

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.753 van 14 oktober 2022
in de zaak A. 230.453/X-17.693**

In zake : 1. Max ZYLBERG
 2. Gisèle STEPPEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Peter Flamey
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Jan Van Rijswycklaan 16
 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 14 maart 2020, strekt tot de vernietiging van het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 24 december 2019 ‘houdende uitspraak in de beroepsprocedure ingezet in toepassing van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode inzake de woningen gelegen Venusstraat 7 te 2000 Antwerpen’, “minstens” in zoverre dit besluit betrekking heeft op de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 248.056 van 14 juli 2020 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 september 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Glenn Declercq, die *loco* advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Verzoekers waren tot 28 mei 2021 onverdeeld eigenaar van het onroerend goed gelegen te 2000 Antwerpen, Venusstraat 7 (hierna: het onroerend goed), dat 65 woningen bevat.

Op 15 juli 2019 verklaart de burgemeester van de stad Antwerpen alle woningen van het onroerend goed ongeschikt en onbewoonbaar.

3.2. Verzoekers dienen op 4 september 2019 tegen de voormelde beslissing administratief beroep in bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

3.3. Op 12 november 2019 vindt een hoorzitting plaats.

3.4. Op 19 november 2019 vindt een (bijkomend) conformiteitsonderzoek van het onroerend goed plaats.

3.5. Met een brief van 19 december 2019 worden de technische verslagen met betrekking tot het voormelde onderzoek aan verzoekers toegezonden.

3.6. Met het bestreden besluit van 24 december 2019 beslist de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed 17 woningen niet ongeschikt en niet onbewoonbaar te verklaren (artikel 1), 38 woningen ongeschikt (artikel 2), en 10 woningen ongeschikt en onbewoonbaar (artikel 3).

IV. Ontvankelijkheid

4.1. De verwerende partij betwist ter terechtzitting het belang van verzoekers, nu zij het onroerend goed hebben verkocht.

Overeenkomstig de notariële verkoopakte van 28 mei 2021 zetten verzoekers “alle lopende procedures en geschillen in verband met de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring” van het onroerend goed – en derhalve ook huidig beroep – in eigen naam en voor eigen rekening verder. In de concrete omstandigheden van de zaak wordt de exceptie niet bijgevalen.

4.2. Er valt niet in te zien welk belang verzoekers hebben bij de nietigverklaring van artikel 1 van het bestreden besluit, dat meerdere van hun woningen “niet-ongeschikt en niet-onbewoonbaar” bevindt, en dat de inventarisatie van die woningen ongedaan maakt.

Het beroep is in zoverre onontvankelijk.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. Verzoekers voeren in een eerste middel de schending aan van onder andere de hoorplicht en de zorgvuldigheidsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat reeds op 19 november 2019, in hun afwezigheid, een technische controle plaatsvond, waarbij verschillende (nieuwe) gebreken van het onroerend goed werden vastgesteld. De technische verslagen daarover werden hen pas met een brief van 19 december 2019 bezorgd. Verzoekers menen niet de kans te hebben gekregen zich te verweren tegen de nieuwe vaststellingen in de technische verslagen, waarvan zij laattijdig in kennis zijn gesteld.

5.2. De verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat verzoekers in de mogelijkheid werden gesteld om hun standpunt met betrekking tot de kwestieuze verslagen van 19 november 2019 schriftelijk kenbaar te maken, zodat de hoorplicht werd gerespecteerd. Vanaf 19 december 2019 hadden verzoekers kennis van alle essentiële gegevens die de Vlaamse minister in zijn besluitvorming zou betrekken. Zij hadden vijf dagen de tijd om hun opmerkingen schriftelijk mee te delen, wat “ruim voldoende tijd” was. Een bestuurder moet blijk geven “van enige alertheid” als hij meent dat het bestuur een volgens hem niet-correcte beslissing gaat nemen.

5.3. Verzoekers beklagen zich er in hun memorie van wederantwoord over dat de kwestieuze verslagen hen slechts drie werkdagen voorafgaand aan het nemen van de bestreden beslissing werden meegedeeld. Daarbij werd niet aangekondigd dat reeds op 24 december 2019 een beslissing over het onroerend goed zou genomen worden. Verzoekers gingen ervan uit dat dit pas op 4 januari 2020, dit is de uiterste dag voor het nemen van een beslissing, zou gebeuren. Hun hoorrecht werd aldus volledig uitgehold. Verzoekers beklagen zich er ook over dat de kwestieuze verslagen hen pas een maand na de vaststellingen op 19 november 2019 werden bezorgd.

