

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 250.399 van 23 april 2021
in de zaak A. 227.600/X-17.457**

In zake : de VZW DEKENAAT RUPEL-NETE REGIO LIER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stijn Verbist
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Graaf van Hoornestraat 51
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Linda Aernaudts

tegen :

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

Tussenkommende partijen:

1. de BVBA GILDENHUIS BOECHOUT
2. Christiane ABELOOS
3. Johnny DE BRUYN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Andreas Verbraeken
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Belgiëlei 173/8
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 maart 2019, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 18 december 2018 ‘houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen Sint-Bavoplein 8 bus 0/1 te 2530 Boechout’.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De bvba Gildenhuis Boechout, Christiane Abeloos en Johnny De Bruyn hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikking van 13 mei 2019. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 februari 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris Claes, die *loco* advocaten Stijn Verbist en Linda Aernaudts verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Merlijn De Rechter, die *loco* advocaat Andreas Verbraeken verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Verzoekster is eigenaar van het pand te 2530 Boechout, Sint-Bavoplein 8. Zij heeft het met een huurovereenkomst van 7 februari 2012 verhuurd aan de nv Brouwerijen Alken-Maes, die het op haar beurt heeft verhuurd aan de eerste tussenkomende partij. Tweede en derde tussenkomende partij, zijnde respectievelijk statutair zaakvoester en aandeelhouder van de eerste tussenkomende partij, bewonen de privégedeelten van het pand.

Op vraag van de burgemeester heeft op 26 februari 2018 een onderzoek door de dienst Wonen Antwerpen plaats van de kwaliteit van de woning te 2530 Boechout, Sint-Bavoplein 8, bus 0/1. Het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek concludeert tot een eindscore van 62 (straf)punten.

De burgemeester verklaart de woning ongeschikt bij besluit van 14 augustus 2018.

Verzoekster tekent op 13 september 2018 tegen de beslissing beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Op haar vraag wordt verzoekster op 4 december 2018 gehoord. Zij legt een “beroepsnota” neer. Van het verhoor wordt een proces-verbaal opgesteld.

Met de bestreden beslissing van 18 december 2018 verwerpt de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding het beroep en verklaart zij de woning gelegen te 2530 Boechout, Sint-Bavoplein 8, bus 0/1, ongeschikt.

IV. Ontvankelijkheid

Exceptie

4. Volgens de tussenkomenende partijen is verzoekster zonder het vereiste belang. Het beroep zou erop gericht zijn om verzoeksters verplichting de ongeschikte toestand van het pand te verhelpen door de vastgestelde gebreken op te lossen, te ontlopen. Het belang is ongeoorloofd of onwettig.

Beoordeling

5. De bestreden beslissing raakt verzoekster nadelig. Zoals verzoekster terecht doet gelden, kan de beslissing ertoe leiden dat zij een heffing verschuldigd is. Zij heeft er een toereikend belang bij om dat nadeel af te wenden door de bestreden beslissing, indien onwettig, te doen vernietigen.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6. Een eerste middel wordt door verzoekster als volgt in het verzoekschrift samengevat:

“De bestreden beslissing [bezondigt] zich aan machtoverschrijding, doordat een onbevoegde overheid een beslissing nam over het pand van verzoekende partij. Het betreft immers geen woning, maar een handelspand, zodat verkeerdelijk de Vlaamse Wooncode ingeroepen werd, terwijl eigenlijk enkel artikel 25 Decreet van 22 december 1995 [‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996’] van toepassing was: de verkeerde decretale grondslag werd aldus gehanteerd bij de totstandkoming van de bestreden beslissing [(eerste middelonderdeel)]. Bovendien had verzoekende partij dit nochtans al duidelijk gesignaleerd bij haar

administratief beroep, maar werd op volstrekt onrech[t]matige wijze aan deze bezwaren voorbijgegaan, zodat ook de formele en materiële motiveringsplicht, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zijn (tweede middelonderdeel).”

