

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 250.873 van 11 juni 2021
in de zaak A. 228.290/X-17.520**

In zake : Tom ESSEL
woonplaats kiezend te 9820 Merelbeke
Gaversesteenweg 167

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 3 juni 2019, strekt tot de nietigverklaring van “het ministerieel besluit [van 5 april 2019] houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen Frans Spaestraat 37 bus B te 9000 Gent”.

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 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 28 mei 2021.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Tom Essel, die in persoon verschijnt, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls 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

3.1. Verzoeker is eigenaar van een woning, gelegen aan de Frans Spaestraat 37, bus B, te Gent (hierna: verzoekers woning).

3.2. Op 2 oktober 2018 doet een woningcontroleur van de stad Gent - dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (hierna: de woningcontroleur van de stad Gent) een onderzoek naar de kwaliteit van verzoekers woning. Er wordt een technisch verslag opgesteld, waarbij de woning 36 strafpunten krijgt.

De vastgestelde gebreken hebben betrekking op de gas- of stookolie-installatie (een indicatie van een risico op ontploffing/brand om reden van de aanwezigheid van een zwarte elastomeren darm aan het gasfornuis, alsook het niet toegankelijk zijn van de gaskraan tijdens het plaatsbezoek), het water (de hoofdkraan was tijdens het plaatsbezoek niet toegankelijk), de luchtkwaliteit (een indicatie van een risico op CO-vergiftiging om reden van een verwarmingstoestel type B in de leefruimte, zonder rechtstreekse, permanente zuurstoftoevoer) en de

toegankelijkheid (losse bekleding op de trapdelen). Tevens wordt opgemerkt dat verzoekers woning niet uitgerust is met minstens één rookmelder per bouwlaag.

3.3. Op 11 oktober 2018 richt de woningcontroleur van de stad Gent een “[u]itnodiging hoorrecht in het kader van de administratieve procedure ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring” aan verzoeker, waarbij hij meedeelt dat er op 2 oktober 2018 een conformiteitsonderzoek is uitgevoerd in verzoekers woning en dat de woning 36 strafpunten heeft gekregen. Verzoeker wordt in kennis gesteld van het feit dat hij de gebreken dient te herstellen tegen 11 december 2018, aangezien het besluit inzake ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ten laatste op 21 december 2018 dient genomen te worden. Het technisch verslag wordt als bijlage bij het schrijven gevoegd.

Tevens wordt verzoeker uitgenodigd om gebruik te maken van zijn hoorrecht en vragen, argumenten of bezwaren bij de vaststellingen uit het onderzoek kenbaar te maken. Ook wordt gemeld dat de controleur ter plaatse zal komen voor een nieuw onderzoek wanneer de gebreken hersteld zijn.

3.4. Op 7 december 2018 vindt een nacontrole in verzoekers woning plaats. Er wordt opnieuw een technisch verslag opgesteld, waarbij verzoekers woning 24 strafpunten krijgt.

De vastgestelde gebreken hebben betrekking op de sanitaire functies/keukenfunctie (om reden van een loden leiding zowel voor als na de waterteller) en de luchtkwaliteit (een indicatie van een risico op CO-vergiftiging om reden van een verwarmingstoestel type B in de leefruimte/slaapruimte, zonder permanente zuurstoftoevoer). Er wordt opgemerkt dat er na het eerste plaatsbezoek roostertjes werden aangebracht in de deur naar de gang, maar dat deze veel te klein zijn en dat tijdens het plaatsbezoek is vastgesteld dat deze afgeplakt zijn. Aangezien de leefruimte tevens als slaapruimte dient, dient er rechtstreekse zuurstoftoevoer te zijn en niet via doorstroomopeningen. Verder wordt opgemerkt dat de brievenbuskleppen in de gemeenschappelijke gang werden verwijderd.

3.5. De burgemeester van de stad Gent verklaart op 18 december 2018 verzoekers woning ongeschikt.

3.6. Met een brief van 21 december 2018 wordt verzoeker van het besluit tot ongeschiktverklaring in kennis gesteld. Het besluit tot ongeschiktverklaring en het verslag van de nacontrole worden als bijlage bij dit schrijven gevoegd.

3.7. Met een op 17 januari 2019 ter post aangetekend verzonden schrijven stelt verzoeker administratief beroep in tegen het onder randnummer 3.5 vermelde besluit van de burgemeester van 18 december 2018.

3.8. Met een brief van 11 februari 2019 deelt het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonkwaliteit, aan verzoeker mee dat zijn administratief beroep ontvankelijk is en dat de gegrondheid ervan wordt onderzocht. Hierbij wordt verzoeker uitgenodigd om zijn standpunt binnen twintig dagen na datum van deze brief schriftelijk te bezorgen aan de dienst 'Beroepen Woonkwaliteit'.

