

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.023 van 16 juni 2022
in de zaak A. 231.709/X-17.794**

In zake : 1. Sedar KOUBEMBA KONDA
 2. Jeanette LIBU MAZERE KALALA
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Jean-François De Bock en Joy Moens
 kantoor houdend te 1180 Brussel
 Bosveldweg 70
 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 30 juli 2020, strekt tot de nietigverklaring van “het Ministerieel Besluit van 8 juni 2020 waarbij de woning gelegen te 1800 Vilvoorde, Schaarbeeklei 83 [lees: 84] ongeschikt verklaard wordt en waarbij deze woning opgenomen blijft in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van inventarisatie”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij en verzoekers hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 juni 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Werner Vandenbruwaene, die *loco* advocaten Jean-François De Bock en Joy Moens verschijnt voor de verzoekende partij, 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. Verzoekers zijn sinds 1 juli 2013 eigenaar van een pand, gelegen aan de Schaarbeeklei 84 te Vilvoorde (hierna: verzoekers' pand).

De gelijkvloerse, eerste, tweede en derde verdieping van verzoekers' pand zijn opgenomen in de inventaris van ongeschikte/onbewoonbare woningen met ingang van 1 augustus 2011.

3.2. Op 19 november 2019 vindt een hercontrole van verzoekers' pand plaats, waarvan op 12 december 2019 een technisch verslag wordt opgesteld. In het technisch verslag wordt tot een eindscore van 26 strafpunten besloten. Op grond daarvan geeft de adviseur woningkwaliteit aan de burgemeester van de stad Vilvoorde het advies tot ongeschiktverklaring van verzoekers' pand.

In het aan verzoekers bezorgde samenvattend verslag wordt het volgende gesteld:

“Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Schaarbeeklei 84, 1800 Vilvoorde met een eindbeoordeling van 26 ptn

Pand

Gebreken in het pand

ELEKTRICITEIT: 51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand -15 ptn

- De zekeringskasten hebben geen benoeming van de verschillende elektrische circuits.

- Er is een zekeringenkast waarvan de voorzijde ontbreekt, hierdoor zijn geleiders aanraakbaar.

Opmerking in het pand

Er zijn nog steeds 3 brievenbussen aanwezig.

Woning Schaarbeeklei 84, 1800 Vilvoorde eengezinswoning

Eengezinswoning

Gebreken in de woning

DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 101 insijpelend vocht -3 ptn

- Aan het dakraam op zolder is er insijpelend vocht.

RAMEN EN DEUREN: 121 ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) -3 ptn

- De ramen van de woning zijn nog deels uitgerust met enkel glas.

BINNENWANDEN: 153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt -1 ptn

- Rond het velux raam ontbreekt de afwerking.

TUSSENVLOER(EN) binnen de woning: 162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt -1 ptn

- Op de eerste en tweede verdieping is de vloerbekleding (laminaat) slecht afgewerkt. Er zijn op meerdere plaatsen delen laminaat die slecht aan elkaar aansluiten.

TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) -3 ptn

- De trap naar de kelder heeft niet over de volledige lengte een trapleuning.

Opmerking in de woning

- In de woning zijn nog meerdere badkamers, keukens en leidingen van de vroegere keukens en badkamers aanwezig. Bovendien zijn de 3 inkomdeuren met slot ook nog steeds in gebruik. Hierdoor moet men vaststellen dat de aanpassingen om van 3 entiteiten 1 entiteit te maken niet volledig zijn uitgevoerd.

Rookmelders

De woonentiteit beschikt niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.”

3.3. Bij besluit van 16 januari 2020 verklaart de burgemeester van de stad Vilvoorde verzoekers' pand ongeschikt.

3.4. Tegen de voormelde beslissing stellen verzoekers op 14 februari 2020 een administratief beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

3.5. Met een brief van 3 maart 2020 worden verzoekers ingelicht over de ontvankelijkheid van hun beroep.

3.6. Op 19 maart 2020 dienen verzoekers schriftelijke opmerkingen aan de verwerende partij mee.

3.7. Op 16 april 2020 nodigt de verwerende partij verzoekers formeel uit om hun opmerkingen schriftelijk over te maken.

3.8. Verzoekers geven aan voormeld bericht gevolg met mailberichten van 29 april 2020 en 6 mei 2020.

3.9. Op 26 mei 2020 voert de administratieve beroepsinstantie in verzoekers' pand een bijkomend conformiteitsonderzoek uit. In het technisch verslag daarover wordt tot 36 strafpunten besloten.