5.4. De verwerende partij doet in haar laatste memorie nog gelden dat zij de bijkomende controle van 19 november 2019 “eerst veel vroeger had ingepland”, maar dat de raadsman van verzoekers liet weten dat zij enkele weken in het buitenland zouden verblijven. Voorts wijst de verwerende partij erop dat het laatste technische verslag op 13 december 2019 werd ondertekend, en dat de verslagen een kleine week later aan verzoekers werden overgemaakt. Het gegeven dat een onderzoek wordt uitgevoerd op een bepaalde datum betekent nog niet dat dit de dag zelf “ook al volledig afgerond is”. “Op de dag van het onderzoek worden [...] vooral alle gebreken vastgesteld en genoteerd. Pas nadien wordt dit in het dossiersysteem VLOK verwerkt.”

Beoordeling

6.1. Jegens een eigenaar kan in principe geen beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring 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 voorgenomen maatregel wil betrekken.

6.2. De verwerende partij betwist niet dat verzoekers niet aanwezig waren tijdens het heronderzoek van het onroerend goed op 19 november 2019. Evenmin betwist de verwerende partij dat tijdens dit heronderzoek nieuwe gebreken werden vastgesteld, tot uitdrukking gebracht in de technische verslagen van 19 november 2019. Het bestreden besluit steunt uitdrukkelijk op die verslagen.

6.3. De brief van 19 december 2019 waarmee de technische verslagen van het heronderzoek van 19 november 2019 aan verzoekers werden bezorgd, kan door hen ten vroegste op vrijdag 20 december 2019 ontvangen zijn geworden. Reeds op dinsdag 24 december 2019 werd de bestreden beslissing genomen.

Aan verzoekers werden aldus nauwelijks twee werkdagen gegund om op de bevindingen van de kwestieuze verslagen te reageren. Het betreft een onredelijk korte termijn om de technische verslagen over 48 ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen te onderzoeken en te becommentariëren, en er eventuele stavingsstukken tegen te verzamelen.

6.4. Het betoog in de laatste memorie van de verwerende partij dat het heronderzoek van 19 november 2019 aanvankelijk vroeger was voorzien, maar op vraag van verzoekers werd uitgesteld, vermag het voormelde niet goed te praten, temeer nu de verwerende partij niet betwist dat zij nog tot 4 januari 2020 de tijd had om een beslissing te nemen. Voorts blijken verzoekers er zich terecht over te beklagen dat het een maand heeft geduurd alvorens hen de technische verslagen over het heronderzoek van 19 november 2019 werden toegestuurd. Dat de op die dag vastgestelde gebreken “[p]as nadien [...] in het dossiersysteem VLOK [worden] verwerkt”, doet niet anders besluiten.

6.5. Het besluit is dat verzoekers ten onrechte geen nuttige mogelijkheid werd gegund om hun standpunt over de bevindingen in de technische verslagen van 19 november 2019 uiteen te zetten.

6.6. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. Schadevergoeding tot herstel

7. Verzoekers hebben tijdens de procedure tot nietigverklaring een verzoek tot schadevergoeding tot herstel ingediend.

Luidens artikel 25/3, § 2, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’ wordt het onderzoek van het verzoek tot schadevergoeding tot herstel dat is ingediend tijdens de procedure tot nietigverklaring, uitgesteld tot aan het arrest dat een definitieve uitspraak doet over het beroep tot nietigverklaring.

8. Aangezien de onwettigheid van (een deel van) de bestreden beslissing werd vastgesteld, is er reden om het debat te heropenen voor het onderzoek van het verzoek tot schadevergoeding tot herstel.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de artikelen 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 24 december 2019 ‘houdende uitspraak in de beroepsprocedure ingezet in toepassing van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode inzake de woningen gelegen Venusstraat 7 te 2000 Antwerpen’.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

2. Het debat wordt heropend voor het onderzoek van het verzoek tot schadevergoeding tot herstel.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 800 euro, een bijdrage van 40 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 924 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partijen gezamenlijk.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.
-------------------	-----------

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust