bevestigt”.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2. Bij arrest nr. nr. 237.486 van 24 februari 2017 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2019.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jasmien Foré, die *loco* advocaat Barbara Van Eeckhoudt verschijnt voor verzoeker, en advocaat Tinne Wouters, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar 's Raads arrest nr. 237.486 van 24 februari 2017.

#### IV. Onderzoek van het enige middel

##### *Uiteenzetting van het enige middel*

4.1. Verzoeker roept in een enig middel de schending in van het materiële motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en het recht van verdediging als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.1.1. In een *eerste middelonderdeel* betoogt hij dat zijn rechten van verdediging geschonden zijn, nu hij niet persoonlijk gehoord werd. Verzoeker zet uiteen dat hij omwille van een verblijf in het buitenland zijn argumentatie niet uiteen heeft kunnen zetten en dat hij op de laatste zitting (in graad van beroep) noodgedwongen door zijn raadsman vertegenwoordigd was. Zijn argumenten werden zeer summier uiteengezet in het aangetekend schrijven van 23 september 2016 alsook in de nota neergelegd ter zitting van 21 oktober 2016, doch hij wenste persoonlijk zijn standpunten en argumenten uiteen te zetten. Door het verblijf in het buitenland heeft hij niet alle documenten ter staving van de gegrondheid van zijn beroep aan zijn raadsman kunnen meedelen.

Op zijn vraag om de hoorzitting uit te stellen werd niet ingegaan, ook al had hij voorgesteld om afstand te doen van artikel 10 § 3, tweede lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’, dat bepaalt dat de administratieve geldboete vervalft indien er binnen de 30 dagen na ontvangst van het beroep geen uitspraak wordt gedaan. Verzoeker stelt dat hij onmogelijk aanwezig kon zijn op de hoorzitting van 23 augustus 2016 aangezien hij de oproeping nooit heeft ontvangen.

4.1.2. In een *tweede middelonderdeel* stelt verzoeker dat het motiveringsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel geschonden zijn. Hij wijst er in dit verband op dat hij verzocht heeft om de geldboete tot een minimum te herleiden, hetgeen niet werd toegestaan. In tegenstelling tot wat in het bestreden besluit wordt gesteld, heeft hij in zijn schriftelijke nota wel degelijk argumenten

van feitelijke en juridische aard aangehaald en heeft hij de hoogte van het geldbedrag betwist.

Verzoeker meent dat de verwerende partij in gebreke is gebleven om uit te leggen waarom een dergelijk hoog boetebedrag niet tot het wettelijk minimum, dan wel tot een aanvaardbaar en proportioneel bedrag, werd herleid. Hij betoogt dat de verwerende partij een proportionaliteitstoetsing had moeten uitvoeren, gelet op de procedurele gang van zaken en het feit dat hij met de betreffende problematiek nooit eerder in aanraking kwam.

Verder stelt verzoeker dat in het bestreden besluit zelf geen motivering aangaande de hoogte en samenstelling van de boete te lezen is. Het is voor hem dan ook onmogelijk om bij lezing van het bestreden besluit vast te stellen op welke basis de hoogte van de geldboete wordt bepaald en waarom de hoogte van de geldboete niet disproportioneel zou zijn.

Tenslotte is het volgens verzoeker onzorgvuldig om de geldboete zonder meer te bevestigen. Minstens diende de verwerende partij te hernemen hoe de geldboete wordt samengesteld.

4.1.3. Een *derde middelonderdeel* heeft betrekking op de schending van het redelijkheidsbeginsel. Verzoeker beklaagt er zich over dat hij “wegens omstandigheden buiten zijn wil, m.n. [een] verblijf in het buitenland, nooit gehoord [werd]” en dat hij enkel op de zitting in graad van beroep door zijn raadsman was vertegenwoordigd. Hij stelt “redelijkerwijs” van de verwerende partij te kunnen verwachten dat zij de door hem aangehaalde argumenten bij de beoordeling van de hoogte van de geldboete in overweging neemt. Het redelijkheidsbeginsel vereist dat er een evenredige verhouding bestaat tussen de motieven en de inhoud van de beslissing, wat volgens hem *in casu* niet het geval is.

4.2.1. Verzoeker betoogt in zijn memorie van wederantwoord, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat de verwerende partij dan wel een bericht van

BPost toevoegt dat de zending op zijn adres werd afgeleverd, maar dat hij dit bericht nooit voor ontvangst heeft afgetekend en dat hij het niet heeft ontvangen.

