

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 253.107 van 25 februari 2022
in de zaak A. 230.868/X-17.723**

In zake : de BV SCHEERS EN VAN LINT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Kris Lens
 kantoor houdend te 2800 Mechelen
 Grote Nieuwedijkstraat 417
 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 3 april 2020, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de Vlaams[e] minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, genomen op 20 januari 2020 dat de zelfstandige woningen gelegen Drijpikkelstraat 49 (bus 1 - bus 2 - bus 4 - bus 5 - bus 6 - bus 7 - bus 8 - bus 9 - bus 10 - bus 11 - bus 12 - bus 13 - bus 14 - bus 15) te 1861 en de niet-zelfstandige woningen gelegen Drijpikkelstraat 49 (bus 03/01 - bus 03/02) te 1891 Meise ongeschikt verklaart en aldus het bestuurlijk beroep, gericht tegen het besluit van de burgemeester van de gemeente Meise d.d. 27 augustus 2019 tot ongeschiktverklaring van het pand gelegen Drijpikkelstraat 49 te 1861 Meise impliciet afwijst als ongegrond”.

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.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 februari 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lindsay Dedrie, die *loco* advocaat Kris Lens verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Walter Muls, 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

3.1. De verzoekende partij is eigenaar van een voormalig kloostergebouw, bestaande uit meerdere woongelegenheden, gelegen aan de Drijpikkelstraat 49 te Meise.

3.2. Op 28 februari 2019 voert een wooninspecteur van het agentschap Wonen-Vlaanderen een woonkwaliteitsonderzoek met betrekking tot het voormelde pand uit. Op basis van de vaststellingen van dit onderzoek wordt een herstellvordering opgesteld.

3.3. Het onderzoek van 28 februari 2019 heeft tot de volgende vaststellingen met betrekking tot het gebouw geleid:

“1. Gebouw

De technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren) - VOCHTSCHADE

- In de hal op de eerste verdieping is er vochtschade aan de linker muur en het plafond door insijpelend vocht.

1.2 ELEKTICITEIT

KELDER hoofdgebouw

- Er zijn 2 verdeelborden aanwezig zonder afsluitdeksel. Bovendien ontbreken afdekplaatjes op de plaatsen waar geen zekeringen zitten.

- Er hangt een algemene differentieelschakelaar van 300mA los tegen de muur. De differentieelschakelaar bevindt zich niet in een CE-gekeurd verdeelbord.

- In de kelder hangen meerdere losse elektrische kabels met naakte draaduiteinden her en der tegen de muren. Op het ogenblik van het plaatsbezoek staat deze bedrading niet onder spanning.

Kamer 03/02:

- Er hangt naakte elektrische bedrading onder spanning op ooghoogte aan het houtwerk van de dakconstructie.

- De elektrische veiligheidsinstallatie (verdeelbord met verliesstroomschakelaars en zekeringen) is niet toegankelijk. Het verdeelbord bevindt zich in kamer 03/01.

Woning Bus 15:

- In de slaapkamer links is de aardingspen van het stopcontact onder de lichtschakelaar niet aangesloten op de aarding, wat een vals gevoel van veiligheid geeft.

- In de leefruimte hangt er naakte elektrische bedrading onder spanning aan het plafond.

- In de slaapkamer midden zijn er in het verdeelbord geen afdekplaatjes aanwezig op de plaatsen waar geen zekeringen zitten.

1.3 Andere gebreken

- In de kelder van het hoofdgebouw is de asbesthoudende isolatie rond de verwarmingsbuizen op meerdere plaatsen beschadigd.”

Sommige woningen van het kwestieuze pand waren op het moment van het onderzoek niet toegankelijk. Deze woningen krijgen minstens 16 strafpunten om reden van de gebreken van het gebouw. Meer bepaald krijgen de woningen nrs. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14 elk 16 strafpunten toebedeeld. De woning nr. 03/01 krijgt 50 strafpunten, de woning nr. 03/02 krijgt 53 strafpunten, de woning nr. 5 krijgt 22 strafpunten en de woning nr. 15 krijgt er 31.