3.9. Met een mail van 28 februari 2019 deelt verzoeker zijn standpunt aan de overheid mee.

3.10. Op 11 maart 2019 meldt het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonkwaliteit, aan verzoeker dat een bijkomend conformiteitsonderzoek zal plaatsvinden op 18 maart 2019, tussen 14u en 16u.

3.11. Op 12 maart 2019 vindt een gerechtelijk onderzoek van verzoekers woning plaats op vraag van de Vlaamse Wooninspectie.

3.12. Na een telefonisch contact tussen de controleur van het agentschap Wonen-Vlaanderen en verzoeker, deelt eerstgenoemde aan verzoeker met een mailbericht van 12 maart 2019 mee dat het conformiteitsonderzoek zal plaatsvinden op 20 maart 2019, aanvang rond 14u.

3.13. Als reactie op deze mail antwoordt verzoeker diezelfde dag dat hij de eenzijdig opgestelde procedure wil aanklagen en dat hij geen conformiteitsonderzoek kan toestaan maar een “procedureonderzoek” vraagt. Hij meldt de voorgestelde datum vrij te houden “maar dan enkel en alleen om de punten te bekijken van het vorige verslag”.

3.14. Op 20 maart 2019 richt verzoeker andermaal een mail aan de controleur van het agentschap Wonen-Vlaanderen, waarin hij het volgende meedeelt:

“Vermits ik van u niets meer gehoord heb dat dit een ander onderzoek zou worden, zal er geen toegang zijn tot de woning. Gelieve de afspraak te annuleren. De procedure is verkeerd. Er is totaal geen woningonderzoek nodig.

Ik heb klacht ingediend tegen de procedure. Herhaaldelijk.

Wat men nu probeert te doen, is details zoeken (dat moet een blauwe vijs zijn ipv een rode, en hier is die koppeling verkeerd, en daar staat die rookmelder 25 cm teveel naar rechts dus woning ongeschikt en stad Gent heeft gelijk). Dat wilt men doen.

Ik wil dat men de procedure in vraag stelt.”

3.15. Als reactie op deze mail antwoordt de controleur van het agentschap Wonen-Vlaanderen diezelfde dag dat hij belast is met het uitvoeren van een nieuw conformiteitsonderzoek en dat hij dit, zoals aangekondigd, op woensdag 20 maart 2019 met aanvang rond 14u zal trachten uit te voeren.

Hierop antwoordt verzoeker:

“Mijn beroep is de corruptie in de procedure. Er is geen toegang in het gebouw. Ik verleen geen toegang in het gebouw. Beter nog, ik verbied nu toegang in het gebouw. Sorry dat ik dat moet doen, maar blijktbaar is dat de enige methode om iets te bekomen.

Dus bij deze: Ik verbied juridisch iemand om binnen te gaan. Ik zal er ook niet zijn en elke vaststelling (die sowieso niet wederkerig is) zal bij een rechtbank niet aanvaard worden.

Een overheid hoort ook de wet te volgen. Ik klaag hier een corruptiezaak van [de] Stad Gent aan en u doet vanuit de overheid Vlaanderen een ander onderzoek.

[...].”

3.16. Aangezien de kwestieuze woning op 20 maart 2019 niet toegankelijk was stelt de controleur van het agentschap Wonen-Vlaanderen een verslag betreffende een “Poging tot kwaliteitsonderzoek” op, op basis van een foto in het kader van het gerechtelijk onderzoek van 12 maart 2019 op vraag van de Vlaamse Wooninspectie, en info van Google Maps. Hij wijst erop dat hem door verzoeker de toegang tot de woning is geweigerd en besluit dat de vaststellingen opgenomen in het technisch verslag van 7 december 2018 behouden blijven.

3.17. Met het bestreden besluit van 5 april 2019 verklaart de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzoekers woning ongeschikt.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het eerste middel

4.1. Verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Hij zet uiteen dat de verwerende partij hem als eigenaar van de woning diende te horen of bevragen alvorens de woning ongeschikt te verklaren en meent dat er sprake is van onzorgvuldige feitenvinding. Verzoeker betwist dat er onvoldoende verluchting was in zijn woning en dat er geen toegang was tot de meters bij het eerste onderzoek. Ook klaagt hij aan dat bij het tweede onderzoek nieuwe opmerkingen werden gemaakt waartegen geen rechtsmiddel meer mogelijk is. Tenslotte betoogt verzoeker dat de melding die geleid heeft tot de woningcontrole betrekking had op het feit dat er te veel mensen in het appartement woonden en dat bijgevolg enkel dit feit onderzocht kon worden. Indien men toch andere feiten wenst te onderzoeken, meent hij dat men de eigenaar bij dit onderzoek dient te betrekken.

4.2. Verzoeker stelt in zijn memorie van wederantwoord dat er in 2013 een conformiteitsattest werd uitgereikt en dat dit attest alleen gegeven kan zijn geweest indien er toen al verluchting was. Dit wijst er volgens hem op dat de woninginspecteur niet zorgvuldig heeft gehandeld. Verzoeker meent dat dergelijke onzorgvuldigheden hadden kunnen voorkomen worden indien een gezamenlijk bezoek was georganiseerd geworden. Bovendien werden er drie onderzoeken uitgevoerd die alle verschillend zijn, zodat er van objectieve vaststellingen geen sprake kan zijn.