4.2.2. In zijn memorie van wederantwoord stelt verzoeker, wat het *tweede middelonderdeel* betreft, dat uit de parlementaire vragen en antwoorden blijkt “dat de gemiddelde geldboete in 2007 (laatst gekende cijfer) 6.436,60 EUR bedroeg (Vragen en antwoorden van Brussels Hoofdstedelijk Parlement, zitting 2007-2008, 15 april 2008 (nr. 39), vraag nr. 452, 279.)”. Hij wijst erop “dat de minimumgeldboete op dat ogenblik 3.000,00 bedroeg en dat deze thans 2.000,00 EUR bedraagt”. Hij is er dan ook van overtuigd dat de opgelegde boete in deze disproportioneel is. Ook komt de methode van berekening die door de verwerende partij wordt gehanteerd volgens hem “niet geheel overeen met de methode die werd uiteengezet in de parlementaire stukken”.

### *Beoordeling*

5.1.1. Op de hoorzitting in graad van administratief beroep – op 21 oktober 2016 – was verzoeker door zijn raadsman vertegenwoordigd, die een verweernota voor hem heeft neergelegd. Het enkele feit dat verzoeker naar eigen zeggen ingevolge zijn verblijf in Spanje niet persoonlijk op de hoorzitting kon aanwezig zijn, maakt geen schending van het hoorrecht of de rechten van verdediging uit. Verzoeker heeft op 23 september 2016 tegen de beslissing tot bevestiging van de administratieve geldboete beroep aangetekend. Ingevolge de toepasselijke reglementering kon hij verwachten dat binnen een termijn van 30 dagen een uitspraak over dit beroep zou volgen.

5.1.2. Argumenten die verband houden met de voorgehouden schending van het recht van verdediging of de hoorplicht in eerste administratieve aanleg kunnen niet tot vernietiging leiden. De verwerende partij is ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep op grond van een nieuwe, eigen beoordeling tot het bestreden besluit gekomen. Een gebeurlijke schending in eerste administratieve aanleg kon, zoals te dezen, in beroep rechtgezet worden.

5.1.3. Het *eerste middelonderdeel* is ongegrond.

5.2.1. In het *tweede middelonderdeel* argumenteert verzoeker dat zijn vraag tot het herleiden van de geldboete op niet gemotiveerde wijze werd verworpen en bekritiseert hij dat het bestreden besluit de hoogte van de boete en de samenstelling ervan niet motiveert.

5.2.2. In het bestreden besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat de verhuurder aanvoert de brief van 2 juni 2016 nooit te hebben ontvangen en dat hij zich bijgevolg niet heeft kunnen aanbieden op de hoorzitting van 23 augustus 2016;

Dat uit het dossier en de neergelegde stukken blijken dat de verhuurder in de periode rond 2 juni 2016 in het buitenland verbleef; dat daarnaast uit onderzoek van de klachtendienst van de Post blijkt dat de desbetreffende brief op 6 juni 2016 afgeleverd zou zijn op het adres van bestemming; dat omwille van deze omstandigheden de Gemachtigde ambtenaar de verhuurder uitnodigde per aangetekend schrijven van 7 oktober 2016 op de hoorzitting van 21 oktober 2016;

Overwegende dat verhuurders’ raadsman tijdens deze hoorzitting een nota en een bundel met bijkomende stukken neerlegde;

[...]

Overwegende dat in bijkomende orde gevraagd wordt om de opgelegde geldboete te herleiden tot het door de Code voorziene minimum;

Dat de huurovereenkomst werd gesloten in 2009, zonder dat een gedetailleerde plaatsbeschrijving werd opgemaakt, en dat de huurders geen enkele keer melding hebben gemaakt van enige problemen met de woning; dat de verhuurder pas op 1 oktober 2015 op de hoogte werd gesteld via het opgelegde verhuurverbod van de onbewoonbaarheid van de woning;

Dat toen de huurders aangemaand werden om o.a. de openstaande rekeningen te betalen, per aangetekende brieven van 30 januari 2014 en 3 juni 2014, deze een klacht bij de DGHI hebben neergelegd; dat in elk geval de staat van de woning op het ogenblik van de verhuring in 2009 in elk geval niet overeenkomt met de erbarmelijke staat waarin het appartement thans verkeert;