3.4. De burgemeester van de gemeente Meise verklaart het pand op 27 augustus 2019 ongeschikt.

3.5. Met een op 25 september 2019 ter post aangetekend verzonden brief stelt de verzoekende partij tegen de voormelde beslissing administratief beroep in bij de verwerende partij. Zij vraagt daarbij uitdrukkelijk om in het kader van de beroepsprocedure gehoord te worden.

3.6. Met een brief van 21 oktober 2019 deelt het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonkwaliteit, aan de verzoekende partij en de bewoners van het pand mee dat het beroep ontvankelijk is en dat de gegrondheid ervan wordt onderzocht. Hierbij wordt de verzoekende partij uitgenodigd om haar standpunt binnen twintig dagen na datum van deze brief schriftelijk te bezorgen aan de dienst 'Beroepen Woonkwaliteit'.

3.7. Met een brief van 13 november 2011 deelt het agentschap Wonen-Vlaanderen aan de verzoekende partij mee dat er op 5 december 2019 een hoorzitting zal worden georganiseerd.

3.8. Op 26 november 2019 wordt het pand door een woningcontroleur van de wooninspectie Vlaams-Brabant aan een conformiteitsonderzoek onderworpen.

3.9. Op 29 november 2019 stelt de brandweer van de zone Vlaams-Brabant-West een brandpreventieverslag op met een gunstig besluit, mits een aantal voorwaarden worden nageleefd.

3.10. In de op 11 december 2019 ondertekende technische verslagen met betrekking tot het onder randnummer 3.8 vermelde onderzoek, worden de volgende vaststellingen met betrekking tot het kwestieuze gebouw gedaan:

“DEEL B: gebouw

5. ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand;

[...]

8. BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid;

[...]

OPMERKINGEN

51– In de kelder hangt een elektrisch verdeelbord rechts boven (niet op werkhoogte) dat is dichtgeschroefd met vijzen. Volgens de foto's van het vorige onderzoek zitten in dit verdeelbord zekeringen en een verliesstroomschakelaar. Door het dichtschroeven is dit bord niet meer vlot en veilig bedienbaar.

- In de kamers (03/01) en (03/02) en GR1/BT en GR1/K1 is er geen elektriciteit aanwezig, hierdoor is controle van de elektriciteit onmogelijk

- Voor kamer (03/02) is de elektrische veiligheidsinstallatie (verdeelbord met zekeringen en verl[ie]sstroomschakelaar) niet toegankelijk. Het verdeelbord bevindt zich in kamer (03/01)

Vaststelling van het onderzoek van 28/02/2019 in entiteit bus 15 (niet toegankelijk)

- In de slaapkamer links is de aardingspin van het stopcontact onder de lichtschakelaar niet aangesloten op de aarding, wat een vals gevoel van veiligheid geeft.

- In de leefruimte hangt naakte elektrische bedrading onder spanning aan het plafond.

- In de slaapkamer midden zijn er in het verdeelbord geen afdekplaatjes aanwezig op plaatsen waar geen zekeringen zitten.

81– Het onderzoek naar de brandveiligheid door de brandweer is uitgevoerd, het brandverslag is negatief.”

In de technische verslagen van 11 december 2019 wordt zodoende een risico op elektrocutie/brand vastgesteld. Verder krijgen de woningen met nrs. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, en 15 elk 30 strafpunten. De woning met nr. 6 krijgt 33 strafpunten, de woning met nr. 03/01 krijgt 49 strafpunten, en de woning met nr. 03/02 krijgt 43 strafpunten.

3.11. Op 5 december 2019 vindt een hoorzitting plaats. De raadsman van de verzoekende partij voert daarop onder meer het volgende aan:

“Verzoeker verwijst naar een recent uitgevoerde hercontrole door de Vlaamse Wooninspectie, maar daarvan heeft ze nog geen resultaten ontvangen. Uit de mondelinge toelichting tijdens de uitgevoerde hercontrole heeft verzoeker begrepen dat het gebouw in orde zou zijn, dus dat de strafpunten op deel B van het technisch verslag (over de gemeenschappelijke delen van het gebouw) niet meer van toepassing zouden zijn. Tijdens deze hercontrole waren slechts enkele entiteiten toegankelijk.”