3.10. Op 5 juni 2020 wordt het technisch verslag van 26 mei 2020 aan verzoekers meegedeeld.

3.11. Met het bestreden besluit van 8 juni 2020 beslist de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed om het administratief beroep niet in te willigen en verzoekers' pand ongeschikt te verklaren. Verzoekers' pand blijft opgenomen in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van inventarisatie.

3.12. Het bestreden besluit, dat met een 9 juni 2020 gedateerde brief aan verzoekers wordt betekend, overweegt:

“Overwegende dat de verzoekers in hun verzoekschrift tot beroep uitvoerig ingaan op alle feitelijke, administratieve en procedurele voorgaanden inzake desbetreffend pand en de gebreken vermelden die bij het conformiteitsonderzoek van 19 november 2019 werden vastgesteld;

[...]

Overwegende dat de verzoekers uitdrukkelijk vragen om in het kader van de beroepsprocedure gehoord te worden; dat wegens de coronacrisis evenwel noodmaatregelen van kracht zijn; dat het besluit van de Vlaamse regering van 3 april 2020 houdende maatregelen voor de instrumenten van het Vlaams woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus in artikel 3, tweede lid, bepaalt dat de mondelinge hoorzitting tijdens het samenscholingsverbod vervangen wordt door een uitnodiging om standpunten en argumenten schriftelijk nader toe te lichten; dat de verzoekers per brief van 16 april 2020 werden verzocht om bijkomende standpunten, argumenten en verduidelijkingen schriftelijk toe te lichten, uiterlijk op 8 mei 2020;

Overwegende dat meester Joy Moens per e-mail van 6 mei 2020 bijkomend meldt hetgeen volgt:

[...]

Overwegende dat voormeld conformiteitsonderzoek van 19 november 2019 werd uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie; dat de feitelijke vaststellingen werden gedaan door ambtenaren met de bevoegdheid van gerechtelijke politie; dat deze vaststellingen gelden tot het bewijs van het tegendeel;

Overwegende dat in het kader van de administratieve beroepsprocedure en gelet op de aangebrachte argumentatie inzake de feitelijke toestand de Vlaamse Wooninspectie werd verzocht een bijkomend conformiteitsonderzoek in desbetreffend pand uit te voeren; dat een bijkomend conformiteitsonderzoek werd uitgevoerd op 26 mei 2020;

Overwegende dat uit het technisch verslag van 26 mei 2020 met een eindscore van 36 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Schaarbeeklei 84 te 1800 Vilvoorde de volgende gebreken vertoont:

deel B: gebouw

(51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;

deel C: woning

(102) niet-algemeen condenserend vocht met schimmelvorming aan dak(en) of plafonds;

(121) enkel glas in woonlokalen (niet algemeen);

(132) beperkte beschadiging (excl. vochtschade) afwerking dekvloer (onderste (draag)vloer(en));

(153) beperkte beschadiging (excl. vochtschade) afwerking binnenwanden;

(162) beperkte beschadiging (excl. vochtschade) afwerking dekvloeren (tussenvloer(en) binnen de woning);

(171) trappen, overlopen, borstweringen met beperkte gebruiksonveilige elementen;

(185) privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning met gebreken;

Overwegende dat bij het technisch onderzoek van 26 mei 2020 werd vastgesteld dat in de traphal, rechts van de inkomdeur, zich een schakelaar bevindt waarvan het afdekplaatje ontbreekt; dat in de kelder naast de hoofdzekeringenkast en de elektriciteitsmeter een zekeringenkast staat waar geleiders rechtstreeks aanraakbaar zijn; dat in de kelder aan de elektriciteitsmeter zich een stopcontact met aardingspin bevindt dat niet is

aangesloten op de aardgeleider; dat de indicatie van een risico op elektrocutie op voldoende wijze werd vastgesteld;

[...]