Dat de huurders het appartement ondertussen verlaten hebben zonder dat deze de sleutels teruggegeven hebben; dat de verhuurder het goed heeft laten leegmaken en dat hij bereid is om werken uit te voeren (offertes werden reeds opgevraagd, maar konden tijdens de hoorzitting niet worden voorgelegd);

Overwegende dat de administratieve geldboete, gevisieerd in artikel 10 van de Code, als sanctie wordt opgelegd voor het te huur stellen of het verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimale verplichtingen

inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Code;

Dat de DGHI tijdens het plaatsbezoek van 10 september 2015 vaststelde dat de verhuurde woning niet voldeed aan voormelde minimale vereisten; dat dit plaatsbezoek het referentiepunt is voor de beoordeling van de staat van de woning t.o.v. de minimale vereisten, bedoeld in de Code, waaraan de huurwoningen binnen het BHG dienen te voldoen;

Dat tijdens dit bezoek er ernstige gebreken werden vastgesteld aan de elektrische installatie (volledig verouderd en aanwezigheid van onbeschermd messchakelaars); dat werd vastgesteld dat de vloer van de badkamer helemaal rot is en dat bijgevolg de stabiliteit van het gebinte in vraag wordt gesteld; er werd waterinsijpeling vastgesteld in diverse ruimten; er werd de afwezigheid vastgesteld van een basisventilatie in het wc, enz.;

Dat, gelet op het aantal inbreuken en hun aard, de DGHI van oordeel was dat zij de veiligheid of de gezondheid van de huurders in gevaar brachten en dat bijgevolg het onmiddellijk verhuurverbod betekend werd;

Dat, bijgevolg, de DGHI een administratieve geldboete kon opleggen op grond van artikel 10 van de Code;

Overwegende dat de materialiteit van de vastgestelde gebreken door de DGHI op 10 september 2015 niet betwist wordt door verhuurder en dat evenmin het werk van deze dienst in vraag wordt gesteld;

Dat de argumenten aangehaald door de verhuurder niet van die aard zijn om het principe van de oplegging van een administratieve geldboete in vraag te stellen;

Dat het feit dat hij niet op de hoogte was van de staat van de woning niet als verzachtende omstandigheid kan worden aangevoerd; dat het hem, als verhuurder, toekomt zich ervan te verzekeren dat de te huur gestelde woning aan de minimale vereisten inzake de Code voldoet en dat blijft doen tijdens de huurperiode;

Dat het feit dat zijn huurders hem niet verwittigd zouden hebben van eventuele problemen, hier niets aan af doet; dat in het kader van de Code immers de enige aangesprokene de verhuurder is; dat in elk geval de woning op datum van het plaatsbezoek door de DGHI manifest niet aan voormelde bepalingen van de Code voldeed;

Dat, enerzijds, de toestand waarin de huurders het goed, die deze ondertussen verlaten hebben, hebben achtergelaten, geen invloed heeft op het bedrag van de administratieve geldboete die een inbreuk uit het verleden sanctioneert; dat dit eerder kadert in de burgerrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder en bijgevolg niet onder de bevoegdheid van de Gemachtigde ambtenaar van de DGHI valt;

Dat anderzijds de wil om werken uit te voeren en het opvragen van offertes toe te juichen is, maar tevens kadert in het oplossen van de door de DGHI vastgestelde problemen en in principe geen invloed hebben op het bedrag van de opgelegde boete;

Overwegende dat artikel 10 van de Code het bedrag van de administratieve geldboete laat afhangen van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst; dat zij fluctueert tussen de € 2.000,00 en € 25.000,00 per verhuurde woning;

Dat de woning omwille van zijn onmiddellijk gevaar voor de veiligheid van de huurders het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod;

Dat er geen enkel argument wordt aangehaald dat de Gemachtigde ambtenaar zou toelaten om de opgelegde boete te verminderen; dat bijgevolg rekening houdende dat de verhuurde woning op het ogenblik van het bezoek door de DGHI manifest niet voldeed aan de minimale vereisten voorgeschreven door de Code en bijgevolg onmiddellijk verboden werd tot verhuring en bewoning, het bedrag van de administratieve geldboete, zijnde € 10.650,00 niet disproportioneel is.”

