

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 251.735 van 4 oktober 2021
in de zaak A. 228.045/X-17.495**

In zake : Maria Evelyne ROHART
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Liesbeth Peeters
kantoor houdend te 2500 Lier
Vismarkt 37
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 7 mei 2019, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding van 5 april 2019 waarbij de woning gelegen te 2500 Lier, Komeetstraat 47, ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 mei 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth Peeters, die verschijnt voor verzoekster, en advocaat Tom De Sutter, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, 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 eigenares van de woning te 2500 Lier, Komeetstraat 47, die zij verhuurt. Op 2 mei 2018 onderzoekt het agentschap Wonen-Vlaanderen de woning. Het technisch verslag concludeert tot 62 strafpunten.

Gevolg gevend aan een advies van de adviseur woningkwaliteit van 3 augustus 2018, beslist de burgemeester van de stad Lier op 20 december 2018 om de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Tegen die beslissing stellen zowel verzoekster als de huurder beroep in bij de Vlaamse regering, met brieven van respectievelijk 17 en 18 januari 2019. In de brieven wordt meegedeeld dat de woning volledig gerenoveerd is en de vastgestelde gebreken verholpen zijn. Verzoekster bewijst dat met bijgevoegde

facturen en vraagt “om de woning te komen controleren, zodat u zelf kan zien dat de woning gerenoveerd is”.

Met een 1 april 2019 gedateerde brief vraagt het agentschap Wonen-Vlaanderen aan verzoekster om, met het oog op een hercontrole, in de woning aanwezig te zijn op 3 april 2019.

Op 5 april 2019 beslist de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding de ingediende beroepen te verwerpen en de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Overwogen wordt onder meer:

“Overwegende dat in het kader van de administratieve beroepsprocedure de Vlaamse Wooninspectie werd verzocht een bijkomend conformiteitsonderzoek in desbetreffende pand uit te voeren; dat een conformiteitsonderzoek werd voorzien op 3 april 2019; dat de woningcontroleur in het kader van de administratieve beroepsprocedure meldt dat op voornoemde datum geen toegang tot de woning werd verkregen; dat er vooralsnog geen uitvoering blijkt te zijn gegeven aan de herstellvordering;

Overwegende dat niet kon worden vastgesteld dat de noodzakelijke herstellings- en aanpassingswerken op voldoende en afdoende wijze werden uitgevoerd; dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woning als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat vooralsnog de vaststellingen uit eerste aanleg behouden dienen te blijven.”

IV. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van de partijen

4. Verzoekster leidt een enig middel af uit de schending van, onder meer, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel. Zij licht toe dat zij reeds in het najaar van 2018 de herstellingswerken uitvoerde en om een hercontrole vroeg, dat de hercontrole werd aangekondigd met een brief die pas ten vroegste daags voor de geplande datum van 3 april 2019 werd aangeboden, zodat zij niet tijdig kennis kon nemen van de datum en niet in de mogelijkheid was om de woning ter beschikking te stellen voor hercontrole. Dat er geen hercontrole kon plaatsvinden en dat de verwerende partij dus niet met kennis van zaken kon

beslissen, namelijk met kennis van de toestand na de herstellingswerken, heeft zij louter en alleen aan zichzelf te wijten. Bovendien, aldus nog verzoekster, kon geen nieuwe hercontrole worden gevraagd, aangezien er al op 5 april 2019 een beslissing werd genomen, dit is “minder dan drie dagen nadat de kennisgeving van de hercontrole ten vroegste werd afgeleverd”.

5. In de memorie van antwoord wijst de verwerende partij erop dat verzoekster er met een brief van 5 februari 2019 van ingelicht was dat haar beroep ontvankelijk was en dat zij binnen twintig dagen haar standpunt mocht bezorgen, maar dat zij geen gebruik van die mogelijkheid maakte. Ook wordt opgemerkt dat op 13 februari 2019 een e-mail van verzoekster werd ontvangen waarin sprake is van “een paar kleinigheden” die nog voor het einde van de maand zouden worden weggewerkt, waaruit de verwerende partij afleidt dat zij “op dat moment nog niet tot een hercontrole [kon] overgaan”. Indien verzoekster of de huurder niet op 3 april 2019 aanwezig kon zijn, kon een ondertekend document “toestemming tot huiszoeking op datum van 03.04.2019” zijn achtergelaten. Niettegenstaande verzoekster kennis had van de maatregel die haar boven het hoofd hing, is zij “niet ingegaan op de mogelijkheid om haar standpunt over te maken, noch was zij aanwezig op de hercontrole dd. 03.04.2019”.

Naar de verwerende partij betoogt, heeft zij “weldegelijk al het mogelijke” gedaan opdat de wooninspecteur de woning zou kunnen betreden. Hoewel zij “dus wel bereid was” tot een hercontrole, “had zij niet veel tijd, vermits het ministerieel besluit ten laatste op 17 april 2018 [lees: 2019] moest tussenkomen”. Het waren bijgevolg omstandigheden buiten haar wil, waardoor de woning niet aan een tweede technische controle kon worden onderworpen.