Overwegende dat de verzoekers per brief van 5 juni 2020 (gelet op de coronacrisis per email verzonden aan meester Joy Moens) in kennis werden gesteld van het technisch verslag van 26 mei 2020;

Overwegende dat de woning gelegen Schaarbeeklei 84 te 1800 Vilvoorde vooralsnog niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten daar de grens van 15 strafpunten voor ongeschiktheid wordt bereikt, zoals blijkt uit voormeld technisch verslag van 26 mei 2020; dat de feitelijke toestand van desbetreffende woning vooralsnog niet toelaat een opheffing van de ongeschiktverklaring in overweging te nemen; dat zich nog steeds renovatie- en herstellingswerken opdringen teneinde de woning conform de vereisten te maken.”

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4.1. De verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord de ontvankelijkheid van het verzoekschrift omdat verzoekers het huisnummer van hun woonplaats er niet in vermeld hebben en omdat zij de ongeschiktverklaring van een woning gelegen aan de Schaarbeeklei “83” te Vilvoorde als voorwerp van hun beroep aanduiden. De verwerende partij stelt geen kennis te hebben van een mogelijk dossier met betrekking tot deze woning, zij stelt enkel kennis te hebben van een dossier met betrekking tot de woning gelegen aan de Schaarbeeklei “84” te Vilvoorde.

4.2. In haar laatste memorie doet de verwerende partij nog gelden dat zij jaarlijks honderden dossiers behandelt waarin er al dan niet tot een ongeschiktheid/onbewoonbaarheid wordt besloten. Wanneer verzoekers in hun verzoekschrift hun woonplaats niet vermelden en er het verkeerde huisnummer in vermelden van de woning die ongeschikt werd verklaard, kan zij onmogelijk raden over welke woning het *in casu* zou kunnen gaan. Dergelijke situatie schendt niet alleen haar rechten van verdediging maar maakt het voor haar ook onmogelijk om op te treden als een efficiënte overheidsinstantie.

4.3. Nog in haar laatste memorie betwist de verwerende partij het actueel belang van verzoekers op grond van de gegevens dat op 9 juni 2011 met betrekking tot verzoekers' pand een herstellvordering werd opgesteld, dat door deze herstellvordering verzoekers verplicht werden om de daarin opgesomde werken uit te voeren, dat op 18 april 2021 door wooninspecteur S.L. werd vastgesteld dat de in de herstellvordering opgesomde werken ondertussen werden uitgevoerd, dat over deze vaststelling op 26 april 2021 een proces-verbaal werd opgesteld en dat het proces-verbaal van uitvoering geldt als conformiteitsattest.

4.4. Verzoekers doen in hun laatste memorie met betrekking tot deze laatste exceptie gelden dat de ongeschiktheidsverklaring van een woning tot gevolg heeft dat deze op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt ingeschreven. Deze inschrijving heeft tot gevolg dat de eigenaar van de betrokken woning jaarlijks een zogenaamde “verkrottingsheffing” moet betalen. Zij hebben dan ook belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing “om te vermijden dat hen alsnog een ‘verkrottingsheffing’ wordt opgelegd voor de periode dat zij op de inventaris ingeschreven waren, dit is vanaf 16 januari 2020”. Verder doen verzoekers gelden dat het bestreden besluit eveneens tot gevolg heeft dat de gebreken binnen een termijn van 12 maanden hersteld moeten worden. Zij stellen al het nodige te hebben gedaan om de aangemerkte gebreken te herstellen. Indien zou vaststaan dat de beslissing tot ongeschiktverklaring onwettig is, staat ook vast dat deze investeringen niet noodzakelijk waren. Verzoekers hebben in dat geval een financiële schade geleden die vergoed moet worden. In het kader van de herstelprocedure is het voorts van belang dat zij kunnen aantonen dat ze de gevorderde werken zo snel mogelijk hebben uitgevoerd. Verzoekers hebben er dan ook belang bij dat de bestreden beslissing onwettig verklaard wordt, “aangezien hieruit zou blijken dat zij bepaalde werken op een bepaalde datum (eerder dan in 2021) wel degelijk uitgevoerd hadden”. Ten slotte menen verzoekers een evident moreel belang te hebben bij de vernietiging van de onwettige beslissing die jegens hen genomen werd.