3.12. Met een brief van 14 januari 2020 worden de op 11 december 2019 ondertekende technische verslagen met betrekking tot het conformiteitsonderzoek van 26 november 2019 (hierna: de technische verslagen van 11 december 2019) aan de verzoekende partij toegestuurd.

3.13. Met het bestreden besluit van 20 januari 2020 verklaart de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed de zelfstandige woningen, gelegen Drijpikkelstraat 49 (bus 1, bus 2, bus 4, bus 5, bus 6, bus 7, bus 8, bus 9, bus 10, bus 11, bus 12, bus 13, bus 14, bus 15) te Meise, en de niet-zelfstandige woningen, gelegen Drijpikkelstraat 49 (bus 03/01 - bus 03/02) te Meise, ongeschikt.

3.14. Met een op 30 januari 2020 ondertekende brief wordt de verzoekende partij in kennis gesteld van het bestreden besluit.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. De verzoekende partij voert in en eerste middel de schending aan van artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode, “samen gelezen met” de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat op 26 november 2019 een nieuw conformiteitsonderzoek met betrekking tot haar pand werd uitgevoerd, wat resulteerde in de technische verslagen van 11 december 2019. De verzoekende partij betoogt dat haar gebouw meer strafpunten krijgt (30) dan tijdens het vorige conformiteitsonderzoek (16), dat de technische verslagen van 11 december 2019 een aantal gedateerde vaststellingen en gegevens bevatten, en dat deze verslagen een cruciaal element van het bestreden besluit uitmaken. De verzoekende partij merkt op dat een maand werd gewacht om haar de technische verslagen van 11 december 2019 toe te zenden. Deze verslagen werden haar eerst per brief van 14 januari 2019 toegestuurd, en zij heeft er ten vroegste op 20 januari 2020, datum van het bestreden besluit, kennis van gekregen. Er werd haar geen redelijke termijn gegund om over de technische verslagen van 11 december 2019 standpunt in te nemen. Nochtans vereisen artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode “en de aanvullende werking van de hoorplicht”, dat zij kennis krijgt van alle stukken van het dossier waarop de verwerende partij haar beslissing kan steunen, en dat haar de mogelijkheid wordt geboden om hieromtrent haar standpunt te formuleren.

4.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de verzoekende partij in kennis werd gesteld van alle stukken van het dossier en dat zij dus wel degelijk wist op basis van welke elementen zij haar beslissing zou nemen. De verzoekende partij heeft tijdens de volledige administratieve procedure ook meermaals de mogelijkheid gehad om haar argumenten te formuleren en te verduidelijken. Zo werd de verzoekende partij op 21 oktober 2019 per brief uitgenodigd om binnen twintig dagen na datum van deze brief haar standpunt en argumenten te bezorgen, maar maakte zij van deze mogelijkheid geen gebruik. Middels een schrijven van 13 november 2019 werd zij uitgenodigd om haar argumenten toe te lichten op een hoorzitting op 5 december 2019. Verder benadrukt de verwerende partij dat het bestreden besluit niet enkel gesteund is op de vaststellingen van de technische verslagen van 11 december 2019. Deze verslagen tonen alleen aan dat het pand nog steeds behept is met eerder vastgestelde gebreken. Het bestreden besluit is ook op eerder gedane vaststellingen gesteund. Bovendien was de verzoekende partij zelf aanwezig tijdens het onderzoek van 26 november 2019 op basis waarvan de technische verslagen van

11 december 2019 werden opgesteld. Zij kreeg tijdens dit onderzoek nogmaals de kans om haar opmerkingen te formuleren.

