

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.025 van 16 juni 2022
in de zaak A. 207.558/X-15.317**

In zake : de NV KAPRI
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jan Ghysels
 kantoor houdend te 1170 Brussel
 Terhulpsesteenweg 187
 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 18 februari 2013, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 30 november 2012 houdende de ongeschiktverklaring van de woningen gelegen aan het Sint-Pietersplein 30 tot en met 41 te 9000 Gent.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 236.750 van 13 december 2016 is het geding geschorst tot het bevoegd rechtscollege uitspraak heeft gedaan over een formele klacht wegens valsheid.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 mei 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Sacreas, die *loco* advocaat Jan Ghysels verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Walter Muls, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker 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 eigenares van een pand gelegen te 9000 Gent, Sint-Pietersplein nrs. 30 tot en met 41. Het pand bestaat uit twaalf studio's, telkens twee per verdieping. De studio's werden verhuurd aan studenten middels een huurovereenkomst voor een studentenkamer van de stad Gent.

3.2. De verzoekende partij dient op 9 maart 2012 een aanvraag tot vernieuwing van een conformiteitsattest in bij de stad Gent.

In het kader daarvan voert de controleur van de stad Gent op 2 april 2012 een onderzoek uit in het pand.

Op 26 april 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een conformiteitsattest uit te reiken voor het betrokken pand. De verzoekende partij wordt van deze beslissing, met als bijlage het controleverslag, in kennis gesteld bij brief van 8 mei 2012.

3.3. Op 25 april 2012 onderzoekt de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen-Vlaanderen het betrokken pand en stelt hij voor elk van de twaalf studio's een "technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen" op.

De studio's 3, 4, 6, 10, 11 en 12, die op het ogenblik van het onderzoek niet toegankelijk zijn, behalen een eindbeoordeling van 27 punten omdat er een indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand is (rubriek 61: 15 punten), de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is voor alle bewoners (rubriek 71: 3 punten) en zij niet veilig toegankelijk zijn (rubriek 222: 9 punten).

De studio 1 behaalt een eindbeoordeling van 45 punten omdat er een indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand is (rubriek 61: 15 punten), de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is voor alle bewoners (rubriek 71: 3 punten), er condenserend vocht met schimmelvorming is (rubriek 92: 3 punten), er geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie zijn (rubriek 183: 9 punten) en de totale netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 18m² (rubriek 231: 15 punten).

De studio 2 behaalt een eindbeoordeling van 42 punten omdat er een indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand is (rubriek 61: 15 punten), de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is voor alle bewoners (rubriek 71: 3 punten), er geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie zijn (rubriek 183: 9 punten) en de totale netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 18m² (rubriek 231: 9 punten).

De studio 5 behaalt een eindbeoordeling van 57 punten omdat er een indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand is (rubriek 61: 15 punten), de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is voor alle bewoners (rubriek 71: 3 punten), er condenserend vocht met schimmelvorming is (rubrieken 92 en 103: 6 punten), er geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie zijn (rubriek 183: 9 punten), hij niet veilig toegankelijk is (rubriek 222: 9 punten) en de totale netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 18m² (rubriek 231: 15 punten).

De studio's 7 en 8 behalen een eindbeoordeling van 54 punten omdat er een indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand is (rubriek 61: 15 punten), de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is voor alle bewoners (rubriek 71: 3 punten), er condenserend vocht met schimmelvorming is (rubriek 92: 3 punten), er geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie zijn (rubriek 183: 9 punten), zij niet veilig toegankelijk zijn (rubriek 222: 9 punten) en de totale netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 18m² (rubriek 231: 15 punten).

De studio 9 behaalt een eindbeoordeling van 51 punten omdat er een indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand is (rubriek 61: 15 punten), de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is voor alle bewoners (rubriek 71: 3 punten), er geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie zijn (rubriek 183: 9 punten), hij niet veilig toegankelijk is (rubriek 222: 9 punten) en de totale netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 18m² (rubriek 231: 15 punten).

3.4. Op 2 mei 2012 stelt de adviseur ongeschiktheid ter attentie van de burgemeester van de stad Gent voor elk van de twaalf studio's een advies inzake ongeschiktheid op.

Bij schrijven van 16 mei 2012 wordt aan de verzoekende partij gemeld dat de burgemeester van de stad Gent voornemens is het voormeld advies op te volgen maar dat de verzoekende partij nog haar argumenten kan aanvoeren. Als bijlage bij dit schrijven worden de adviezen en technische verslagen gevoegd. De verzoekende partij reageert met een faxbericht van 24 juni 2012.

3.5. Op 20 juni 2012 legt de verzoekende partij een klacht neer met burgerlijke partijstelling wegens valsheid in geschriften tegen A.T., dit is de controleur van de stad Gent die op 2 april 2012 de controle van verzoeksters pand heeft uitgevoerd, en M.V.A., dit is de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen-Vlaanderen die de controle van verzoeksters pand op 25 april 2012 uitvoerde. De raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent beslist op 20 november 2013 tot hun buitenvervolginstelling.

3.6. Op 27 juli 2012 verklaart de burgemeester van de stad Gent de twaalf studio's van de verzoekende partij ongeschikt. Deze beslissingen worden haar ter kennis gebracht met een schrijven van 6 augustus 2012.

3.7. Tegen de voormelde beslissingen van 27 juli 2012 tekent de verzoekende partij op 31 augustus 2012 beroep aan bij de bevoegde Vlaamse minister.

3.8. Het agentschap Wonen-Vlaanderen deelt bij schrijven van 28 september 2012 aan de verzoekende partij, de stad Gent en de bewoner ingeschreven op het adres Sint-Pietersplein 30 mee dat het beroep ontvankelijk werd verklaard en dat het onderzoek naar de gegrondheid ervan loopt. Er wordt hen de mogelijkheid geboden schriftelijk hun standpunt te bezorgen binnen de twintig dagen na datum van dit schrijven.

Bij e-mailberichten van 10, 11 en 19 oktober 2012, stuurt de verzoekende partij aan het agentschap Wonen-Vlaanderen een “verzoek tot tussenkomst met meegaand bezwaarschrift” en een “bezwaarschrift” van acht huurders-studenten die “tweede verblijfhouders” zijn.

Bij e-mailbericht van 24 oktober 2012 stuurt de verzoekende partij een op 15 oktober 2012 door SG-E3 bvba opgesteld verslag aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

3.9. De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verklaart bij beslissing van 30 november 2012 de woningen gelegen Sint-Pietersplein 30 tot en met 41 te 9000 Gent ongeschikt.

Dit is het bestreden besluit. Het wordt aan de verzoekende partij per aangetekende post verzonden op 17 december 2012.

3.10. Bij arrest van 26 januari 2022 van de 13^e kamer van het hof van beroep te Brussel, zetelend in correctionele zaken, wordt de door de verzoekende partij ingediende klacht wegens valsheid in geschriften tegen meerdere Vlaamse

ambtenaren, meer bepaald wegens antidatering van het bestreden besluit, ongegrond bevonden. Het arrest heeft kracht van gewijsde ingevolge de verwerping van het cassatieberoep ertegen bij arrest van het Hof van Cassatie van 3 mei 2022.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van “de artikelen 10, 11, 12 en 14 G.W., artikel 7.1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en artikel 15.1 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten, de artikelen 10 en 11 G.W. op zich genomen, artikel 5 § 1. 1° van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode [hierna: de Vlaamse Wooncode], de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen [hierna: de motiveringswet], het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en met toepassing van artikel 159 G.W.”.

4.1.1. In een *eerste middelonderdeel* licht de verzoekende partij toe dat uit het strafrechtelijk legaliteitsbeginsel volgt dat het bepalen van de “strafrechtsincriminaliteit” aan de wetgever is voorbehouden en het in beginsel niet kan worden gedelegeerd aan de uitvoerende macht. Van deze formele vereiste van het strafrechtelijk legaliteitsbeginsel dient nog een “materiële dimensie” te worden onderscheiden, meer bepaald dient de strafrechtelijke bepaling ook te voldoen aan de vereisten van “nauwkeurigheid, duidelijkheid en voorzienbaarheid”.

De verzoekende partij klaagt aan dat de oppervlaktenorm waaraan woningen moeten voldoen, wordt vermeld in een modelformulier dat de bijlage uitmaakt van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 ‘betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen’ (hierna: het wooncodebesluit). Volgens de

verzoekende partij is dit strijdig met het strafrechtelijk legaliteitsbeginsel omdat de oppervlaktenorm, waarvan de schending op zich reeds een ongeschiktverklaring kan verantwoorden en in hoofde van de rechtsonderhorige strafbaar is op grond van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, “tot uitdrukking wordt gebracht in een document dat zelfs geen wet is in de materiële betekenis van het woord”.

Voorts stelt de verzoekende partij dat artikel 5, § 1, 1°, van de Vlaamse Wooncode wordt geschonden omdat daarin wordt bepaald dat de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan een woning moet voldoen door de Vlaamse regering moeten worden vastgesteld, terwijl het wooncodebesluit “deze regel niet zelf vastlegt”.

Verder stelt de verzoekende partij dat het bestreden besluit de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet schendt omdat de voormelde “bijlage niet de rechtens vereiste grondslag kan uitmaken van het bestreden besluit”. Door zonder nader onderzoek op deze bijlage te steunen wordt tevens “onzorgvuldig gehandeld”, wat ook het geval is omdat er “nergens meetresultaten worden weergegeven”.

De verzoekende partij vraagt in ondergeschikte orde de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof, in de mate de “in de bijlage 1 bij het besluit vastgestelde oppervlaktenorm op wettige wijze is vastgelegd”:

“Schendt artikel 5 §1-3 in samenhang genomen met artikel 20 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de artikelen 12 en 14 van de Grondwet op zich genomen nu de essentie van de strafbaarstelling wordt gedelegeerd aan de uitvoerende macht en de artikelen 12 en 14 van de Grondwet in samenhang genomen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet nu zo aan een bepaalde categorie van rechtsonderhorigen de tussenkomst van een democratisch verkozen orgaan wordt ontnomen?”

4.1.2. In een *tweede middelonderdeel* zet de verzoekende partij uiteen dat het ontbreken van een wc, een bad/douche of een kookgelegenheid reeds voldoende is opdat het decreet van 4 februari 1997 ‘houdende de kwaliteits- en

veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' (hierna: het kamerdecreet), met de bijhorende oppervlaktenorm van 12m², van toepassing zou zijn. Dit maakt een verschil van 6m² in vergelijking met de oppervlaktenorm van 18m² die geldt voor een woning op basis van de Vlaamse Wooncode.

De verzoekende partij stelt dat dit onderscheid “niet naar recht is verantwoord”. Zij wijst erop dat de afwezigheid van een kookgelegenheid, begrip dat niet nader wordt omschreven zodat “ook een verplaatsbare elektrische kookplaat” als een kookgelegenheid kan worden beschouwd, volstaat opdat het kamerdecreet van toepassing is. Volgens verzoekster kan het ontbreken van één van de in artikel 2, 3°, van het kamerdecreet vermelde functies dan ook het verschil in oppervlakte niet verantwoorden. Zij verduidelijkt dat door het binnenbrengen of het verwijderen van een kookplaat, de kwalificatie kan worden gewijzigd, zodat het criterium van onderscheid volstrekt “willekeurig” is en het bestreden besluit “kennelijk onredelijk” is doordat het zou volstaan om een kookplaat te verwijderen.

De verzoekende partij stelt dan ook voor om de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 2, § 1, 31° van de wooncode waarin woning wordt omschreven als “elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande” en artikel 2, 3° van het Kamerdecreet waarin kamer omschreven wordt als “woning waarin één van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid” de artikelen 10 en 11 van de Grondwet nu het ontbreken van één van deze functies tot gevolg heeft dat er maar een oppervlaktenorm geldt van 12m² terwijl er anders een oppervlaktenorm geldt van 18m² terwijl dit verschil in behandeling disproportioneel is nu één van de in artikel 2, 3° van het Kamerdecreet omschreven functies geen verschil qua oppervlaktenormering van 6m² kan verantwoorden gelet op de oppervlakte die deze functies innemen en daardoor dus een disproportionele last wordt opgelegd aan de rechtsonderhorige die onder het toepassingsgebied valt van de Vlaamse Wooncode?”

4.1.3. In een *derde middelonderdeel* meent de verzoekende partij dat het wooncodebesluit in strijd is met artikel 5, § 1, 1°, van de Vlaamse Wooncode, omdat de oppervlaktenorm niet is bepaald in functie van het type woning en de

functie van het woongedeelte. Dit vormt een ongelijke behandeling “omdat zo een eenkamerwoning (studio) wordt behandeld als een volwaardige woning”. De verzoekende partij stelt dat het besluit met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten en bijgevolg niet dienstig kan zijn als rechtsgrond voor het bestreden besluit.

4.2.1. In haar memorie van wederantwoord beaamt de verzoekende partij, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat het bestreden besluit “niet [is] gebaseerd op of [...] geen rechtstreekse toepassing maakt van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode”. Zij wijst erop dat dit artikel voorziet in de strafbaarstelling van zij die in strijd met artikel 5 van de Vlaamse Wooncode woningen verhuren of ter beschikking stellen. De verzoekende partij stelt dat artikel 5 de normatieve bepaling is die, wanneer zij wordt geschonden, op grond van artikel 20 kan leiden tot een strafrechtelijke vervolging. Bijgevolg dient artikel 5 te beantwoorden aan de voorschriften die gelden voor de strafwet, bij gebreke waaraan dit artikel geen geldige rechtsgrond kan bieden voor beslissingen die er rechtstreeks op steunen. Zij wijst erop dat het feit dat met het bestreden besluit geen rechtstreekse strafvervolging wordt ingesteld, geen afbreuk doet aan de noodzaak dat de bepaling waarop het bestreden besluit wordt gesteund, en die door artikel 20 uitdrukkelijk wordt gevisieerd, voldoende duidelijk en voorzienbaar moet zijn.

De verzoekende partij meent voorts dat de verwerende partij zich niet kan beroepen op een passage uit het bestreden besluit zelf om te stellen dat de bijlage bij het wooncodebesluit er integraal deel van uitmaakt. Artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode schrijft voor dat de Vlaamse regering moet voorzien in een verdere uitwerking van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

4.2.2. Wat het *tweede middelonderdeel* betreft, stelt de verzoekende partij dat zij door te verwijzen naar “het feit dat het eenvoudig aanbrengen van een elektrisch kookvuur” volstaat om van een “kamer” een “woning” te maken en bijgevolg de strengere minimale oppervlakte norm toe te passen, het willekeurig karakter van dit onderscheid heeft aangetoond. Bijgevolg blijft het stellen van de prejudiciële vraag pertinent.

4.2.3. Inzake het *derde middelonderdeel* blijft de verzoekende partij bij haar standpunt dat het wooncodebesluit geen onderscheid maakt zoals voorgeschreven door artikel 5, § 1, 1°, van de Vlaamse Wooncode omdat geen rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van een studio als een “eenkamerwoning”.

4.3.1. De verzoekende partij stelt in haar laatste memorie, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat bij het bepalen of een maatregel een “straf” uitmaakt, rekening dient te worden gehouden met de aard en de ernst van de sanctie die kan worden opgelegd. In voorliggend geval is de maatregel van ongeschiktverklaring een ernstige en zware sanctie die enkel de bestraffing beoogt van de vastgestelde inbreuk van overschrijding van de oppervlaktenorm en die wordt opgelegd omdat een vooraf bepaald aantal “strafpunten” is overschreden. De beslissing heeft tevens “tot doel en tot gevolg” dat een woning wordt opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, zodat zowel op gemeentelijk als op gewestelijk niveau belastingaanslagen op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaarde woningen worden geheven.

4.3.2. Wat het *tweede middelonderdeel* betreft, stelt de verzoekende partij dat het gegeven dat de ontbrekende voorziening een gemeenschappelijke voorziening moet uitmaken opdat het kamerdecreet toepassing zou vinden, reeds in haar beroep tot nietigverklaring werd aangevoerd.