Beoordeling

5.1. De vermelding van de woonplaats van een verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift is geen op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvoorschrift. De niet (correcte) vermelding ervan in het inleidend verzoekschrift kan slechts tot de onontvankelijkheid van het beroep leiden wanneer verzoekers door dat verzuim niet of slechts zeer moeilijk zouden kunnen geïdentificeerd worden of wanneer een behoorlijke procesvoering zou zijn bemoeilijkt of onmogelijk zou zijn gemaakt, wat *in casu* geenszins het geval blijkt te zijn.

5.2. Verder laat de inhoud van het inleidend verzoekschrift er geen twijfel over bestaan dat verzoekers het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 8 juni 2020 aanvechten, waarbij de woning gelegen aan de Schaarbeeklei 84 te Vilvoorde ongeschikt wordt verklaard. Dit blijkt ook uit het afschrift van het bestreden besluit dat verzoekers als stuk 38 bij hun verzoekschrift hebben gevoegd. Uit de memorie van antwoord blijkt dat de verwerende partij dit goed heeft begrepen.

5.3. Verzoekers behouden ten slotte een actueel belang bij hun beroep, niettegenstaande verweersters tegenwerping onder randnummer 4.3. Verzoekers hebben de bestreden beslissing moeten ondergaan. Een gebeurlijke vernietiging van het bestreden besluit opent voor verzoekers de kans dat hun pand eerder van de inventaris van ongeschikte woningen moet worden weggelaten, en dat zij minder lang als heffingsplichtigen te beschouwen zijn. De Raad van State ziet geen reden om verzoekers het actueel belang bij hun vernietigingsberoep te ontfeggen.

5.4. De excepties zijn ongegrond.

V. Onderzoek van het tweede onderdeel van het enig middel

Standpunt van de partijen

6.1. Verzoekers voeren in een tweede onderdeel van hun enig middel aan dat zij niet de mogelijkheid hebben gehad om op nuttige wijze hun opmerkingen te doen gelden op het technisch verslag over de hercontrole van 26 mei 2020, op basis waarvan het bestreden besluit werd genomen. Zij verduidelijken dat het technisch verslag over die hercontrole per mailbericht van vrijdag 5 juni 2020 omstreeks 12.07 u aan hun raadslieden werd overgemaakt en dat het bestreden besluit reeds op maandag 8 juni 2020 omstreeks 11.48 u werd genomen.

6.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat verzoekers in kennis werden gesteld van alle stukken van het dossier en dat zij dus wel degelijk wisten op basis van welke elementen de verwerende partij haar beslissing zou nemen. Verzoekers hebben doorheen de administratieve procedure meermaals de mogelijkheid gehad om hun argumenten te formuleren en te verduidelijken. Nadat zij op 14 februari 2020 administratief beroep aantekenden tegen de beslissing van de burgemeester van de stad Vilvoorde, ontvingen zij van de verwerende partij op 3 maart 2020 een schrijven waarin werd meegedeeld dat hun beroep ontvankelijk was en dat de verwerende partij de gegrondheid ervan zou onderzoeken. Met deze brief werden verzoekers uitgenodigd om binnen de twintig dagen na datum van de brief hun argumenten schriftelijk te bezorgen. Zij maakten van die mogelijkheid gebruik. Ook via een schrijven van 16 april 2020 werden verzoekers uitgenodigd om hun bijkomende standpunten, argumenten en verduidelijkingen schriftelijk toe te lichten. Er kan dan ook niet in redelijkheid aangenomen worden dat verzoekers doorheen de administratieve procedure niet werden gehoord.

Waar verzoekers opwerpen dat zij geen mogelijkheid hebben gehad om hun argumenten te verduidelijken in de periode nadat het tweede technische verslag van 26 mei 2020 werd opgesteld, werpt de verwerende partij tegen dat het bestreden besluit niet enkel steunt op de feitelijke vaststellingen uit

dit technisch verslag, maar ook op de eerder gedane vaststellingen uit het technisch verslag van 11 december 2019. Bijkomend werpt de verwerende partij op dat verzoekers de op hen rustende zorgvuldigheidsplicht hebben geschonden. Zij kregen drie volle dagen de tijd om hun zienswijze over het technisch verslag kenbaar te maken. Dat zij dit niet op tijd deden, hebben zij volledig aan henzelf te wijten. Zelfs in de veronderstelling dat het verslag van 26 mei 2020 buiten beschouwing moet worden gelaten, neemt dit niet weg dat het technisch verslag van 11 december 2019 reeds 26 strafpunten voorzag, wat voldoende was om op 12 december 2019 een advies inzake ongeschiktheid op te leveren.

6.3. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat het niet is omdat het bestreden besluit mede gesteund zou zijn op een eerste controleverslag, dat zij niet de mogelijkheid moesten hebben gehad om te antwoorden op het tweede controleverslag van 26 mei 2020. Stellen dat zij de op hen rustende zorgvuldigheidsplicht niet hebben nageleefd, is niet ernstig. De hoorplicht houdt in dat zij hun standpunt op nuttige wijze moeten kunnen doen gelden, hetgeen impliceert dat zij over voldoende tijd beschikken om dit te doen. Verzoekers beschikten niet over drie dagen, aangezien het verslag op vrijdagmiddag werd bezorgd, het niet eens melding maakt van de mogelijkheid om er opmerkingen op te formuleren (laat staan binnen welke termijn), en de bestreden beslissing reeds maandagmiddag genomen werd.

6.4. De verwerende partij doet in haar laatste memorie nog gelden dat het “essentieel” is om op te merken dat zij bij het nemen van haar beslissingen gebonden is aan wettelijk vastgestelde termijnen. Rekening houdende met die termijnen, stelde zij voor om de hercontrole te laten plaatsvinden op 12 mei 2020, zodat het bijhorende technisch verslag tijdig naar verzoekers kon opgestuurd worden en zij tijdig een beslissing kon nemen. Op eenzijdig verzoek van verzoekers werd de hercontrole twee keer uitgesteld, om uiteindelijk plaats te vinden op 26 mei 2020, zijnde twee weken na de door verwerende partij initieel voorgestelde datum. Het feit dat er niet veel tijd meer over was tussen de uitgevoerde hercontrole en het tijdstip waarop de verwerende partij verplicht was om een beslissing te nemen, is dan ook volledig te wijten aan de houding en handelwijze van verzoekers zelf.

6.5. Verzoekers stellen in hun laatste memorie dat zij hun administratief beroep op 14 februari 2021 hebben ingesteld, zodat de verwerende partij tot 15 juni 2021 de tijd had om een beslissing te nemen. Zij wijzen erop dat de hercontrole werd uitgevoerd op dinsdag 26 mei 2020 en dat de verwerende partij nog tot vrijdag 5 juni 2020 heeft gewacht om het technisch verslag aan hen over te maken. Bovendien heeft zij op maandag 8 juni 2020 plots de bestreden beslissing genomen, terwijl zij nog tot 15 juni 2020 over de tijd beschikte om dit te doen. De verwerende partij heeft dus meer dan een week gewacht alvorens het technisch verslag aan verzoekers over te maken, en heeft vervolgens minder dan één volledige werkdag later een beslissing genomen, terwijl zij nog over een volledige week beschikte om dit te doen. De verwerende partij is dan ook uiterst slecht geplaatst om hen “te verwijten aan de oorzaak te liggen van haar snelle besluitvorming”.

Beoordeling

7.1. 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.

Dit horen vereist onder meer dat de persoon in kwestie voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenen maatregel wil betrekken.

7.2. Het bestreden besluit berust, gelet op de duidelijke inhoud ervan (randnummer 3.12), onmiskenbaar op het technisch verslag van 26 mei 2020.

7.3. Er blijkt geen betwisting over te bestaan dat het technisch verslag van 26 mei 2020 op vrijdagmiddag 5 juni 2020 aan verzoekers' raadslieden werd overgemaakt en dat het bestreden besluit op maandagvoormiddag 8 juni 2020 werd genomen.