Daarnaast betoogt verzoeker dat de beroepsinstantie niet onafhankelijk is omdat de wooninspecteur van het agentschap Wonen-Vlaanderen de volledige woning opnieuw wenste te onderzoeken. Hij meent ook dat dit agentschap geen juridische dienst maar een politieke dienst is, wat in strijd is met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM).

Verzoeker merkt verder op dat het niet is omdat in het reglement niet staat dat er geen tegensprekelijk onderzoek moet gebeuren, dat het daarom niet wenselijk is. Integendeel toont dit volgens hem juist onzorgvuldigheid aan.

Met betrekking tot het hoorrecht meent verzoeker dat hij diende te kiezen tussen het aanpassen van de punten of een hoorrecht. Hij stelt voor het eerste te hebben gekozen, waardoor hij geconfronteerd werd met een nieuw onderzoek met nieuwe vaststellingen, waarna er geen hoorrecht meer is en hij enkel in beroep kon gaan.

4.3. In zijn laatste memorie doet verzoeker nog gelden dat er geen “tegensprekelijkheid” is, wat in strijd is met “artikel 48 van het grondvest van de Europese unie omgezet in het Belgisch recht”. Als eigenaar wordt hij geacht onschuldig te zijn tot het tegendeel bewezen is. Verzoeker meent dat zijn vermoeden van onschuld voor de overheid nooit heeft bestaan.

Beoordeling

5.1. Vooreerst zij opgemerkt dat noch de toentertijd geldende bepalingen van de Vlaamse Wooncode en van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 ‘betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen’ (wooncodebesluit), noch enige andere rechtsregel voorschrijft dat het technisch onderzoek naar de kwaliteit van de woning ter plaatse tegensprekelijk dient te gebeuren. De afwezigheid van de eigenaar bij dit onderzoek tast als dusdanig de geldigheid ervan niet aan, noch houdt het in dat enkel het gegeven mocht onderzocht worden dat tot de woningcontrole zou hebben geleid, te dezen het gegeven dat er te veel mensen in het appartement woonden.

5.2. Het bestreden besluit is een beslissing waarbij de Vlaamse regering, met toepassing van het toentertijd geldende artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode, in tweede administratieve aanleg uitspraak doet over de al dan niet geschiktheid van een woning. Het besluit komt ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep in de plaats van de eerder door de burgemeester genomen beslissing. Dit wordt ten andere in het bestreden besluit zelf toegelicht.

Uit het administratief dossier blijkt dat verzoeker tijdens de beroepsprocedure kennis heeft gekregen van de ten laste gelegde grieven, door mededeling van het besluit tot ongeschiktheid van de burgemeester en de technische verslagen waarop dit besluit is gesteund, en dat hij van de hem geboden mogelijkheid om zijn standpunt hieromtrent kenbaar te maken, daadwerkelijk gebruik heeft gemaakt.

5.3. Het valt de Raad van State als rechter van de wettigheid niet toe om het feitenonderzoek over te doen of om zich, wat de appreciatie van de zaak betreft, in de plaats te stellen van het bestuur. Het behoort daarbij wel tot zijn bevoegdheid om desgevraagd na te gaan of de ingeroepen feiten werkelijk bestaan, indien ze worden betwist, en na te gaan of de overheid naar recht en redelijkheid tot haar voorstelling van de feiten is gekomen.

5.4. Concreet houdt verzoeker voor dat er in zijn woning wel degelijk een directe verluchting aanwezig is en dat de meters tijdens het eerste plaatsbezoek wel degelijk bereikbaar waren omdat “de klink om de deur te openen binnen handbereik (1 meter) [ligt]”.

5.5. Wat deze argumenten betreft, leest men in het bestreden besluit dat de woningcontroleur pas bij de hercontrole op 7 december 2018 toegang had tot de ruimte waar zich de gas- en waterkraan bevinden en derhalve dan pas bijkomend de aanwezigheid vaststelde van een loden leiding voor en na de waterteller. Aangezien loden leidingen niet zijn toegestaan voor de aanvoer van drinkwater, is, aldus het bestreden besluit, de quoteringsrubriek 182 op het technisch verslag verantwoord, omdat ook na de watermeter loden leidingen werden vastgesteld. Voor de aanwezigheid van een loden leiding van het openbaar domein naar de meter (dus de aansluiting vóór de watermeter) die niet tot het eigendom behoort, is slechts een opmerking geformuleerd. Verder blijkt uit het bestreden besluit dat de woningcontroleur bij de hercontrole vastgesteld heeft dat de aanpassingswerken voor de aanvoer van permanente en voldoende verse verbrandingslucht in de opstellingsruimte (slaap-/leefruimte) van een verwarmingstoestel type B ontoereikend was.