4.3.3. Inzake het *derde middelonderdeel* stelt de verzoekende partij in haar laatste memorie dat de oppervlaktenorm “op generieke wijze” wordt bepaald, wat volgens haar mag blijken “uit een eenvoudige lezing van de betreffende rubriek in de bijlage bij het Wooncodebesluit”. Er rust op haar geen verdere bewijslast.

Beoordeling

5.1.1. Het toentertijd geldende artikel 5 van de Vlaamse Wooncode luidt:

“§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;

3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en indien nodig te kunnen koelen tegen een redelijke energiekost of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten, de thermische isolatie en de mate van winddichtheid van de woning;

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draag-vloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van de woning met deze vereisten en de mogelijkheid om de eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, vast te stellen.

§ 3. Bij de bepaling van de vereisten en normen vermeld in § 1, kan de Vlaamse regering rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen.”

Aan het voormeld artikel 5, § 1, is toentertijd uitvoering gegeven in het wooncodebesluit. Artikel 3, eerste lid, van dat besluit bepaalt:

“De vereisten, bedoeld in artikel 5, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, worden beoordeeld aan de hand van de delen B en C van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dit besluit. Als de woning voor 1 februari 2008 gebouwd of vergund is als studio, dan wordt de netto-vloeroppervlakte van een afzonderlijke bad- of doucheruimte, met een maximum van 3 m², opgeteld bij de totale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen, vermeld in deel C, rubriek 23, van het technisch verslag.”

In de bij het wooncodebesluit gevoegde bijlage I ‘Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen’, zoals op dat ogenblik van toepassing, wordt onder de rubriek 23 (231) bepaald dat er 15 punten worden toegekend aan de woning wanneer de “totale netto-vloeroppervlakte woonlokalen kleiner [is] dan 18 m²”.

Derhalve worden in het wooncodebesluit en het als bijlage erbij gepubliceerde model van technisch verslag, dat van dit besluit integraal deel uitmaakt, de juridische regels vastgelegd met betrekking tot de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan een woning dient te voldoen.

5.1.2. Het toentertijd geldende artikel 20, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, bepaalt dat “wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, [...] de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, [wordt] gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro”.

Wat de aangevoerde schending van het strafrechtelijk legaliteitsbeginsel betreft, dient te worden vastgesteld dat het betreden besluit geen toepassing maakt van dit artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Met de verwerende partij moet worden aangenomen dat het bestreden besluit de administratieve handhaving van de woningkwaliteitsbewaking betreft. Het middel kan in zoverre

hoe dan ook niet tot vernietiging leiden. Derhalve dient de door de verzoekende partij in ondergeschikte orde geformuleerde prejudiciële vraag (zie randnummer 4.1.1, *in fine*) niet aan het Grondwettelijk Hof te worden gesteld.

5.1.3. Wat de aangevoerde schending van artikel 5, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel aangaat, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij steunt op het foutief uitgangspunt dat de bijlage I niet integraal deel uitmaakt van het wooncodebesluit.

5.1.4. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

5.2.1. Het toentertijd geldende artikel 2, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt:

“Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten genomen ter uitvoering ervan, worden de hierna vermelde begrippen gebruikt:

[...]

31° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande”.

Het toentertijd geldende artikel 2, eerste lid, 3°, 4° en 8°, van het kamerdecreet bepaalt:

“In dit decreet wordt verstaan onder:

[...]

3° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid.

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

4° kamerwoning: elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes;

[...]

8° gemeenschappelijke ruimte: deel van de kamerwoning of van het studenten- of studentengemeenschapshuis aangewend als zitplaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte en de eventuele sanitaire voorzieningen”.

5.2.2. In de toelichting bij het voorstel van het decreet van 14 juli 1998 ‘houdende de wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers’, waarbij de voormelde definitie van kamer in artikel 2, eerste lid, 3°, werd gewijzigd, wordt het volgende uiteengezet:

“Rekening houdend met de wens zo weinig mogelijk verschillende modellen te creëren en de werkbaarheid maximaal te houden, lijkt een onderscheid ‘niet-zelfstandige woningen’ en ‘zelfstandige woningen’ het meest aangewezen:

- de eerste categorie vereist namelijk een gelijktijdige beoordeling van de gemeenschappelijke voorzieningen, die op een of andere manier in het technisch verslag moet worden geïntegreerd. De meeste van die woningen bestaan uit één lokaal, de zogenaamde ‘kamers’ zoals gedefinieerd in het huidige Kamerdecreet. De andere ‘niet-zelfstandige woningen’ zijn echter duidelijk vergelijkbaar en kunnen het best op eenzelfde wijze worden beoordeeld;

- voor de tweede categorie, de zelfstandige woningen, moet er geen direct verband gelegd worden met andere gedeelten van het gebouw. Wel zal bij elke woning die niet het gehele gebouw omvat, gekeken worden naar de algehele staat van het gebouw.

Om dezelfde redenen van werkbaarheid lijkt het voor de hand te liggen dat dit onderscheid doorgetrokken wordt bij de technische verslaggeving inzake ongeschiktheid van woningen op grond van het Leegstandsdecreet. Het voormelde onderscheid heeft tot gevolg dat een wijziging van de definitie van ‘kamer’ noodzakelijk is. De nieuwe definitie vertrekt niet meer van het aantal lokalen dat een woning bevat, maar wel van:

- de aanwezige basisvoorzieningen in de woning

en

- de afhankelijkheid van de bewoners van de gemeenschappelijke ruimten voor die voorzieningen.

Er wordt van uitgegaan dat elke woning een slaapfunctie en een minimale leeffunctie heeft, ook al wordt soms gebruik gemaakt van gemeenschappelijke leefruimten: zelfs als de woning te klein is volgens de normen, beschikt de bewoner nog wel over enige bewegingsruimte in het lokaal waar hij slaapt. Het essentiële en kenmerkende van kamers is dat de bewoner voor één of meer van de andere basiswoonfuncties (WC, bad/douche, kookgelegenheid) een beroep moet doen op gemeenschappelijke ruimten. Deze definitie sluit ook meer aan bij wat men op het terrein gewoonlijk als een kamer beschouwt.

Daarmee vallen alle niet-zelfstandige woningen onder het Kamerdecreet en moeten zij in principe aan dezelfde normen voldoen. Ook is dan de bijzondere invulling van het begrip ‘verhuren’ in het Kamerdecreet er op van toepassing, en niet de klassieke invulling in de Vlaamse Wooncode.

De volgende woningen vallen dus onder het Kamerdecreet :

- woningen waarin de drie opgesomde voorzieningen ontbreken en waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die één (of meer) van die drie voorzieningen bevat;
- woningen waarin twee van de drie voorzieningen ontbreken en waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die beide of één van beide ontbrekende voorzieningen bevat;
- woningen waarin slechts één van de drie voorzieningen ontbreekt en waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die die ontbrekende voorziening bevat.

De volgende woningen vallen niet onder het Kamerdecreet en worden dus technisch genormeerd op grond van de Vlaamse Wooncode:

- woningen waarin de drie opgesomde voorzieningen aanwezig zijn, ook al doen de bewoners een beroep op gemeenschappelijke ruimten ;
- woningen waarin één of meer van de drie voorzieningen ontbreken maar waarvan de bewoners geen beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte met één of meer van de ontbrekende voorzieningen.