Aldus werd verzoekers nauwelijks twee halve werkdagen gegund om op de bevindingen van het technisch verslag van 26 mei 2020 te reageren. Het betreft een onredelijk korte termijn.

7.4. Verweersters betoog in haar laatste memorie dat de hercontrole op vraag van verzoekers tweemaal werd uitgesteld en dat er aldus niet veel tijd meer was om haar beslissing te nemen, doet niet anders besluiten. In dat verband valt de Raad van State het pertinente betoog van verzoekers (randnummer 6.5) bij dat de verwerende partij meer dan een week heeft gewacht om hen het technisch verslag van 26 mei 2020 te bezorgen, en zij nog over een bijkomende week beschikte om haar beslissing te nemen.

7.5.1. Dat het vorige technisch verslag van 11 december 2019 reeds in 26 strafpunten voorzag, wat al voldoende was om op 12 december 2019 een advies inzake ongeschiktheid op te leveren, kan de verwerende partij evenmin dienstig inroepen, nu verzoekers in hun beroepsschrift de vaststellingen uit dat technisch verslag hebben betwist, wat ertoe heeft geleid dat de verwerende partij de Vlaamse Wooninspectie heeft verzocht om een bijkomend conformiteitsonderzoek uit te voeren. Bovendien houdt het tweede technisch verslag van 26 mei 2020 nieuwe vaststellingen in en kent het een hogere score van 36 punten tegenover 26 punten toe.

7.5.2. In het technisch verslag van 11 december 2019 wordt een indicatie van een risico op elektrocutie aangenomen om reden van het feit dat de zekeringenkasten geen benoeming van de verschillende elektrische circuits hebben én dat er een zekeringenkast is waarvan de voorzijde ontbreekt, waardoor de geleiders aanraakbaar zijn.

In hun administratief beroepsschrift hebben verzoekers met betrekking tot dit gebrek meegedeeld dat de zekeringskast waarvan de voorzijde ontbreekt niet in gebruik is, hetgeen zichtbaar is door het feit dat er geen enkele bedrading naar deze kast gaat of eruit vertrekt, zodat er absoluut geen enkel gevaar is op elektrocutie of brand.

Lezing van het bestreden besluit leert dat de woning ongeschikt wordt verklaard om reden dat ook na het tweede technisch onderzoek van 26 mei 2020 nog een indicatie van een risico op elektrocutie aanwezig is. Deze vaststelling is gebaseerd op het feit dat zich in de traphal, rechts van de inkomdeur, een schakelaar bevindt waarvan het afdekplaatje ontbreekt, op het gegeven dat in de kelder naast de hoofdzekeringenkast en de elektriciteitsmeter een zekeringenkast staat waar geleiders rechtstreeks aanraakbaar zijn, en op het feit dat zich in de kelder aan de elektriciteitsmeter een stopcontact met aardingspin bevindt dat niet is aangesloten op de aardgeleider.

Het gebrek met betrekking tot de zekeringskast wordt hernomen in het tweede technisch verslag van 26 mei 2020 en wordt vervolgens aangenomen in het bestreden besluit, zonder dat de daarop betrekking hebbende opmerkingen in verzoekers' beroepschrift werden weerlegd. Verder worden er twee nieuwe gebreken in het tweede technisch verslag aangenomen – aangaande een schakelaar waarvan het afdekplaatje ontbreekt, en betreffende een stopcontact met aardingspin dat niet is aangesloten op de aardgeleider – waaromtrent verzoekers geen opmerkingen ten aanzien van de beroepsinstantie hebben kunnen doen gelden.

7.6. Het besluit is dat verzoekers ten onrechte geen nuttige mogelijkheid werd gegund om hun standpunt over de bevindingen in het technisch verslag van 26 mei 2020 uiteen te zetten.

7.7. Het tweede onderdeel van het enige 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 8 juni 2020 'houdende ongeschiktverklaring van de woning gelegen Schaarbeeklei 84 te 1800 Vilvoorde'.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan verzoekers.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zestien juni 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