Omdat er over deze gebreken een betwisting bestond, achtte de beroepsinstantie het noodzakelijk om te voorzien in een bijkomend conformiteitsonderzoek van de woning, teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen. Dat onderzoek heeft evenwel niet kunnen plaatsvinden omdat verzoeker de toegang tot zijn woning heeft geweigerd. Volgens het bestreden besluit is dat er de reden van dat verder op het technisch verslag van 7 december 2018 wordt gesteund.

5.6. Verzoeker vermag de overheid geen onzorgvuldige feitenvinding te verwijten wanneer hij zelf een correcte vaststelling van de feiten verhindert. Hij overtuigt er niet van dat het de verwerende partij zou verboden zijn om zich in die omstandigheid op het technische verslag van 7 december 2018 te steunen.

5.7. Waar verzoeker in zijn memorie van wederantwoord nog aanvoert dat hij beschikt over een conformiteitsattest van 11 februari 2013, dient te worden vastgesteld dat dit attest dateert van vóór de conformiteitsonderzoeken waarop het bestreden besluit is gebaseerd. Een verwijzing naar eerstgenoemd attest vermag als dusdanig de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan te tonen.

5.8. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aangetoond.

5.9. In zoverre verzoeker eerst in zijn memorie van wederantwoord een schending aanvoert van artikel 6 EVRM en in zijn laatste memorie van “artikel 48 van het grondvest van de Europese unie omgezet in het Belgisch recht”, is dit laattijdig en is het middel onontvankelijk.

Bovendien kan ten aanzien van artikel 6 EVRM worden opgemerkt dat het voldoende is dat de beslissing kan worden voorgelegd aan een rechterlijk orgaan met volle rechtsmacht dat aan de vereisten van voormeld artikel 6 voldoet. De Raad van State is zo’n rechter.

5.10. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het tweede middel

6.1. Verzoeker voert in een tweede middel de schending aan van het motiveringsbeginsel. Hij betoogt dat het bestreden besluit gesteund is op het conformiteitsonderzoek van 7 december 2018, maar dat er geen enkel objectief en tegensprekelijk bewijs geleverd wordt van de toestand van zijn woning. Er zijn geen foto’s ter beschikking, geen meetresultaten, geen verwijzingen naar technische regels.

Verzoeker licht toe dat hij een bijkomend conformiteitsonderzoek in graad van beroep heeft geweigerd omdat het de

bedoeling was om de woning van kop tot teen te onderzoeken en “nieuwe punten te gaan zoeken”, terwijl de betwisting bestond over twee punten en over de wijze waarop de procedure verloopt. Concreet zet hij uiteen dat de darm tussen de vaste aansluiting en het gasfornuis geen metalen flexibel is, zoals het reglement dit vereist, maar wel een rubberen flexibel, die gekeurd is en in de handel verkrijgbaar. Hij ziet dit als “[g]ewoon een inbreuk op de wetgeving”, maar betwist dat er ontploffingsgevaar zou zijn. Het rechtvaardigt geen ongeschiktheid van de woning. Tenslotte vraagt verzoeker zich af of kan worden aangetoond dat de burgemeester is nagegaan dat “de aanvraag van opstart tot procedure gegrond is”.

6.2. Verzoeker stelt in zijn memorie van wederantwoord dat er op 12 maart 2019 nog een bijkomend bezoek is geweest, hetgeen aantoont dat de objectiviteit ver te zoeken is.

Beoordeling

7.1. De kritiek, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, is gericht tegen het verslag van 7 december 2018, dat volgens verzoeker geen objectief en tegensprekelijk bewijs zou leveren van de objectieve toestand van zijn woning.

7.2. Hoger werd reeds geoordeeld dat een conformiteitsonderzoek geen tegensprekelijkheid ter plaatse vereist (zie randnummer 5.1).

7.3. Inzonderheid gelet op het gestelde onder randnummer 5.5, vermag verzoeker de materiële vaststellingen van het technisch verslag van 7 december 2018 niet in het gedrang te brengen.

Ten overvloede zij opgemerkt dat verzoekers kritiek met betrekking tot het vastgestelde ontploffingsgevaar niet dienstig is. Dit gebrek werd in het verslag van 2 oktober 2018 vastgesteld, maar werd niet langer aangenomen in het verslag van 7 december 2018 dat aan de basis ligt van het bestreden besluit.

7.4. Waar verzoeker zich afvraagt of kan worden aangetoond dat de burgemeester is nagegaan of “de aanvraag van opstart tot procedure gegrond is”, is

zijn kritiek onvoldoende uitgewerkt om als een ontvankelijk middel te kunnen worden beschouwd. Dit geldt nog meer, nu hij de volgende overwegingen van het bestreden besluit niet concreet bij zijn kritiek betreft:

“Overwegende dat artikel 16, §1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, § 2, of elkeen die blijk geeft van een belang; dat aan het opstarten van de procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid juridisch geen inhoudelijke voorwaarden zijn verbonden; dat het niet vereist is dat de gemeente de verhuurder vooraf op de hoogte brengt van de ingediende klachten; dat de burgemeester nagaat of een aanvraag tot opstart van de procedure al dan niet gegrond is;
[...]