Enkele bijzondere gevallen :

1. Een woning die uit één vertrek bestaat, maar de drie voorzieningen bevat (een studio) is een zelfstandige woning en valt niet onder het Kamerdecreet. Zij moet voldoen aan de normen op basis van de Vlaamse Wooncode.
2. Een woning met WC, douche en kookgelegenheid waarvan de bewoner steeds gebruik maakt van het gemeenschappelijke bad, is eveneens een zelfstandige woning.
3. Een gebouw met één gemeenschappelijke douche en 15 woningen die elk een eigen WC en kookgelegenheid maar geen eigen douche of bad hebben, is een gebouw met 15 kamers : alle bewoners van een woning in het gebouw zijn immers afhankelijk van die ene douche. Het feit dat er te weinig gemeenschappelijke douches of baden zijn, heeft dus geen effect op de kwalificatie van de woningen (zelfstandig/niet-zelfstandig). Wel kan men door dat feit slechts voor enkele kamers een conformiteitsattest afleveren.
4. De drie voorzieningen die voor de kwalificatie als kamer bepalend zijn, worden slechts in aanmerking genomen voorzover ze behoorlijk kunnen functioneren. Een woning met een WC-pot zonder waterspoeling, maar waarvan het gebouw gemeenschappelijke WC's bevat, is volgens deze definitie een kamer.
5. Als in een gebouw met een gemeenschappelijke keuken het bij contract of reglement verboden is te koken in de woningen die deel uitmaken van dat gebouw, dan zijn de woningen kamers, zelfs als de woningen een eigen kookgelegenheid hebben. De bewoner mag de eigen kookgelegenheid immers niet gebruiken en is dus afhankelijk van de gemeenschappelijke keuken.”

5.2.3. Uit het voormelde volgt dat er slechts sprake is van een kamer wanneer de bewoner in de kamer zelf geen toegang heeft tot één of meer van de drie basisfuncties (wc, bad/douche en kookgelegenheid) én de bewoner een beroep

kan doen op een gemeenschappelijke ruimte waarin deze ontbrekende functie(s) voorhanden zijn.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van het middel voorhoudt, is het louter ontbreken van één van de drie voorzieningen in een woning onvoldoende om te stellen dat er sprake is van een kamer, zoals gedefinieerd in artikel 2, eerste lid, 3°, van het kamerdecreet. De verzoekende partij gaat er in haar uiteenzetting aan voorbij dat de ontbrekende voorziening in de woning moet zijn voorzien in een gemeenschappelijke ruimte in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt. Dat zij de inhoud van artikel 2, eerste lid, 3°, van het kamerdecreet in haar verzoekschrift louter aanhaalt, maakt de ontoereikende uiteenzetting van haar middel niet goed. De verzoekende partij gaat aldus uit van een foutieve lezing van de definitie van het begrip “kamer” om haar argumentatie te staven.

5.2.4. Nu de verzoekende partij uitgaat van een verkeerde lezing van artikel 2, eerste lid, 3°, van het kamerdecreet, bestaat er geen aanleiding om in te gaan op haar verzoek tot het stellen van de door haar voorgestelde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof (zie randnummer 4.1.2, *in fine*).

5.2.5 Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

5.3.1. Het komt een verzoekende partij die de onwettigheid van een reglementair besluit met toepassing van artikel 159 van de Grondwet inroept toe om van die onwettigheid te overtuigen.

Met de opwerping in haar verzoekschrift dat de in de bijlage I bepaalde oppervlaktenorm voor woningen van 18m² ook geldt voor studio's en dat een studio zo wordt behandeld als een “volwaardige woning”, toont de verzoekende partij de onwettigheid van de oppervlaktenorm nog niet aan. Dit geldt evenzeer voor het betoog in haar memorie van wederantwoord dat de oppervlaktenorm geen rekening houdt met de specifieke kenmerken van een “eenkamerwoning”, mede gelet op de door de verwerende partij aangevoerde

omstandigheid dat de oppervlakte van 18m² geldt als de minimumnorm voor woningen, die stijgt naargelang het aantal bewoners toeneemt.

5.3.2. Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

5.4. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van “artikel 15, § 2 van [de Vlaamse Wooncode], de artikelen 2 en 3 van de [motiveringswet], het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.”

6.1.1. Zij meent in een *eerste middelonderdeel* dat het bestreden besluit “dubbelzinnig en tegenstrijdig” is gemotiveerd omdat, enerzijds, wordt gesteld dat “de overige vastgestelde gebreken” niet bij de besluitvorming worden betrokken omdat ze “mogelijks niet van toepassing zijn”, terwijl, anderzijds, wordt gesteld dat “de vastgestelde gebreken nopen tot een ongeschiktverklaring”.

Voorts klaagt de verzoekende partij aan dat de bevoegde Vlaamse minister tot de ongeschiktverklaring van “alle” woningen besluit, “uitsluitend” omdat niet voldaan is aan de oppervlaktenorm, “zoals dit [blijkt] uit de technische verslagen van de gewestelijke controleur kwaliteitsbewaking van 25 april 2012”. Zij meent dat, gelet op het gegeven dat zij tegen deze technische verslagen een klacht wegens valsheid in geschriften heeft neergelegd, de bevoegde Vlaamse minister het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden door deze stukken te betrekken in de besluitvorming en niet over te gaan tot nieuwe vaststellingen.

De verzoekende partij stelt voorts dat uit nazicht van de technische verslagen blijkt dat niet voor alle woningen rubriek 231 is aangekruist, zodat “de netto-vloeroppervlakte van de betreffende woonlokalen groter dient geacht te worden dan 18m² wat niet onredelijk is vermits de grondoppervlakte van het gebouw 40m² bedraagt”. Zij stelt dat dit geldt voor de studio’s 3, 4, 6, 10, 11 en

12. Bijgevolg kon niet tot de ongeschiktverklaring worden besloten op basis van de vloeroppervlaktes.

De verzoekende partij voegt daaraan toe dat de bevoegde Vlaamse minister evenmin kon steunen op het verslag van de stad Gent van 2 april 2012, nu uit het door haar voorgelegde stuk 7 blijkt dat “de studio gelegen op de eerste verdieping rechts kennelijk zelfs niet werd opgenomen in dit verslag”.

Ten slotte merkt de verzoekende partij op dat niet blijkt dat er werd gemeten, vermits er “geen melding [wordt] gemaakt van een meting” en er “evenmin een meetstaat [wordt] gevoegd”.

6.1.2. In een *tweede middelonderdeel* verwijt de verzoekende partij het bestreden besluit niet te motiveren “waarom de ongeschiktverklaring de enige en gepaste maatregel zou zijn”, terwijl nochtans uit artikel 15 van de Vlaamse Wooncode volgt dat de Vlaamse regering ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt en met alle elementen van de zaak rekening moet houden. Het bestreden besluit verwijst naar de “gegeven omstandigheden”, zonder nadere motivering.

6.2. In haar memorie van wederantwoord benadrukt de verzoekende partij inzake het *eerste middelonderdeel* dat uit de bewoordingen van het bestreden besluit blijkt dat dit de vloeroppervlakte uitsluitend stoelt op de technische verslagen van 25 april 2012. Zij verduidelijkt dat uit artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode blijkt dat “vaststellingen van anderen dan de gewestelijke controleur kwaliteitsbewaking [...] geen beoordelingsgrond vormen voor het ongeschikt verklaren van een woning in de zin van de Vlaamse Wooncode”.

6.3.1. Wat het *eerste middelonderdeel* betreft, betoogt de verzoekende partij in haar laatste memorie dat indien zou aangenomen worden dat de Vlaamse minister zich voor de ongeschiktverklaring kon steunen op het verslag van de stad Gent van 2 april 2012, moet worden vastgesteld dat, zoals uiteengezet in het derde middel, de minister de feitelijke grondslag van de ongeschiktverklaring daarmee heeft gewijzigd, zonder haar in de gelegenheid te stellen om zich “inzake deze

gewijzigde feitelijke grondslag te verweren”. Voorts zet zij uiteen dat uit de schetsen die A.T. heeft opgesteld blijkt dat de netto-oppervlakte van studio 4, 6, 8, 10, inclusief badkamer, tussen 17,50m² en 18m² bedraagt. Deze oppervlaktemeting liet de overheid dus niet toe om de juiste netto-oppervlakte te bepalen, terwijl de discussie over enkele vierkante centimeters gaat. De andere studio's, waarvan de muren verticaal ingeplant zijn, werden manifest foutief opgemeten: een enkele keer exclusief badkamer en zelfs zonder keuken, de andere keer steeds exclusief badkamer. De schetsen houden evenmin rekening met de mogelijkheid van de bewoners om te beschikken over een gemeenschappelijke kelder. Een zorgvuldig opgestelde meetstaat ontbreekt wel degelijk. Om een woning ongeschikt te verklaren, komt het aan de overheid toe om aan de bewijslast te voldoen.

6.3.2. Inzake het *tweede middelonderdeel* betoogt de verzoekende partij in haar laatste memorie dat de overheid zich niet aan de motiveringsplicht mag onttrekken door het gebruik van vage bewoordingen. De motivering moet voldoende precies op de concrete situatie zijn toegespitst.

Beoordeling

7.1.1. Het bestreden besluit bevat de volgende relevante overwegingen:

“Overwegende dat bij voormeld onderzoek in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode door de gewestelijke controleur kwaliteitsbewaking de feitelijke toestand van een woning op het ogenblik van het onderzoek wordt vastgesteld en wordt nagegaan of de woning voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen; dat de feitelijke toestand van de woning wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag;

Overwegende dat het gehanteerde model van technisch verslag integraal deel uitmaakt van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering en hierdoor een formele juridische regel betreft voor het nader bepalen van de kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat indien de totale netto-vloeroppervlakte van alle woonlokalen samen (leef-, slaap-, en kookruimtes) kleiner is dan 18m², rubriek 231 van het technisch verslag wordt aangekruist; dat bij de oppervlakteberekening wordt uitgegaan van woonlokalen voor zover ze minimum 4 m² groot zijn en een hoogte van minimum 220cm bereiken; dat

bij de opmeting van de netto-vloeroppervlakte wordt uitgegaan van de oppervlakte gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten;

Overwegende dat de controleur kwaliteitsbewaking bij het voormeld technisch onderzoek vaststelt dat de totale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner is dan de minimale oppervlaktevereiste van 18m²; dat het niet voldoen van desbetreffende woningen aan de minimale oppervlaktevereiste eveneens werd vastgesteld door de Stad Gent tijdens een onderzoek ter plaatse in het kader van de aangevraagde verlenging van het conformiteitsattest van desbetreffende woningen, i.c. in het daarbij opgemaakte verslag door de Stad Gent van 2 april 2012 dat eveneens door de verzoeker wordt aangehaald ter betwisting van andere feitelijke vastgestelde gebreken; dat het niet voldoen aan de oppervlaktenorm resulteert in 15 strafpunten waardoor de grens voor een ongeschiktheid wordt bereikt;

Overwegende dat er door middel van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot de kwaliteitsbewaking naar aanleiding van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een afwijking is ingeschreven op de voormelde minimale oppervlaktenorm; dat de afwijking inhoudt dat de totale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen van een studio verhoogd wordt met de netto-vloeroppervlakte van de afzonderlijke bad- of doucheruimte, met een maximum van 3m²; dat deze afwijking in werking is getreden op 14 mei 2011;

Overwegende dat desbetreffende woningen ook na de toepassing van de voornoemde afwijkingsregel niet voldoen aan de oppervlaktenorm;

Overwegende dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep de objectieve toestand van de woningen als doorslaggevend criterium dient te worden gehanteerd; dat de verzoeker de feitelijke vaststellingen inzake de te kleine netto-vloeroppervlakten onvoldoende weerlegt; dat er tijdens de administratieve beroepstermijn onvoldoende argumenten worden aangebracht waaruit reeds een voldoende aanpassing van de toestand blijkt; dat ondanks het mogelijks niet van toepassing zijn van de overige vastgestelde gebreken de vaststellingen inzake het niet voldoen aan de minimale oppervlaktenorm van toepassing blijven en minstens 15 strafpunten behouden dienen te blijven; dat er derhalve geen redenen zijn om aan te nemen dat de objectieve toestand van desbetreffende woningen op afdoende wijze zou zijn gewijzigd;

Overwegende dat de vastgestelde gebreken nopen tot een ongeschiktverklaring; dat er zich renovatie- en herstellingswerken opdringen teneinde de woningen terug geschikt en conform de vereisten te maken;

Overwegende dat overeenkomstig de geldende rechtsleer het administratief beroep zich niet dient te beperken tot de wettigheid van de beslissing, maar ook betrekking kan hebben op de opportuniteit ervan; dat de beslissing in administratief beroep gezien de gegeven omstandigheden als het meest gepast voorkomt om het beoogde doel van algemeen belang te bereiken en derhalve een besluit tot ongeschiktheid aangewezen is”.

7.1.2. Uit de voormelde motivering blijkt voldoende duidelijk dat de studio's ongeschikt worden verklaard omdat geen enkele ervan aan de minimale oppervlakenorm van 18m² voldoet. Van enige tegenstrijdigheid in de motieven is geen sprake.

7.1.3. Waar de verzoekende partij argumenteert dat de bevoegde Vlaamse minister onzorgvuldig heeft gehandeld, gezien de door haar ingediende klacht wegens valsheid in geschriften, moet worden vastgesteld dat die klacht geen betrekking had op de vaststellingen inzake de oppervlakte van de studio's, zoals vermeld in de technische verslagen van 25 april 2012 en in het verslag van de stad Gent van 2 april 2012. Ter zake oordeelde de raadkamer op 20 november 2013 over het voorwerp van de klacht het volgende: "Deze klacht was beperkt tot de valsheid van 'de indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand' omdat 'de tellers en de hoofdkraan niet bereikbaar zijn voor iedere bewoner', welke vermelding volgens de burgerlijke partij onjuist is".

Derhalve heeft de bevoegde Vlaamse minister wel degelijk zorgvuldig gehandeld door te overwegen dat de "overige vastgestelde gebreken [mogelijks niet van toepassing zijn]" en bij haar beoordeling enkel de "vaststellingen inzake het niet voldoen aan de minimale oppervlakenorm" te betrekken.

7.1.4. Het blijkt dat de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen-Vlaanderen op 25 april 2012 zes studio's (bussen 3, 4, 6, 10, 11 en 12) niet inwendig heeft onderzocht en dat in het technisch verslag van die studio's geen oppervlakte staat vermeld, noch dat de daarop betrekking hebbende rubriek 231 is aangekruist geworden. De verwerende partij wijst er in dit verband evenwel terecht op dat de ongeschiktverklaring blijkens het bestreden besluit zowel steunt op de technische verslagen van 25 april 2012 als op het verslag van de stad Gent van 2 april 2012.

7.1.5. Wanneer de Vlaamse minister op grond van het toentertijd geldende artikel 15, § 3, van de Vlaamse Wooncode uitspraak doet, beschikt hij

ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep over dezelfde bevoegdheid als de burgemeester. Dit houdt in dat de minister een eigen beoordeling van de zaak doet op basis van het aan hem voorgelegde dossier.

De bevoegde Vlaamse minister kon bij haar beoordeling van de zaak, en meer bepaald bij het beoordelen van de oppervlakte van de studio's waartoe de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen-Vlaanderen geen toegang had, steunen op de feitelijke vaststellingen uit het verslag van de stad Gent van 2 april 2012, en mede op grond daarvan beslissen tot de ongeschiktheid van de studio's wegens het niet voldaan zijn aan de minimale netto-vloeroppervlakte. Niet alleen blijkt de verzoekende partij van het verslag van de stad Gent van 2 april 2012 kennis te hebben gehad, zij heeft dit verslag blijkens het bestreden besluit voor de Vlaamse minister zelf aangehaald om andere vastgestelde gebreken te betwisten. De verwijzing naar het toentertijd geldend artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat enkel handelt over de “gewestelijke ambtenaar” die een “advies” geeft, doet niet anders besluiten.

7.1.6. Het betoog van de verzoekende partij dat één studio niet werd opgenomen in het verslag van 2 april 2012, is weinig ernstig, nu in het verslag voor twaalf studio's een oppervlakte wordt vermeld. Uit het verslag blijkt duidelijk dat de vermelding bij studio 4 “tweede verdieping rechts” een materiële vergissing betreft, daar deze studio is gelegen op de eerste verdieping en studio 6 op de tweede verdieping rechts.

7.1.7. In zoverre de verzoekende partij in haar laatste memorie nog aanvoert dat “de minister de feitelijke grondslag van de ongeschiktverklaring [...] heeft gewijzigd”, is deze kritiek laattijdig en is het middel onontvankelijk.

