

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 249.514 van 19 januari 2021
in de zaak A. 225.177/X-17.232**

In zake : Pascal DEDRIE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Joris Van Maele
 kantoor houdend te 8310 Brugge
 Malehoeklaan 70/1 bus 154
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 mei 2018, strekt tot de nietigverklaring van “het ministerieel besluit houdende de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring [...] van de woning gelegen te 8400 Oostende, Nieuwlandstraat 44 (kelderverdieping) dd. 12.03.2018, [...] genomen door: de Vlaamse regering, vertegenwoordigd door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2020.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele 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 (hierna: Raad van State-wet).

III. Feiten

3. Verzoeker huurt de woning te 8400 Oostende, Nieuwlandstraat 44, kelderverdieping.

Naar aanleiding van een klacht van 8 december 2016 wordt op 6 januari 2017 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de woning. In het technisch verslag van dezelfde dag wordt geconcludeerd tot een eindscore van 36 strafpunten. Op grond ervan geeft de adviseur Woningkwaliteit de burgemeester een advies tot ongeschiktverklaring.

Op vraag van de eigenaar, E. D., heeft op 20 september 2017 een hercontrole plaats. Het technisch onderzoek resulteert in 39 strafpunten.

Overwegende “dat er nog onvoldoende werken uitgevoerd werden en dat de woning nog steeds niet voldoet aan de normen van de Vlaamse

Wooncode”, verklaart de burgemeester van de stad Oostende de woning ongeschikt.

Tegen die beslissing stellen verzoeker en de eigenaar administratief beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Door de administratieve beroepsinstantie wordt in de woning op 7 februari 2018 een bijkomend conformiteitsonderzoek uitgevoerd. In het technisch verslag wordt besloten tot 64 strafpunten.

Op 12 maart 2018 besluit de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding de beroepen van verzoeker en van de eigenaar niet in te willigen en de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoeker doet in een eerste middel gelden dat de beperkte motieven in het bestreden ministerieel besluit niet afdoende toelaten “te begrijpen waarom de inventarisatie van algemeen belang is”. Daarnaast stelt verzoeker “dat de door de eigenaar geleverde inspanningen tot het renoveren van de woning totaal niet in rekening worden genomen”.

5. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie herhaalt verzoeker alleen maar zijn uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling

6. De motieven in de bestreden beslissing zijn niet beperkt. Ze beslaan zeven bladzijden.

In deze motieven wordt voldoende duidelijk uitgelegd waarom de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen Nieuwlandstraat 44 (kelderverdieping) te 8400 Oostende en bijgevolg de opname van de woning in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen, het algemeen belang raken. Toegelicht wordt meer bepaald dat de gewestelijke woonnormen de naleving van het grondrecht op behoorlijk wonen helpen realiseren en dat het doel van de Vlaamse Wooncode en de vastgestelde kwaliteitsnormen erin bestaat de kwaliteit en de veiligheid van woningen te bewaken.

7. Voorts wordt in de bestreden beslissing niet betwist dat de eigenaar reeds renovatie-inspanningen zou hebben gedaan, maar wordt op grond van een technisch verslag van 7 februari 2018 met betrekking tot een op die dag uitgevoerd conformiteitsonderzoek van de woning geconcludeerd “dat zich nog steeds renovatie- en herstellingswerken opdringen teneinde de woning bewoonbaar en conform de vereisten te maken”.

De opsomming van de precieze gebreken die de woning nog vertoont en die nog verholpen moeten worden, beslaat meer dan één volle bladzijde.

8. Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

9. In een tweede middel, afgeleid uit de schending van het onpartijdigheidsbeginsel, verklaart verzoeker dat hij vragen heeft bij de onpartijdigheid van de stad Oostende en dat hij ze aan de Vlaamse minister heeft voorgelegd, die meedeelde er geen uitspraak te kunnen over doen. Het is ook “minstens vreemd” te noemen, aldus nog verzoeker, dat de eerste controle door een woningcontroleur het gevolg zou zijn geweest van een klacht, waarover niemand meer duidelijkheid wil verschaffen maar waaromtrent het vermoeden bestaat “dat

er helemaal geen sprake is van een klacht doch louter van een onaanvaardbare handeling door Stad Oostende”. Het kan volgens verzoeker niet door de beugel dat de verwerende partij zonder afdoende motivering een duidelijke schending van het onafhankelijkheids- en onpartijdigheidsbeginsel naast zich neerlegt. Er kan enkel uit afgeleid worden “dat verweerster haar administratieve ondergeschikte uit de wind wil zetten en aldus partij trekt voor haar administratieve ondergeschikte”.

10. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie herhaalt verzoeker louter zijn uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling

11.1. Eén van verzoekers beroepsgrievens bij de verwerende partij betrof de schending van het onpartijdigheidsbeginsel. De grief wordt in de bestreden beslissing samengevat als volgt:

“Overwegende dat [geargumenteerd wordt dat] de stad Oostende per 3 augustus 2016 aan de eigenaar van de woning een aanslagbiljet zond ten bedrage van 9000,00 euro inzake de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als ongeschikt, ingekohierd op 18 juli 2016 voor het aanslagjaar 2016 onder kohierartikel 000040; dat bij bezwaarschrift dd. 9 november 2016 bezwaar werd aangetekend tegen deze heffingen; dat het College van Burgemeester en Schepenen dit bezwaar afwees als zijnde ongegrond per 10 april 2017, aan de eigenaar verzonden op 19 april 2017; dat het tegen deze beslissing is dat middels verzoekschrift beroep werd aangetekend tegen deze heffingen; dat de Stad Oostende vergeet dat zij als College van Burgemeester en Schepenen zowel optreedt als bestuur dat de ongeschiktverklaring heeft uitgesproken en als later bestuur dat de belastingsverordening heeft uitgevaardigd; dat zich dan ook de vraag stelt naar de onpartijdigheid van het gemeentelijk bestuur dat in deze zowel optreedt als diegene die de belastingsverordening uitvaardigt, het besluit tot ongeschiktverklaring neemt, diegene die de belasting oplegt en tot slot diegene die zich uitspreekt over het bezwaar.”