Overwegende dat in het kader van een administratieve beroepsprocedure ingesteld in toepassing van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode enkel een uitspraak kan gedaan worden over de al dan niet ongeschikte en/of onbewoonbare toestand van een woning en dat er geen uitspraak kan zijn met betrekking tot de beoordeling over de al dan niet nietigheid van een besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring; dat krachtens de devolutieve werking van het administratief beroep de ministeriële beslissing in de plaats komt van de bestreden beslissing;

Overwegende dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen;

Overwegende dat de gewestelijke woningkwaliteitsnormen die de naleving van het grondrecht op behoorlijk wonen helpen te realiseren het karakter van openbare orde toekomt; dat woningen te allen tijde op de naleving van de vastgestelde kwaliteitsnormen kunnen worden gecontroleerd; dat het doel van de Vlaamse Wooncode en de daarnaast vastgestelde kwaliteitsnormen is de kwaliteit en de veiligheid van woningen te bewaken; dat een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten moet voldoen.”

7.5. In zoverre verzoeker in zijn memorie van wederantwoord kritiek uitoefent op de verwijzing in het bestreden besluit naar het onderzoek dat op 12 maart 2019 op vraag van de Vlaamse Wooninspectie heeft plaatsgehad, geeft hij het middel een nieuwe bijkomende invulling. Die kritiek is laattijdig en onontvankelijk.

7.6. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. Verzoeker voert in een derde middel de schending van het onpartijdigheidsbeginsel aan.

Hij acht dit beginsel geschonden omdat het bestuur er zelf voor zorgt dat het onroerend goed van een burger ongeschikt wordt verklaard, waarna het bestuur zelf het voorkooprecht heeft of minstens een extra belasting kan heffen. Verder hekelt verzoeker het feit dat men na een negatief rapport enkel van de lijst kan verdwijnen als er geen strafpunten meer zijn. Hij herhaalt dat elk punt van discussie, gebrek of voorval steeds tegensprekelijk moet vastgesteld worden, anders verzaakt men aan de rechten van verdediging.

8.2. Verzoeker stelt in zijn memorie van wederantwoord dat het middel het financieel belang van de stad bekritiseert, evenals de voordelen die de huurder krijgt doordat deze een sociale woning krijgt toegewezen door het OCMW. Verzoeker vindt dat hij gediscrimineerd wordt omdat hij een belasting dient te betalen en deelt mee dat een vrijstelling hem reeds twee keer geweigerd werd. Verzoeker betoogt verder dat de steden optreden “als een soort onderaannemer” van de Vlaamse overheid, zodat er sprake is van één overheid.

8.3. In zijn laatste memorie doet verzoeker nog gelden dat “vanuit [het] onpartijdigheidsbeginsel [...] een toestand [ontstaat] waarbij sommige mensen belast worden en andere niet”, wat “tegen het gelijkheidsbeginsel” is en “tegen de mensenrechten en de Europese grondwet artikel 20[,] [o]mgezet in Belgisch recht”.

Beoordeling

9.1. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt niet duidelijk welk “bestuur” verzoeker viseert. In zijn memorie van wederantwoord maakt hij duidelijk dat hij de stad Gent bedoelt.

9.2. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep komt de beslissing in beroep in de plaats van de eerste beslissing, zodat een eventueel gebrek aan onpartijdigheid in hoofde van de stad Gent in beginsel zonder gevolg is voor de beslissing in graad van administratief beroep.

Ten andere zij opgemerkt dat de onpartijdigheidsplicht voor een orgaan van actief bestuur verenigbaar moet zijn met de eigen structuur van het bestuur. Verzoekers vage kritiek volstaat niet om de onpartijdigheid van de overheid aan te tonen.

9.3. In zoverre verzoeker eerst in zijn laatste memorie een schending van het gelijkheidsbeginsel en “de mensenrechten en de Europese grondwet artikel 20[,] [o]mgezet in Belgisch recht” aanvoert, is dit laattijdig en is het middel onontvankelijk.

9.4. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. Verzoeker voert in een vierde middel de “[o]ngeoorloofde toegang na weigering toegang zonder akkoord hierover” aan.

Hij zet uiteen dat hij de toegang tot zijn woning heeft geweigerd omdat men die woning volledig aan een inspectie wou onderwerpen in plaats van enkel de twee kwestieuze punten te bestuderen. Het “agentschap Wonen-Vlaanderen” heeft zich hier niet bij neergelegd en heeft de woning op

12 maart 2019 toch bezocht. Hierbij werd een drogreden gebruikt, namelijk dat er een klacht zou zijn van een loslopende rat. Er is volgens verzoeker sprake van het oneigenlijk verkrijgen van bewijs en het betreden van de woning van de eigenaar zonder toestemming. Op basis van nieuwe vaststellingen werd vervolgens het administratief beroep verworpen en werd zijn woning toch ongeschikt verklaard.