5.2.3. Uit de voormelde motivering blijkt dat met de argumentatie uit verzoekers beroepsschrift, en meer bepaald met het feit dat hij de zending van 2 juni 2016 niet heeft ontvangen en met zijn verklaring voor de staat van het pand, rekening werd gehouden.

5.2.4. Tevens blijkt uit het bestreden besluit de reden waarom het bedrag van de geldboete niet wordt verminderd, te weten omdat verzoeker de materialiteit van de vastgestelde gebreken niet betwist, omdat het feit dat hij niet op de hoogte was van de staat van de woning niet als verzachtende omstandigheid kan worden aangevoerd, omdat de toestand waarin de huurders het goed hebben achtergelaten geen invloed heeft op het bedrag van de administratieve geldboete, omdat de wil om werken uit te voeren en het opvragen van offertes in principe geen invloed hebben op het bedrag van de opgelegde geldboete, omdat de verhuurde woning op datum van het plaatsbezoek door de DGHI manifest niet aan de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode voldeed en omdat de woning omwille van het onmiddellijk gevaar voor de veiligheid van de huurders het voorwerp van een verhuurverbod heeft uitgemaakt.

5.2.5. Een gedetailleerde opsomming van de vastgestelde gebreken en een gedetailleerde berekening van de administratieve geldboete blijken voorts uit een in het Frans gestelde brief van 1 oktober 2015, waarvan de vertaling op 2 juni 2016 aan verzoeker werd betekend. Het bestreden besluit verwijst naar deze stukken, die deel uitmaken van het administratief dossier. Verzoeker laat in zijn verzoekschrift na deze gedetailleerde opsomming en berekening *in concreto* te bekritisieren.

5.2.6. Het bestreden besluit heeft, gezien het voormelde, een deugdelijke materiële grondslag.

5.2.7. Waar verzoeker in zijn uiteenzetting nog de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ vermeldt, mag hij verondersteld worden tevens een schending van de formelemotiveringsplicht aan te voeren.

In verband met dit laatste dient vastgesteld dat het bestreden besluit met een verwijzing naar de stukken van het dossier een afdoende verantwoording geeft voor de hoogte van de geldboete en de samenstelling ervan. Aangezien zowel de brief van 1 oktober 2015 als de brief van 2 juni 2016 deel uitmaken van de stukken die verzoeker bij zijn verzoekschrift voegt, moet hij geacht worden een afdoende kennis van de motieven van de bestreden beslissing te hebben.

5.2.8. Waar verzoeker voor het eerst in de memorie van wederantwoord de gehanteerde berekeningsmethode bekritiseert, geeft zij op laattijdige en onontvankelijke wijze een nieuwe grondslag aan het middelonderdeel.

5.2.9. Mede gelet op wat voorafgaat, toont verzoeker evenmin een schending van het “proportionaliteitsbeginsel” aan.

5.2.10. Het *tweede middelonderdeel* wordt verworpen.

5.3.1. In het *derde middelonderdeel* acht verzoeker het redelijkheidsbeginsel geschonden.

5.3.2. Overeenkomstig artikel 10, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode is de boete afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst.

5.3.3. Bij de beoordeling van het tweede middelonderdeel is reeds gebleken dat het bestreden besluit met de beroepsargumenten van verzoeker rekening heeft gehouden (zie randnummer 5.2.3), dat uit het bestreden besluit wel degelijk blijkt waarom het boetebedrag volgens de verwerende partij niet diende verminderd te worden (zie randnummer 5.2.4), en dat verzoeker nalaat om de gedetailleerde opsomming van de vastgestelde inbreuken en de gedetailleerde berekening van het boetebedrag in zijn verzoekschrift *in concreto* te bekritisieren (zie randnummer 5.2.5).

5.3.4. Mede gelet op het voormelde, alsook op het aantal en de ernst van de vastgestelde gebreken met betrekking tot de verhuurde woning, die onder meer betrekking hebben op de elektrische installatie (volledig verouderd en de aanwezigheid van onbeschermd messchakelaars), de stabiliteit van het gebinte, waterinsijpeling in diverse ruimten en afwezigheid van een basisventilatie in de wc, toont verzoeker niet aan dat de geldboete de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan.

5.3.5. Het *derde middelonderdeel* is ongegrond.

5.4. Het enige middel wordt in zijn geheel verworpen.

## BESLISSING

**1. De Raad van State verworpt het beroep.**

**2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig oktober tweeduizend negentien, 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**