11.2. Als de verwerende partij in de bestreden beslissing finaal oordeelt dat zij “hieromtrent geen uitspraak kan doen”, dan is dat hierom:

“Overwegende [...] dat ook het bezwaarschrift tegen de aanslag heffing onbewoonbaarheid/ongeschiktheid aanslagjaar 2016 dd. 09.11.2016, waarnaar de verzoekers verwijzen, geen betrekking heeft op onderhavige woning maar op de woning gelegen Nieuwlandstraat 44/2 te 8400 Oostende;

dat voornoemde stukken en de daaromtrent gevoerde argumentatie [...] geen deel uitmaken van de onderhavige administratieve beroepsprocedure inzake de woning gelegen Nieuwlandstraat 44 (kelderverdieping) te 8400 Oostende en de minister hieromtrent geen uitspraak kan doen.”

11.3. Verzoeker brengt geen argumenten bij die de deugdelijkheid van deze argumentatie onderuit halen.

12.1. Wat de klacht betreft die tot het onderzoek en het technisch verslag van 6 januari 2017 heeft geleid, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat artikel 16, § 1, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren kan worden ingediend door onder meer het gemeentebestuur en dat *in casu* de burgemeester klaarblijkelijk om een advies bij de gewestelijk ambtenaar heeft gevraagd op 8 december 2016.

Tevens wordt door de verwerende partij overwogen dat krachtens de devolutieve werking van het bij haar ingestelde administratief beroep, de ministeriële beslissing in de plaats komt van de beslissing van de burgemeester en dat zij als administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen.

Die beoordelingsbevoegdheid uitoefenend, komt de verwerende partij op grond van een nieuw, in graad van administratief beroep uitgevoerd, conformiteitsonderzoek tot de slotsom dat de woning in Nieuwlandstraat 44 (kelderverdieping) te 8400 Oostende nog altijd niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten.

Een en ander wordt in het middel niet betwist.

12.2. Er volgt uit dat verzoeker niet kan worden gevolgd in zijn zienswijze dat de verwerende partij zonder afdoende motivering zou hebben geweigerd te onderzoeken of de klacht die tot de eerste controle door een woningcontroleur heeft geleid mogelijk een vals voorwendsel was “om op deze

wijze de bezwaarprocedure die door de verzoeker [lees: de eigenaar] werd ingesteld tegen de voormelde heffingen te omzeilen en verzoeker [lees: de eigenaar] alsnog (financieel) te raken”.

13. Het blijkt, samengevat, niet dat de bestreden beslissing op enigerlei wijze het onpartijdigheidsbeginsel miskent of dat de verwerende partij wie dan ook “uit de wind wil zetten”. Het middel is in zijn geheel ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

14. Naar de mening van verzoeker is het evenredigheidsbeginsel geschonden. Toegelicht wordt dat de ongeschiktverklaring van 27 oktober 2017 vroegtijdig werd genomen en geen rekening houdt met de gevolgen voor verzoeker. Zijn schade erdoor is veel zwaarder dan ingeval de vastgestelde technische problemen niet werden opgelost. Waar de stad Oostende had kunnen beslissen om de eigenaar bijkomende tijd te verlenen om werken uit te voeren, gelet op de potentiële schade voor verzoeker “die zwaarder is dan het belang dat verdedigd wordt met de beslissing”, koos zij ervoor om te beslissen tot ongeschiktverklaring. De bestreden ministeriële beslissing onderneemt geen stappen daartegen, maar laat oogluikend toe dat de stad Oostende het redelijkheidsbeginsel schendt.

15. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie herhaalt verzoeker slechts de uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling

16. Zoals in de bestreden beslissing terecht wordt overwogen, beschikt de minister over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het orgaan dat in eerste administratieve aanleg een beslissing nam. Eveneens terecht merkt de minister op dat zij binnen een termijn van drie maanden een beslissing over het beroep dient te nemen.

Aan de ministeriële beslissing van 12 maart 2018 gaan drie technische onderzoeken vooraf: een eerste op 6 januari 2017, een tweede op 20 september 2017 en ten slotte, in het kader van het administratief beroep, een conformiteitsonderzoek op 7 februari 2018. Ook nog bij het laatste onderzoek, meer dan een jaar na het eerste, blijkt dat er onvoldoende herstellingswerken zijn uitgevoerd en dat de woning te Nieuwlandstraat 44 (kelderverdieping) te 8400 Oostende een lange waslijst gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden.

Zeker in deze omstandigheden laat het feit dat de verwerende partij niet eerst aan de eigenaar nog “bijkomende tijd [heeft verleend] om werken uit te voeren” alvorens over de ongeschikt- en onbewoonverklaring van de woning te beslissen, zich niet als een schending van het evenredigheidsbeginsel of het redelijkheidsbeginsel kwalificeren.

Ingaand, overigens, op verzoekers beroepsgrief dat in geval van een ongeschiktverklaring de huurovereenkomst nietig wordt, zodat de gevolgen ervan voor hem, als huurder, zwaarder zijn dan wanneer de technische problemen niet verholpen worden, merkt de verwerende partij in de bestreden beslissing op dat een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de huurovereenkomst niet automatisch beëindigt.

17. Ook het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, en, gelet op artikel 30/1, § 2, tweede lid, van de Raad van State-wet, op een rechtsplegingsvergoeding van 140 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien januari tweeduizend eenentwintig, 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