Toegelicht wordt dat er sprake moet zijn van een “woning” opdat het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode) erop van toepassing is en dat niet elk pand waar iemand verblijft gedurende een zekere tijd “automatisch als een ‘huisvesting’ met het oog op ‘wonen’ beschouwd [kan] worden”. *In casu* is er manifest sprake van een handelspand: het is als zodanig verhuurd met een handelshuurovereenkomst, waarin nergens melding wordt gemaakt van enige woonfunctie. In elk geval diende dus niet de procedure uit de Vlaamse Wooncode te worden gevolgd.

Bovendien gaat de bestreden beslissing geheel voorbij aan verzoeksters bezwaren inzake de aard van het pand.

7. In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie beklemtoont verzoekster dat uit de overeenkomst tussen verzoekster en haar huurder duidelijk blijkt dat het pand alleen bedoeld is voor horeca-activiteiten en voor periodieke vergaderingen van verenigingen. Nergens wordt melding gemaakt van een woonfunctie. Men mag “niet zelf bewust een wederrechtelijke situatie gaan creëren, om dan achteraf aan verzoekende partij te verwijten dat zij de verantwoordelijke voor deze situatie zou zijn”. Herhaald wordt eveneens dat in de bestreden beslissing alle initiële bezwaren van verzoekster over de aard van het pand genegeerd zijn.

Beoordeling

8. Anders dan verzoekster beweert, zijn haar bezwaren met betrekking tot de kwalificatie van het door de burgemeester ongeschikt verklaarde goed als een “woning” niet genegeerd of voorbijgezien, maar gemotiveerd verworpen. Meer bepaald wordt in de bestreden beslissing geargumenteed:

“Overwegende dat artikel 5 van de Vlaamse Wooncode de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit oplegt ten aanzien van elke woning en dit ongeacht de rechten die erop heersen; dat derhalve de contractueel bepaalde aard van het huurregime met betrekking tot het pand niet ter zake is voor de bepaling van deze vereisten; dat de Vlaamse Wooncode vertrekt van de feitelijke bestemming huisvesting; dat de contractuele bestemming als handelspand of de verhuur aan een vennootschap, enkel de contractuele aansprakelijkheid in het gedrang brengt maar de feitelijke huisvesting van een gezin of alleenstaande in het pand niet uitsluit;

Overwegende dat de regelgever het begrip ‘woning’ objectgeïntendeerd heeft beoordeeld waardoor alle vormen van huisvesting die in onze maatschappij gangbaar zijn, met name huisvesting in onroerende goederen, erdoor gevat zijn; dat art. 2 §1, 31° van de Vlaamse Wooncode een woning definieert als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; dat enerzijds met de zinsnede ‘of deel ervan’ wordt bedoeld dat een andere bestemming van een groter geheel, niet als gevolg heeft dat een onderdeel daarvan geen woning zou kunnen zijn; dat anderzijds de term ‘hoofdzakelijk’ inhoudt dat een bijkomende bestemming of gebruik, naast huisvesting, niet verhindert dat een onroerend goed of deel ervan een woning is; dat de feitelijk vastgestelde fysieke plaatsgesteldheid bepalend is om een onroerend goed als ‘woning’ te kwalificeren; dat bij het conformiteitsonderzoek in eerste aanleg feitelijk werd vastgesteld dat het betreffende pand een woning omvat waarin zich vertrekken bevinden die voor persoonlijke bewoning in aanmerking komen;

Overwegende dat de mogelijke aansprakelijkheid omtrent de vastgestelde toestand niet relevant is voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van de objectieve toestand van een woning; dat het beantwoorden van de vraag inzake de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van een woning geenszins tot de bevoegdheid behoort van de instantie die onderhavig beroepschrift behandelt en dat de aansprakelijkheid moet worden uitgemaakt voor de bevoegde rechtsinstantie.”

Het tweede middelonderdeel mist dus feitelijke grond.