6. In de laatste memorie voegt de verwerende partij daar nog aan toe dat zelfs indien wordt aangenomen dat de tijdsperiode tussen de uitnodiging met betrekking tot de hercontrole en die controle zelf te kort is, “dan nog dient te worden vastgesteld dat de elementen van de eerdere controle wel degelijk een objectief gegeven waren waarop de minister zich kon baseren”. De factuur die verzoekster voorlegt, heeft naar verondersteld zou kunnen worden betrekking op het verhelpen van het risico op CO-vergiftiging in de slaapkamer, maar bewijst

nergens dat het – eveneens vastgestelde – risico op CO-vergiftiging in de woonkamer is weggenomen. Dit betekent dat de 15 strafpunten die werden toegekend in het technisch verslag “onverkort aanwezig” blijven en dat het ministerieel besluit werd genomen op grond van correcte en werkelijk bestaande motieven, waarvan verzoekster het tegendeel niet aantoont.

Beoordeling

7. De verwerende partij beschikte, gelet op artikel 16, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, voor het nemen van een beslissing over de beroepen van verzoekster en haar huurder over een termijn van “drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep”. Het laatst ingestelde beroep was dat van de huurder, blijkens de datumstempel op stuk 4 van het administratief dossier ontvangen op 21 januari 2019. Bijgevolg verstreek de beslissingstermijn op 21 april 2019.

8. Zowel verzoekster als de huurder voerden als enige grief tegen de beslissing van de burgemeester van 20 december 2018 aan dat de woning intussen volledig gerenoveerd is. Verzoekster voegde er bovendien facturen ter staving aan toe.

Met andere woorden drong, in verband met een zorgvuldige afwikkeling en beoordeling van het beroep, een hercontrole zich van meet af aan als evident aan de verwerende partij op, of moest dat tenminste het geval zijn.

Dat verzoekster naar aanleiding van de mededeling van 5 februari 2018 dat haar beroep ontvankelijk was geen bijkomend “standpunt” meer meedeelde, verandert daar niets aan. Overigens is het onduidelijk wat verzoekster überhaupt nog nuttig aan haar beroep kon hebben toegevoegd. Ook haar e-mail van 13 februari 2019 kan niet gelden als excuus om (nog) niet tot de hercontrole over te gaan. In de e-mail wordt juist herhaald dat de woning niet meer onbewoonbaar is, maar volledig gerenoveerd, op een paar kleinigheden (barst in ruitje binnendeur of kapotte deurklink) na.

9. Toch is het pas met een 1 april 2019 gedateerde brief dat de verwerende partij aankondigt tot een hercontrole te zullen overgaan, en zulks op een ultrakorte termijn, meer bepaald op 3 april 2019. Wat er de reden van mag zijn dat dit tijdsinterval zo bijzonder kort is, wordt totaal onduidelijk gelaten.

Naar verzoekster beweert en door de verwerende partij niet wordt betwist, is de brief van 1 april 2019 aangetekend verzonden en heeft verzoekster hem niet vóór 3 april 2019 in ontvangst kunnen nemen. Zij doet in die omstandigheden dan ook genoegzaam aannemen dat zij niet in de praktische mogelijkheid is geweest om het nodige te doen opdat de woningcontroleur tot de hercontrole kon overgaan.

Niet alleen heeft verzoekster het bij de brief van 1 april 2019 gevoegde document ‘toestemming tot huiszoeking op datum van 03/04/2019’ dus niet kunnen (laten) invullen, bovendien blijkt het document volgens de vermeldingen in de brief alleen door de huurder te kunnen worden gebruikt. In voorkomend geval moest het bij de hercontrole aan de woningcontroleur worden overhandigd door verzoekster, die dan de deur diende te openen.

10. Meteen na de mislukte hercontrole, op 5 april 2019, beslist de Vlaamse minister de beroepen van verzoekster en de huurder te verwerpen, nu “niet kon worden vastgesteld dat de noodzakelijke herstellings- en aanpassingswerken op voldoende en afdoende wijze werden uitgevoerd”. Een nieuwe datum voor de hercontrole, ofschoon de beslissingstermijn nog tot 21 april 2019 liep, wordt kennelijk niet overwogen.

11. Gelet op het voorgaande kan de Raad van State geenszins bijvallen dat de verwerende partij “al het mogelijke” zou hebben gedaan om een hercontrole te houden en dat zij daar alleen van is afgehouden door omstandigheden buiten haar wil. Integendeel heeft zij verzuimd de vereiste zorgvuldigheid aan de dag te leggen door in gebreke te zijn gebleven om met het oog op een deugdelijke beslissing een hercontrole uit te voeren waarover verzoekster tijdig werd ingelicht.

12. In de laatste memorie poogt de verwerende partij nog deze tekortkoming te doen voorbijzien omdat blijkt de facturen die verzoekster bijbracht nog altijd een prohibitief risico op CO-vergiftiging in de woonkamer zou bestaan.

De poging is te vergeefs, alleen reeds om reden dat ze berust op een wel erg selectieve lezing van de facturen. Daarin is er niet alleen sprake van “Afbreken van gasradiator in slaapkamer”, maar bijvoorbeeld ook van “Vernieuwen van gasleiding in woning” en van het boren van gaten en het plaatsen van verluchttingsroosters.

13. Het middel, zoals besproken, is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding van 5 april 2019 waarbij de woning gelegen te 2500 Lier, Komeetstraat 47, ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vier oktober 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