7.1.8. Verzoeksters verwijt in het verzoekschrift dat er geen meting is geweest, is evenmin ernstig. In het bestreden besluit wordt aangegeven op welke wijze de oppervlakteberekening gebeurt:

“Overwegende dat indien de totale netto-vloeroppervlakte van alle woonlokalen samen (leef-, slaap- en kookruimtes) kleiner is dan 18 m², rubriek 231 van het technisch verslag wordt aangekruist; dat bij de

oppervlakteberekening wordt uitgegaan van woonlokalen voor zover ze minimum 4 m² groot zijn en een hoogte van minimum 220 cm bereiken; dat bij de opmeting van de netto-vloeroppervlakte wordt uitgegaan van de oppervlakte gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten;”

Wat de kritiek in verzoeksters laatste memorie aangaande de schetsen van A.T. betreft (zie randnummer 6.3.1), moet daargelaten de vraag naar de tijdigheid van die kritiek, met de verwerende partij worden vastgesteld dat voor de studio's 6, 8 en 10 de oppervlakte werd vastgesteld op 17,5m², en voor de studio 4 op 14,5m², exclusief badkamer. Met de laatstgenoemde partij moet worden vastgesteld dat indien toepassing gemaakt wordt van de uitzonderingsregeling om een afzonderlijke bad- of doucheruimte bij de totale netto-vloeroppervlakte op te tellen, met een maximum van 3m², de oppervlakte voor studio 4 nog steeds slechts 17,5m² bedraagt. De verzoekende partij overtuigt er voorts niet van dat de gemeenschappelijke kelder moet meegeteld worden om de netto-vloeroppervlakte per zelfstandige woning te bepalen. Zij maakt niet aannemelijk dat ten onrechte zou zijn vastgesteld dat de studio's 4, 6, 8 en 10 niet de vereiste minimale oppervlakte van 18m² hebben.

7.1.9. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

7.2.1. Overeenkomstig het toentertijd geldend artikel 15, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode “kan” de bevoegde Vlaamse minister een woning ongeschikt verklaren als de woning behept is met een gebrek waarvoor minstens 15 strafpunten geldt, maar is zij daartoe niet verplicht. Deze discretionaire bevoegdheid houdt in dat de bevoegde Vlaamse minister de keuze heeft tussen het nemen van uiteenlopende beslissingen, met de redelijkheid als grens.

7.2.2. Uit de onder randnummer 7.1.1 vermelde overwegingen blijkt dat de bevoegde Vlaamse minister haar keuze uitdrukkelijk toelicht. De overweging dat de ongeschiktverklaring, gezien de vaststelling dat de studio's niet voldoen aan de vereiste minimale netto-vloeroppervlakte, het meest gepast voorkomt “om het beoogde doel van algemeen belang te bereiken”, betreft een afdoende motivering, zowel vanuit formeel als vanuit materieel oogpunt.

7.2.3. Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

7.3. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van “artikel 15 van [de Vlaamse Wooncode], de hoorplicht en het recht van verdediging als beginsel van behoorlijk bestuur en van het beginsel van legitiem gewekte verwachtingen als beginsel van behoorlijk bestuur”.

Zij is van oordeel dat wanneer in graad van administratief beroep wordt vastgesteld dat het besluit van de burgemeester ongeldig is omdat het op een foutieve rechtsgrond, te weten het kamerdecreet, is gestoeld, en vervolgens door de Vlaamse minister een nieuwe rechtsgrond, meer bepaald de Vlaamse Wooncode, in aanmerking wordt genomen, het recht van verdediging er ingevolge artikel 15 van de Vlaamse Wooncode toe noopt dat zowel de eigenaar als de bewoner van de woning hun standpunt over de nieuwe rechtsgrond moeten kunnen laten kennen. De verzoekende partij wijst erop dat noch zijzelf als eigenaar, noch de bewoners van de woningen over de nieuwe rechtsgrond werden gehoord.

Voorts verwijst de verzoekende partij naar het handboek ‘De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken’, uitgegeven door het agentschap Wonen-Vlaanderen, en stelt zij dat de procedure tot ongeschiktverklaring van haar woningen op meerdere punten niet voldoet aan de vereisten van dat handboek, zodat het beginsel van rechtmatige verwachtingen is geschonden.

8.2. De verzoekende partij stelt in haar laatste memorie dat het te dezen niet volstaat dat zij kennis zou hebben gehad van het controleverslag van de stad Gent van 2 april 2012. Indien de minister een maatregel neemt op basis van dit controleverslag, dan wijzigt zij de feitelijke grondslag van haar beslissing, en had dit controleverslag haar uitdrukkelijk moeten meegedeeld worden “met de

mededeling dat het op grond van dit verslag was dat een maatregel werd overwogen”. Zij wijst er voorts op dat naar aanleiding van de klacht met burgerlijkepartijstelling die werd ingediend tegen A.T., die de controleverslagen van de stad Gent heeft opgesteld, deze heeft toegegeven “dat de hoorplicht niet werd vervuld”.

Beoordeling

9.1. In de mate dat de verzoekende partij de schending van het recht van verdediging aanvoert, moet worden vastgesteld dat dit recht, behoudens andersluidend voorschrift, alleen van toepassing is in straf- en tuchtzaken. Zoals hoger gezien maakt het bestreden besluit geen straf uit (zie randnummer 5.1.2), evenmin betreft het een tuchtmaatregel. Bij gebreke aan andersluidende bepaling, vindt het recht van verdediging te dezen geen toepassing.

9.2. Het toentertijd geldende artikel 15, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt:

“Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift.”

Uit deze bepaling volgt dat de Vlaamse Wooncode het hoorrecht zelf heeft geregeld, en dat het schriftelijk moet worden uitgeoefend.

Deze normatieve bepaling sluit een aanvullende werking van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur evenwel niet uit, in zoverre de normatieve regeling niet (voldoende) zou waarborgen dat de betrokkene vooraf in de gelegenheid wordt gesteld nuttig voor zijn of haar standpunt op te komen. Vereist dit beginsel, net zo min als de Vlaamse Wooncode, dat de bestuurde mondeling wordt gehoord, het houdt wel in dat de betrokkene ingelicht moet worden over de voorgenomen maatregel en een voldoende kennis moet

hebben van de essentiële gegevens die de Vlaamse minister in de besluitvorming wil betrekken.

9.3. In het bestreden besluit wordt het volgende overwogen:

“Overwegende dat bij voormeld technisch onderzoek de controleur kwaliteitsbewaking het object van onderzoek nagaat; dat de controleur kwaliteitsbewaking vaststelt dat in desbetreffend pand geen gemeenschappelijke functies worden aangeboden; dat de betreffende woongelegenheden zelfstandige woningen betreffen; dat de controleur kwaliteitsbewaking derhalve het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen toepast; dat de verzoeker in de voormelde verzoekschriften bevestigt dat desbetreffende woongelegenheden studio's betreffen voorzien van een kook-, bad- en toiletfunctie; dat zelfstandige woningen vallen onder het toepassingsgebied van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; dat uit de bestreden besluiten evenwel blijkt dat de burgemeester zijn besluiten nam op basis van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers; dat de bestreden besluiten genomen zijn op een foutieve rechtsgrond en derhalve rechtsongeldig zijn.”

9.4. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat op 25 april 2012 voor de twaalf studio's technische verslagen zijn opgesteld geworden en dat op 2 mei 2012 voor deze woningen op basis van de Vlaamse Wooncode een advies inzake ongeschiktheid is verleend geworden, alsook dat in de brieven van 16 mei 2012, waarbij deze stukken aan de verzoekende partij ter kennis zijn gebracht, wordt meegedeeld dat de burgemeester voornemens is het advies te volgen. Het staat vast dat verzoekende partij kennis heeft gekregen van alle technische verslagen, ook dat van de controleur van de stad Gent van 2 april 2012. Voorts blijkt dat de verzoekende partij in haar beroepsschriften van 31 augustus 2012 de studio's zelf als zelfstandige woningen heeft aangeduid, met verwijzing naar de voormelde technische verslagen, en daarin uitdrukkelijk heeft aangevoerd dat de in de besluiten van de burgemeester aangehaalde rechtsgrond van toepassing is op kamers en niet op woningen. Tot slot blijkt de verzoekende partij bij brief van 28 september 2012 te zijn uitgenodigd door het agentschap Wonen-Vlaanderen om schriftelijk haar standpunt te laten kennen betreffende de ongeschiktverklaring van de woningen.