10.2. In zijn memorie van wederantwoord verbindt verzoeker zijn kritiek met een aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Hij argumenteert dat er sprake is van het doorzoeken van zijn woning en dat er geen schriftelijk bewijs voorligt dat de bewoner hiervoor toestemming heeft gegeven. Aangezien hij uitdrukkelijk heeft verboden om de woning te doorzoeken, meent verzoeker dat het onderzoek van 12 maart 2019 niet rechtsgeldig is.

10.3. In zijn laatste memorie doet verzoeker nog gelden dat “[a]rtikel 7 van de Europese grondwetten zegt dat [zijn] woning moet [geëerbiedigd] worden”, en dat een schending van “de grondwetten” zeker niet overtollig is. Volgens verzoeker zijn “de fundamentele grondrechten van de verdediging [...] geschonden”.

Beoordeling

11.1. Vastgesteld moet worden dat het bestreden besluit afdoende steunt vindt in het technisch verslag van 7 december 2018. De overweging in het bestreden besluit dat “klaarblijkelijk” de Vlaamse Wooninspectie op 12 maart 2019 op het adres van het pand een conformiteitsonderzoek heeft uitgevoerd en dat daarbij gebreken werden vastgesteld, betreft een overtollig motief dat niet tot vernietiging kan leiden.

11.2. In zoverre verzoeker eerst in zijn laatste memorie een schending aanvoert van “[a]rtikel 7 van de Europese grondwetten” en “de fundamentele grondrechten van de verdediging [...] geschonden”, is dit laattijdig en is het middel evenzeer onontvankelijk.

11.3. Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

12.1. Verzoeker voert in een vijfde middel een schending aan van de “[m]eldingsplicht vanuit de administratie”.

Hij betoogt dat de stad Gent voorbijgaat aan haar “meldingsplicht”, terwijl zij verplicht is de burgers te informeren, te adviseren en op de hoogte te stellen van mogelijke strafmaatregelen.

12.2. Verzoeker koppelt de kritiek in zijn memorie van wederantwoord aan het zorgvuldigheidsprincipe. Hij verduidelijkt dat zijn woning ingevolge het bestreden besluit op de lijst van ongeschikte woningen staat en dat hij een belasting verschuldigd is. Verzoeker betoogt dat zijn woning slechts van de lijst kan worden geschrapt indien de woning nul strafpunten haalt, en meent dat dit onredelijk is. Verder stelt verzoeker dat hij recent te weten is gekomen dat er een “regeling” is tussen Wonen-Vlaanderen en de stad Gent, die inhoudt dat als men bij een hercontrole minder dan 15 punten haalt, men wel op de lijst van ongeschikte woningen blijft staan, doch de belastingen niet dient te betalen. Dit bewijst volgens hem dat er sprake is van een onvoldoende meldingsplicht. Indien hij op de hoogte was geweest van deze regeling, zou hij naar eigen zeggen alles op alles gezet hebben om snel onder de 15 punten te komen en zo de belastingen te vermijden.

Beoordeling

13.1. Krachtens artikel 2, § 1, 3°, van het algemeen procedurereglement dient het verzoekschrift een uiteenzetting van de middelen te bevatten. Onder “middel” in de zin van de voormelde bepaling dient te worden verstaan: de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden.

13.2. Verzoeker geeft in zijn verzoekschrift niet aan op welke grond de overheid te dezen tot een “meldingsplicht” zou gehouden zijn geweest. De grief, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, beantwoordt niet aan een ontvankelijk middel zoals vereist door artikel 2, § 1, 3°, van het algemeen procedurereglement. Dit gebrek kan in de memorie van wederantwoord niet worden rechtgezet. De ontvankelijkheidsexceptie van de verwerende partij is gegrond.

13.3. Het middel is onontvankelijk.

F. Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

14.1. Verzoeker voert in zijn zesde middel aan dat het “[g]ehanteerde model leidt tot incorrect besluit”.

Hij betoogt dat diverse “gebreken” “een waardering naar ernst [krijgen]”, maar dat sommige gebreken geen waardering krijgen en direct 15 minpunten opleveren. Zo wijst verzoeker “bijvoorbeeld” op het feit dat het gasfornuis aangesloten is met een gekeurde darm “die nog binnen datum valt”. Hij bekritiseert dat de woninginspecteur dit beschouwt als een heel ernstig gebrek dat meteen 15 punten oplevert, wat genoeg is om de woning ongeschikt te verklaren, terwijl er totaal geen “ontploffingsgevaar” is. Bovendien meent verzoeker dat diverse opmerkingen niet specifiek, niet acceptabel, niet meetbaar, niet realistisch en tijdsgebonden zijn en dat “het verslag” niet specifiek is, niet meetbaar, niet realistisch en niet acceptabel. Hij besluit dat de lijst niet acceptabel is en “werkt” tegen iedereen die eigenaar is van een woning.