9. In haar geciteerde antwoord op verzoeksters bezwaren, verantwoordt de verwerende partij waarom zij voor de kwalificatie als ‘woning’ niet voortgaat op wat er in het contract is bepaald, maar zich integendeel, in overeenstemming met de Vlaamse Wooncode, laat leiden door de feitelijk vastgestelde fysieke plaatsgesteldheid van een onroerend goed of deel ervan en door zijn hoofdzakelijke bestemming voor huisvesting of persoonlijke bewoning.

Verzoekster gaat op die redengeving niet in. Zij beperkt zich ertoe te betogen dat er volgens de huurovereenkomst tussen haar en de nv Brouwerijen Alken-Maes in het pand te Boechout, Sint-Bavoplein 8, alleen horeca-activiteiten mogen worden uitgeoefend. Zij betwist en ontkracht aldus niet dat de Vlaamse Wooncode een woning definieert als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”, noch dat het onroerend goed te Boechout, Sint-Bavoplein 8, een deel omvat (“bus 0/1”) dat voor persoonlijke huisvesting of bewoning in aanmerking komt en wordt gebruikt.

Ook het eerste middelonderdeel kan bijgevolg geen nietigverklaring verantwoorden.

10. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

11. Volgens een tweede middel schendt de bestreden beslissing “het recht van verdediging, de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, doordat verzoekende partij nooit, op enig ogenblik, in kennis gesteld werd van het conformiteitsonderzoek op 26 februari 2018, terwijl dit onderzoek wel het verdere verloop van de procedure op onherroepelijke wijze bepaald heeft”.

Toegelicht wordt dat verzoekster onmogelijk aanwezig kon zijn bij het conformiteitsonderzoek van 26 februari 2018, noch haar opmerkingen kon meedelen omtrent de vaststellingen die werden gedaan. Zij verkeerde dus “in de complete onmogelijkheid om de rechtsgeldigheid van het onderzoek te betwisten”. Die initiële onwettigheid tast de rest van de procedure onherroepelijk aan.

Beoordeling

12. Dat verzoekster op geen enkel moment haar opmerkingen heeft kunnen doen gelden met betrekking tot de vaststellingen ter gelegenheid van het conformiteitsonderzoek van 26 februari 2018 en totaal in de onmogelijkheid is geplaatst om ze te betwisten en er zich tegen te verweren, mist grond.

Was zij bij het conformiteitsonderzoek zelf niet aanwezig, uit het besluit van de burgemeester van 14 augustus 2018 mag blijken dat zij met een aangetekende brief van 10 juli 2018 van het technisch verslag op de hoogte is gebracht en uitgenodigd is geworden om haar opmerkingen erover schriftelijk of mondeling te bezorgen. Dat het voor verzoekster, blijkens haar beroepschrift, vanwege de vakantieperiode “*de facto*” onmogelijk was om hieraan gevolg te geven, is niet aan de verwerende partij verwijtbaar.

Voorts is, ten gevolge van verzoeksters beroep tegen het besluit van de burgemeester, diens beoordelingsbevoegdheid met betrekking tot de ongeschiktheid in haar geheel overgegaan naar de Vlaamse minister, en blijkt verzoekster in het kader van die tweede administratieve aanleg ruim in de gelegenheid te zijn geweest zich zowel schriftelijk als mondeling te verdedigen tegen de vaststellingen in het technisch verslag.

Terecht wordt in dat verband in de bestreden beslissing evenwel opgemerkt dat “de bij het conformiteitsonderzoek in eerste aanleg feitelijk vastgestelde gebreken niet of op onvoldoende wijze worden betwist”. Zoals uit het verhoor van verzoekster op 4 december 2018 blijkt, betreft haar kritiek tegen het technisch verslag niet de kwaliteitsgebreken die erin worden vastgesteld, maar het feit dat er “geen weergave van de context [is]”.

13. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een aan de verwerende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

De tussenkommende partijen worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 450 euro.

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