In acht genomen de concrete omstandigheden van de zaak maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat zij in het kader van het administratief beroep niet nuttig voor haar standpunt is kunnen opkomen.

9.5. In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat derden, namelijk de bewoners van de betreffende woningen, noch in eerste aanleg noch in beroep werden gehoord, heeft zij geen belang bij het middelonderdeel.

9.6. Waar de verzoekende partij in haar laatste memorie aanvoert dat de minister “de feitelijke grondslag” van het bestreden besluit heeft gewijzigd door zich te steunen op het verslag van de stad Gent van 2 april 2012, is haar kritiek laattijdig en onontvankelijk. De desbetreffende exceptie van de verwerende partij is gegrond.

9.7. De verzoekende partij stelt in haar memorie van wederantwoord dat *in casu* niet de procedure van de Vlaamse Wooncode is gevolgd geworden, omdat er werd uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, te weten een “kamer” in plaats van een “woning”. Haar kritiek mist feitelijke grondslag. Immers doet het enkele feit dat in de besluiten van de burgemeester een foutieve rechtsgrond wordt vermeld, er niet aan voorbijzien dat van bij de aanvang van de procedure tot ongeschiktverklaring de studio’s als woningen zijn beoordeeld geworden.

9.8. In zoverre de verzoekende partij betoogt dat de procedure niet naar behoren werd gevoerd en daarvoor steunt op het handboek ‘De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken’, dient vooreerst te worden vastgesteld dat dit niet-verordenend handboek een praktijkgerichte handleiding van het agentschap Wonen-Vlaanderen ten behoeve van de gemeenten betreft. In zoverre het de procedure in eerste administratieve aanleg betreft, kan het niet naleven ervan, ook wat de aangevoerde schending van “het beginsel van rechtmatige verwachtingen” of het vertrouwensbeginsel betreft, in de regel niet tot vernietiging leiden van het bestreden besluit, dat ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep in de plaats is gekomen van de beslissingen van de burgemeester van de stad Gent van 27 juli 2012.

9.9. Waar de verzoekende partij aanvoert dat de procedure tot ongeschiktverklaring niet correct is opgestart, wat gebeurlijk van aard zou kunnen zijn om het bestreden besluit te vitiëren, dient te worden vastgesteld dat noch het toentertijd geldend artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, noch enige andere bepaling, voorschrijft dat deze procedure alleen door de burgemeester kan worden opgestart. Het toentertijd geldend artikel 15, § 1, vierde lid, 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, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is, de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, § 2, of elkeen die blijk geeft van een belang.” Het gegeven dat de controleur van de afdeling Bouw- en Woontoezicht van de stad Gent aan de dienst Bouw- en Woontoezicht een e-mail heeft gestuurd met de vraag om het dossier op te starten, toont niet aan dat de ambtenaar zich “in de plaats zou hebben gesteld” van de bevoegde instantie van de gemeente.

9.10. Voorts mist de stelling dat een omstandig verslag diende te worden opgesteld juridische grondslag, vermits dit overeenkomstig het toentertijd geldend artikel 4, eerste lid, van het Wooncodebesluit enkel is voorgeschreven bij een procedure tot onbewoonbaarverklaring.

9.11. Waar de verzoekende partij in haar laatste memorie nog aanvoert dat A.T. heeft toegegeven “dat de hoorplicht niet werd vervuld”, zij met de verwerende partij opgemerkt dat dit de hoorplicht inzake de procedure voor de burgemeester betreft. Gelet op de devolutieve aard van het administratief beroep bij de Vlaamse minister, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat dit de bestreden beslissing zou vitiëren.

9.12. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. De verzoekende partij voert in een vierde middel de schending aan van “artikel 15, § 2, tweede lid en § 3 Vlaamse Wooncode, artikel 182 § 2 en § 4 en artikel 183 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 [in] samenhang genomen met de artikelen 2 en 3 van de [motiveringswet], het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur”.

Zij stelt dat krachtens artikel 15 van de Vlaamse Wooncode enkel de burgemeester bevoegd is om een kamer/woning ongeschikt te verklaren. De beslissing tot ongeschiktverklaring van 27 juli 2012 van de “waarnemende” burgemeester is genomen door “de ter zake onbevoegde schepen van onderwijs en opvoeding Rudy Coddens”. De verzoekende partij legt een delegatiebesluit van 16 juli 2012 voor, waaruit volgens haar blijkt dat enkel schepen Catharina Segers gemachtigd was om de beslissing tot ongeschiktverklaring te nemen en te ondertekenen. Zij besluit dat de beslissing van de “waarnemende” burgemeester absoluut nietig is wegens machtsoverschrijding en dat dit een substantiële tekortkoming betreft die onherstelbaar is. De bevoegde Vlaamse minister kon deze procedurele tekortkoming niet herstellen.

In ondergeschikte orde voert de verzoekende partij aan dat, indien de Raad van State oordeelt dat die tekortkoming wel kan worden hersteld, de bevoegde Vlaamse minister niet rechtsgeldig is gevat. Zij verduidelijkt dat de burgemeester geen beslissing tot ongeschiktverklaring heeft genomen en bijgevolg artikel 15, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode van toepassing is. Evenwel is er geen beroep ingediend door de in dat artikel aangeduide instanties, zodat het bestreden besluit door machtsoverschrijding is getroffen.

10.2. De verzoekende partij stelt in haar laatste memorie dat in de besluiten van 27 juli 2012 niet eens wordt vastgesteld dat de burgemeester tijdelijk afwezig is en dat in die besluiten al evenmin enige uitleg wordt verschaft over “de aanwezigheid van andere schepenen die volgens hun rang de bevoegdheid hadden

de burgemeester ingeval van afwezigheid te vervangen voor schepen Rudy Coddens, die de rang bekleedde van vijfde schepen”. In de besluiten van 27 juli 2012 wordt al evenmin verwezen naar artikel 63, tweede lid, van het gemeentedecreet. Voorts betoogt zij dat de devolutive werking van het administratief beroep veronderstelt dat in graad van eerste administratieve aanleg een beslissing is genomen door de bevoegde overheid, “met name door de burgemeester”.

Beoordeling

11.1. Het toentertijd geldende artikel 182, §§ 2 en 4, van het gemeentedecreet luidt:

“§2 De reglementen, verordeningen, beslissingen en akten van de burgemeester en van het college van burgemeester en schepenen worden ondertekend door de burgemeester en medeondertekend door de gemeentesecretaris.

[...]

§4 Onverminderd §§1 en 3 wordt de briefwisseling van de gemeente ondertekend door de burgemeester en medeondertekend door de gemeentesecretaris.”

Het toentertijd geldende artikel 183 van het gemeentedecreet bepaalt:

“De burgemeester kan zijn bevoegdheid tot ondertekening schriftelijk opdragen aan een of meer leden van het college van burgemeester en schepenen, tenzij de bevoegdheid betrekking heeft op de ondertekening van de notulen, vermeld in artikel 180. Die opdracht kan te allen tijde worden herroepen.

De schepen aan wie de opdracht is gegeven, moet boven zijn handtekening, naam en functie tevens melding maken van die opdracht.”

11.2. Deze laatste bepaling bevat enkel een delegatie van de bevoegdheid tot “ondertekening” en betreft niet de bevoegdheid om te beslissen. De delegatie van handtekening dient te worden onderscheiden van de figuur van plaatsvervanging van de burgemeester door een waarnemend burgemeester. De vervanging van de burgemeester wegens tijdelijke afwezigheid wordt geregeld door artikel 63, tweede lid, van het gemeentedecreet. Luidens deze bepaling kan

een burgemeester bij een tijdelijke afwezigheid of verhindering om andere redenen dan opgesomd in het eerste lid worden vervangen “door een schepen in volgorde van hun rang, tenzij de burgemeester zijn bevoegdheid aan een andere schepen heeft opgedragen”.