De verwerende partij werpt voorts tegen dat de niet-zelfstandige woningen 03/01 en 03/02 in de technische verslagen van 11 december 2019 een lager aantal strafpunten kregen dan na het onderzoek op 28 februari 2019, zodat de verzoekende partij geen belang heeft bij het opwerpen van dit middel. Voorts verwijst zij naar vroegere rechtspraak.

4.3. Volgens de verzoekende partij, in haar memorie van wederantwoord, verliest de verwerende partij uit het oog dat het voor haar onmogelijk was om de technische verslagen van 11 december 2019, en de daarin vermelde exacte technische vaststellingen en gevolgtrekkingen, onder de vorm van toegekende strafpunten, te kennen.

Beoordeling

5.1. Jegens een eigenaar kan in principe geen beslissing tot ongeschiktverklaring van een woning worden genomen zonder hem in de gelegenheid te hebben gesteld zijn standpunt ter zake naar voor te brengen. Voor zoveel de toepasselijke regelgeving dit hoorrecht niet zelf regelt, is het op grond van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat moet worden besloten tot de verplichting om de betrokkene te horen.

5.2. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 16, § 2, van de Vlaamse Wooncode nodigt de Vlaamse regering bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep tegen de beslissing van de burgemeester onder anderen de eigenaar uit om zijn argumenten schriftelijk kenbaar te maken; de indiener van het beroep kan vragen mondeling gehoord te worden.

Deze normatieve regeling sluit een aanvullende werking van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht niet uit, namelijk in zoverre de normatieve regeling niet (voldoende) zou waarborgen dat de betrokkene vooraf in de gelegenheid wordt gesteld nuttig voor zijn standpunt op te komen. Dit vereist

onder meer dat hij voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenomen maatregel wil betrekken.

5.3. Te dezen achtte de verwerende partij het nodig om een bijkomend conformiteitsonderzoek van het kwestieuze pand uit te voeren. Dit onderzoek, dat plaats had op 26 november 2019, resulteerde in de technische verslagen van 11 december 2019. Het bestreden besluit baseert zich op de vaststellingen in deze verslagen, die wezenlijk verschillen van de vaststellingen die naar aanleiding van het woningkwaliteitsonderzoek van 28 februari 2019 zijn gedaan.

5.4. De technische verslagen van 11 december 2019 werden meer dan een maand na de ondertekening ervan en meer dan een maand na de hoorzitting, met een brief van 14 januari 2020, aan de verzoekende partij toegezonden. De verzoekende partij maakt aannemelijk dat zij deze verslagen pas op 20 januari 2020 heeft ontvangen, datum waarop het bestreden besluit werd genomen. De verwerende partij blijkt dit laatste overigens niet te betwisten, alleszins weerlegt zij verzoeksters argumentatie ter zake niet.

De verzoekende partij werd zodoende niet in de gelegenheid gesteld om tijdig haar eventuele bevindingen over de technische verslagen van 11 december 2019 kenbaar te maken. Haar aanwezigheid bij het onderzoek van het pand op 26 november 2019 bood de verzoekende partij daartoe geenszins de gelegenheid. Integendeel, blijkt de verzoekende partij uit de mondelinge toelichting tijdens dit onderzoek te hebben begrepen dat het gebouw in orde zou zijn en “dat de strafpunten op deel B van het technisch verslag (over de gemeenschappelijke delen van het gebouw) niet meer van toepassing zouden zijn” (zie randnummer 3.11).

5.5. Verweersters betoog dat voor de woningen 03/01 en 03/02 in de technische verslagen van 11 december 2019 minder strafpunten worden toegekend dan bij het eerste conformiteitsonderzoek, ontnemt de verzoekende partij niet haar belang bij het middel. De technische verslagen van 11 december 2019 hebben

niet enkel op deze woningen betrekking, en bevatten doorslaggevende bevindingen met betrekking tot (de gemeenschappelijke delen van) het gebouw.

5.6. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 20 januari 2020 ‘houdende ongeschiktverklaring van de woningen gelegen aan de Drijpikkelstraat 49 te 1861 Meise’.

2. De verwerende partij 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 verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig februari tweeduizend tweeëntwintig, 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