14.2. Verzoeker koppelt zijn kritiek in zijn memorie van wederantwoord aan het *non bis in idem*-beginsel en het *in dubio pro reo*-beginsel. Hij laat gelden dat er twijfel bestaat of de darm aan het gasfornuis goed is, terwijl dit 15 strafpunten oplevert. Ook werd er z gezegd vocht gemeten in een ruimte, maar zijn er nergens meetresultaten, noch foto's van metingen, noch ijkresultaten, zodat er sprake is van twijfel. Hetzelfde geldt voor het elektrocutiegevaar.

Verzoeker voegt eraan toe dat er een inbreuk is op het ‘*non bis in idem*’-beginsel omdat men voor elk van de vier appartementen de belasting moet betalen.

14.3. In zijn laatste memorie doet verzoeker nog gelden zich te beroepen op “mijn recht op verdediging, onpartijdig (mijn grondrecht) en [mijn] menselijke waardigheid (ook mijn grondrecht)”. Hij voegt eraan toe dat “Rechter Salamon [...] indertijd ook niet gezegd [heeft] dat de 2 vrouwen die voor hem stonden de juiste procedure niet gevolgd hebben” en ziet tevens een schending van “[a]rtikel 48”, dat “zegt”: “Aan eenieder tegen wie vervolging is ingesteld wordt de eerbiediging van de rechten van de verdediging gegarandeerd”.

Beoordeling

15.1. Welke rechtsregel verzoeker geschonden acht, wordt in het verzoekschrift niet aangegeven. Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de kritiek zoals ontwikkeld in het verzoekschrift niet beantwoordt aan een “middel” zoals uiteengezet onder randnummer 13.1. Dit gebrek kan niet in latere procedurestukken worden goedgeemaakt. De desbetreffende ontvankelijkheidsexceptie van de verwerende partij is gegrond.

15.2. Het middel is onontvankelijk.

G. Zevende middel

Uiteenzetting van het middel

16.1. Verzoeker voert in een zevende middel “[t]wijfel in bevoegdheden van de [w]oningcontroleur” aan.

Hij zet uiteen dat er in het bestreden besluit sprake is van een woningcontroleur, terwijl in de Vlaamse Wooncode geen sprake is van dergelijke functie, maar wel van een wooninspecteur. Zodoende rijst volgens verzoeker de vraag welke bevoegdheden de verschillende functies hebben. Daarnaast meent hij

dat om gebreken in de bouw te beoordelen experts nodig zijn die specialist zijn in deelvakken en dat één expert nooit van alles op de hoogte kan zijn.

16.2. Verzoeker verbindt de kritiek in zijn memorie van wederantwoord met de aangevoerde schending van het recht van verdediging. Hij benadrukt dat de rapporten van de verschillende inspecteurs niet tot dezelfde vaststellingen leiden en dat subjectiviteit mogelijk is om tot besluiten te komen. Verzoeker meent dat dit aantoont dat een tegensprekelijk debat zich opdringt en dat zijn recht van verdediging geschonden is.

Beoordeling

17.1. Het toentertijd geldende artikel 3 van het wooncodebesluit bepaalt dat de conformiteit van woningen met de vereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting in het kader van een conformiteitsonderzoek kan vastgesteld worden door de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst, door de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst en door de ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Het bestreden besluit verwijst op de eerste pagina uitdrukkelijk naar deze bepaling.

Aangezien zowel het conformiteitsonderzoek van 2 oktober 2018 als het conformiteitsonderzoek van 7 december 2018 waarop het bestreden besluit steunt, zijn uitgevoerd door een woningcontroleur van de stad Gent, is er in het bestreden besluit terecht sprake van een woningcontroleur. Er rijst geen bevoegdheidsprobleem.

17.2. Verder blijkt verzoeker de deskundigheid van de woningcontroleur in twijfel te trekken. Deze kritiek is evenwel onvoldoende uitgewerkt om een ontvankelijk middel te kunnen uitmaken.

17.3. In zoverre verzoeker in zijn laatste memorie nog de schending aanvoert van “mijn recht op verdediging, onpartijdig (mijn grondrecht) en [mijn] menselijke waardigheid (ook mijn grondrecht)” en van “[a]rtikel 48”, is dit laattijdig en is het middel eveneens onontvankelijk.

17.4. Het middel wordt verworpen.

H. Achtste middel

Uiteenzetting van het middel

18.1. Verzoeker voert in een achtste middel een schending aan van het recht van verdediging.

Hij betoogt dat er geen mogelijkheid is tot onafhankelijke verdediging, dat “de verdediging enkel een vorm van beroep [is] bij de Vlaamse overheid van deze eigen dienst”, en meent dat de Vlaamse administratie de rechterlijke macht overneemt.