11.3. Uit het door de verzoekende partij geciteerde artikel 1 van het delegatiebesluit van 16 juli 2012 blijkt dat aan schepen Catharina Segers slechts een delegatie van handtekeningsbevoegdheid wordt toegekend voor beslissingen in onder meer de materies “woonbeleid, conformiteitsattest kamerwoningen en particuliere huurwoningen”. Gezien dit laatste toont de verzoekende partij niet aan dat schepen Rudy Coddens als waarnemend burgemeester niet bevoegd was om de initiële beslissing van ongeschiktverklaring van 27 juli 2012 te nemen. Dat Rudy Coddens vijfde schepen in rang was, toont het tegendeel nog niet aan, nu de burgemeester op grond van het toentertijd geldende artikel 63, tweede lid, van het gemeentedecreet zijn bevoegdheid aan een van de schepenen, buiten de volgorde van hun rang, kan delegeren. Dat de in eerste administratieve aanleg gewezen besluiten van 27 juli 2012 niet verwijzen naar het toentertijd geldende artikel 63, tweede lid, van het gemeentedecreet, doet niet anders besluiten.

11.4. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen schending van de aangevoerde rechtsregels aangetoond.

11.5. Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

12.1. De verzoekende partij voert in een vijfde middel de schending aan van “artikel 15, § 2, tweede lid, Vlaamse Wooncode in samenhang genomen met het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur”.

Zij betoogt dat het zorgvuldigheidsbeginsel “ertoe noopt” dat de bestreden beslissing niet enkel moest worden genomen binnen de drie maanden, maar dat deze beslissing ook diende te worden verzonden naar “de insteller van het beroep tot vernietiging, uiterlijk de dag na de laatste dag waarop de minister geldig kan beslissen, voor zover het een werkdag betreft”. Anders oordelen zou rechtsonzekerheid met zich meebrengen. Een overheid kan niet zonder goede grond afzien van het door haar zelf gewekte en gerechtvaardigde vertrouwen. Wanneer de administratie van de minister de beslissing voor zich houdt, “kan de insteller van het beroep niet weten hoe de uiteindelijke beslissing luidt en wordt eveneens het beginsel geschonden dat de termijn waarbinnen de uitvoerbaarheid van een administratieve beslissing onzeker is zo kort mogelijk dient te worden gehouden”. De beroepsindiener kan er dan nooit van uitgaan dat zijn verzoekschrift is ingewilligd of moet worden “geacht te zijn ingewilligd”, “omdat de communicatie van de reeds genomen beslissing niet gebonden zou zijn aan enige termijn”.

Het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden omdat het bestreden besluit slechts werd verzonden na de mededeling door de verzoekende partij dat de Vlaamse minister buiten de termijn van drie maanden nog geen beslissing had gecommuniceerd, zoals voorzien in artikel 15, § 2, van de Vlaamse Wooncode, “op straffe waarvan het ontvankelijk ingediende beroep moet worden geacht ingewilligd te zijn”.

Gegeven het feitenverloop rijzen er volgens de verzoekende partij overigens gegronde twijfels “omtrent de correctheid en de authenticiteit van de datum van de besluitneming door de minister”. Gezien het feit dat de verzoekende partij de waarachtigheid van de datum van het bestreden besluit in twijfel trekt, heeft ze een procedure tot inschrijving wegens valsheid ingesteld.

12.2. De verzoekende partij stelt in haar laatste memorie dat tegen het besluit van Rudy Coddens van 27 juli 2012 niet alleen door haar beroep werd ingesteld, maar tevens door een aantal van de bewoners, en dat er naar aanleiding van deze beroepen nooit een beslissing is gevolgd van de Vlaamse minister “zodat er – ingevolge het uitblijven van een beslissing inzake deze beroepen – dan ook

weldegelijk sprake is van impliciet ingewilligde beroepen”. Ingevolge die handelswijze van de minister is er sprake van tegenstrijdige beslissingen.

Zij wijst er voorts op dat de door haar op 7 februari 2014 bij de Procureur-Generaal te Brussel ingediende klacht wegens valsheid in geschriften, begaan door de minister, werd geseponeerd zonder enige motivering, zoals dit gebruikelijk is bij een “sepot-beslissing”.

Beoordeling

13.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij op 31 augustus 2012 een beroep heeft ingediend bij de bevoegde Vlaamse minister tegen de besluiten van 27 juli 2012 van de burgemeester van de stad Gent. Verder blijkt dat de bevoegde Vlaamse minister het bestreden besluit heeft genomen op 30 november 2012 en dat dit besluit op 17 december 2012 per aangetekende brief aan de verzoekende partij werd verzonden.

13.2. Krachtens het toentertijd geldend artikel 15, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode neemt de Vlaamse regering een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepsschrift. Door de voormelde bepaling wordt niet vereist dat ook de kennisgeving van het ministerieel besluit aan de beroepsindiener binnen die termijn van drie maanden dient te gebeuren.

13.3. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, verplichten het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel er niet toe dat de bestreden beslissing zou worden verzonden “uiterlijk de dag na de laatste dag waarop de minister geldig kan beslissen, voor zover het een werkdag betreft”.

Bij gebreke aan enige wettelijke termijnverplichting, diende het bestreden besluit aan de verzoekende partij binnen een redelijke termijn ter kennis te worden gebracht. De verzoekende partij toont in haar verzoekschrift niet aan dat dit te dezen niet het geval zou zijn geweest.

13.4. Met betrekking tot de “gegronde twijfels” van de verzoekende partij “omtrent de correctheid en de authenticiteit van de datum van de besluitneming door de minister”, moet worden vastgesteld dat verzoeksters klacht wegens valsheid in geschriften tegen de Vlaamse minister, zoals zij zelf aangeeft (zie randnummer 12.2), is geseponeerd geworden.

Een andere klacht wegens valsheid in geschriften, met burgerlijke partijstelling, vanwege de verzoekende partij, is door de justitiële rechter verworpen geworden (zie randnummer 3.10). Meer bepaald is bij arrest van 26 januari 2022 van de 13^e kamer van het hof van beroep te Brussel, zetelend in correctionele zaken, de door haar ingediende klacht wegens valsheid in geschriften ongegrond bevonden. Met zijn arrest nr. P.22.0243.N van 3 mei 2022 heeft het Hof van Cassatie het cassatieberoep van verzoekster tegen voormeld arrest verworpen, overwegend dat het arrest van het hof van beroep “te kennen [geeft] dat de voorgehouden valsheid geen nadeel kan berokkenen en [...] het aldus naar recht de beslissing [verantwoordt] dat de aan verweerders verweten feiten niet het misdrijf van valsheid in geschriften en gebruik opleveren. [...] De onderdelen die zijn gericht tegen het oordeel betreffende de waarheidsvermomming en de afwezigheid van bedrieglijk opzet, kunnen niet tot cassatie leiden en zijn bijgevolg bij gebrek aan belang niet ontvankelijk”.

Het met gezag en kracht van gewijsde beklede arrest van het Hof van Beroep overweegt dat “uit geen enkel objectiveerbaar element van het gerechtelijk onderzoek, noch uit de door partijen verstrekte informatie, [blijkt] dat [het] niet zou[...] zijn ondertekend op de datum die erop staat vermeld”. Gezien dit laatste vermag de verzoekende partij niet aan te tonen dat het 30 november 2012 gedateerde bestreden besluit niet werd genomen binnen de termijn van drie maanden, zoals voorgeschreven door het toentertijd geldende artikel 15, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

13.5. Waar de verzoekende partij eerst in haar laatste memorie nog aanvoert dat tegen het besluit van Rudy Coddens van 27 juli 2012 niet alleen door haar beroep werd ingesteld, maar tevens door een aantal van de bewoners, en dat er

naar aanleiding van deze beroepen nooit een beslissing is gevolgd, is haar kritiek laattijdig en is het middel onontvankelijk.

13.6. Het middel wordt verworpen.

14. De middelen zijn ongegrond gebleken. Het beroep moet hoe dan ook verworpen worden.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 350 euro.

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