18.2. Verzoeker stelt in zijn memorie van wederantwoord dat er “tijdens het hoorrecht zelfs door de diensten geen oplossingen aangereikt [worden]”. Bovendien beslist de administratie niet op basis van wetten zoals een rechter dat doet, maar gewoon naar eigen goeddunken. Aangezien de eerste rechtbank die zich over deze zaak buigt de Raad van State is, “wordt in de hele procedure toch wel een schakel overgeslagen” en worden de rechten van de burger geschonden.

Beoordeling

19.1. In het kader van het administratief beroep treedt de verwerende partij op als een orgaan van actief bestuur. Verzoeker is ten onrechte van mening dat “de Vlaamse administratie [...] de rechterlijke macht over[neemt]” en dat op de administratieve procedure inzake de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van woningen het recht van verdediging toepassing vindt. Met betrekking tot de

toepassing van artikel 6 EVRM, en de waarborg die de Raad van State ter zake biedt, zij verwezen naar het gestelde onder het randnummer 5.9.

Verder kan worden herhaald dat verzoeker voorafgaand aan het bestreden besluit kennis heeft gekregen van de feiten en grieven, dat hij de gelegenheid heeft gekregen om zijn standpunt hieromtrent te laten kennen, en dat hij van deze mogelijkheid ook gebruik heeft gemaakt.

19.2. Het middel wordt verworpen.

I. Negende middel

Uiteenzetting van het middel

20.1. Verzoeker voert eerst in zijn memorie van wederantwoord een negende middel aan, genomen uit de schending aan van “het beginsel van redelijkheid en billijkheid”.

Hij zet uiteen dat hij een belasting van 32.800 euro dient te betalen, wat hij bestempelt als “onredelijk en onbillijk, maar tevens buitensporig en woeker”.

20.2. In zijn laatste memorie voert verzoeker de schending aan van de artikelen 1, 2, 5, 17, 20, 49 en 50 “van het Europees grondrecht”.

Beoordeling

21.1. De belasting die verzoeker in het middel bekritiseert, houdt verband met een beweerd gevolg van het bestreden besluit, en kan als zodanig niet tot vernietiging van dit besluit leiden.

21.2. In zoverre verzoeker eerst in zijn laatste memorie de schending aanvoert van de artikelen 1, 2, 5, 17, 20, 49 en 50 “van het Europees grondrecht” is dit laattijdig en is het middel evenzeer onontvankelijk.

21.3. Het middel wordt verworpen.

J. Tiende middel

Uiteenzetting van het middel

22. Verzoeker voert voor het eerst in zijn memorie van wederantwoord een tiende middel aan, genomen uit de schending van “het principe van zorgvuldigheid”.

Hij beklaagt er zich in het middel over dat hij 400 euro schade heeft geleden omdat “men [...] steeds en ten onpas een stikker van ongeschiktheid op de deur [plakt]”, waarbij “de bescherming (afwerking) van de deur [...] gewoon aan de stikker blijft kleven”. Dit toont volgens verzoeker aan dat de stad Gent niet de bedoeling heeft een woning te verbeteren, maar eerder helpt om een woning in een slechtere staat te brengen.

Beoordeling

23.1. Verzoekers kritiek betreft de gebeurlijke schade die hij ingevolge de materiële uitvoering van het bestreden besluit heeft geleden, en is niet van aard om de onwettigheid van dit besluit aan te tonen.

23.2. Het middel is onontvankelijk.

K. Elfde middel

Uiteenzetting van het elfde middel

24. Verzoeker voert eerst in zijn memorie van wederantwoord een elfde middel aan, genomen uit “machtsafwending”.

Hij betoogt dat het bestreden besluit met betrekking tot zijn woning “een ander doel [dient]”. Het doel bestaat erin de woning af te keuren om

“mensen van Afganistan, met 3 kinderen, snel een sociale woning te bezorgen”, en om “zoveel mogelijk belastingen [te] genereren”.

Beoordeling

25.1. Er is sprake van machtsafwending wanneer een overheid de bevoegdheid die haar tot het bereiken van een bepaald oogmerk van algemeen belang is gegeven, gebruikt voor het nastreven van een ander doel. Om tot een nietigverklaring te kunnen leiden, moet het ongeoorloofde oogmerk het enige doel van de bestreden handeling zijn.

Daargelaten de vraag naar de tijdigheid van verzoekers kritiek, moet alleszins vastgesteld worden dat verzoeker niet aantoont dat het beweerde ongeoorloofde oogmerk het enige doel van de bestreden handeling zou zijn.

25.2. Het middel wordt verworpen.

V. Vordering tot schadevergoeding tot herstel

26. Verzoeker vraagt in zijn laatste memorie een vergoeding voor de schade “die door de dienst of haar personeel is veroorzaakt.

Beoordeling

27. Er is geen onwettigheid van de bestreden beslissing vastgesteld. De vordering, waarvoor geen recht werd betaald, kan hoe dan ook niet worden ingewilligd.

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, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni tweeduizend eenentwintig, 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.