RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 254.865 van 25 oktober 2022
in de zaak A. 232.489/X-17.862

In zake : Nadine KULBERTUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat John Toury
kantoor houdend te 1800 Vilvoorde
Jean Baptiste Nowélei 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 december 2020, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 15 oktober 2020 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woningen, gelegen aan het Korporaal Leon Tresignieplein 14A (1-2-3-4-5-6-7) te 1850 Grimbergen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Verzoekster heeft een toelichtende memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 september 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Toury, die verschijnt voor verzoekster, is 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. Prejudiciële vraag

3. De verwerende partij heeft nagelaten een memorie van antwoord en een administratief dossier in te dienen.

4.1. Verzoekster vraagt in haar toelichtende memorie aan de Raad van State om de volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen:

> "Schendt artikel 21 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State de artikelen 10 en 11 van de Grondwet alsook artikel 6 EVRM door het feit dat een verzoekende partij – wil het zijn belang niet verliezen – er steeds toe gehouden is om een memorie dan wel een toelichtende memorie in te dienen en dit zelfs wanneer geen aanvullende argumentatie kan worden gegeven, terwijl de overheid als verwerende partij zonder dat hier enige sanctie uit voortvloeit er niet toe gehouden wordt om minstens het administratief dossier in te dienen dan wel een memorie van antwoord in te dienen en dit niettegenstaande een evenwichtig debat in de zin van artikel 6 EVRM slechts kan gevoerd worden wanneer men als verzoekende partij minstens beschikt over het volledig administratief dossier alsook over de memorie van antwoord."

Overeenkomstig artikel 26, § 2, tweede lid, 2°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof is de Raad van State er niet toe gehouden een prejudiciële vraag te stellen, wanneer het Grondwettelijk Hof reeds uitspraak heeft gedaan over een vraag of een beroep met een identiek

onderwerp. In dat verband wordt vastgesteld dat het toenmalige Arbitragehof, thans het Grondwettelijk Hof, in zijn arrest nr. 4/2000 van 19 januari 2000 heeft overwogen wat volgt:

> "B.5. Het onderscheid tussen de maatregel die geldt ten aanzien van een verzoekende partij die de termijnen voor het indienen van een memorie van wederantwoord of een aanvullende memorie niet respecteert en de maatregel die geldt ten aanzien van de verwerende partij die nalaat binnen de gestelde termijn een memorie van antwoord in te dienen, is objectief en redelijk verantwoord, rekening houdend met de verschillende uitgangspunten die aan de onderscheiden maatregelen ten grondslag liggen.
> Artikel 21, tweede lid, houdt een regel in die de voortzetting van het onderzoek van een beroep afhankelijk stelt van de uiting, door de verzoekende partij, van de voortzetting van haar belang. Die maatregel draagt bij tot de beoogde inperking van de achterstand doordat hij voorkomt dat verder onderzoek wordt gewijd aan zaken waarin de verzoekende partij geacht wordt geen interesse meer te hebben.
> Krachtens artikel 21, vijfde lid, wordt een laattijdige memorie van de verwerende partij ambtshalve uit de debatten geweerd.
> De objectief onderscheiden situaties van de verzoekende partij, die moet doen blijken van een volgehouden belang, en van de verwerende partij, ten aanzien van wie de belangvereiste niet bestaat, verantwoorden op redelijke wijze dat onderscheiden maatregelen worden genomen bij niet-nakoming van die respectieve verplichtingen."

Het betoog in de laatste memorie van verzoekster dat de Raad van State op heden "geenszins meer enige achterstand in behandeling van dossiers kent", kan geen bijval vinden, en doet niet anders besluiten. Er is dan ook geen reden om de prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen.

4.2. Verzoeksters betoog dat zij geen nuttig debat/nuttige argumentatie kan voeren voor de administratieve rechter wanneer zij niet beschikt over een administratief dossier of een memorie van antwoord, kan geen bijval vinden. Immers is de wetgever aan de hypothese waarin de verwerende partij nalaat een administratief dossier in te dienen tegemoet gekomen door het voorschrift van artikel 21, derde lid, RvS-wet, dat de door verzoekers aangehaalde feiten als bewezen worden geacht, tenzij deze feiten kennelijk onjuist zouden zijn. Voorts wordt niet ingezien welk belang verzoekster erbij heeft om in een memorie van antwoord te worden tegengesproken.

IV. Feiten

5.1. Verzoekster is eigenaar van een pand met zeven wooneenheden, gelegen aan het Leon Tresignieplein 14A te Grimbergen.

5.2. Naar aanleiding van een woonkwaliteitsonderzoek worden op 14 februari 2020 en op 11 maart 2020 technische verslagen met betrekking tot het voormelde pand opgesteld.

5.3. Op 26 maart 2020 verleent de adviseur woningkwaliteit adviezen inzake ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid met betrekking tot het meervermelde pand.

5.4. Op 18 mei 2020 verklaart de burgemeester van de gemeente Grimbergen de zeven wooneenheden van het pand ongeschikt. De wooneenheden 1 en 4 worden bovendien onbewoonbaar verklaard.

Wat betreft wooneenheid 1 is het besluit van de burgemeester van 18 mei 2020 gesteund op de volgende vaststellingen van de technische verslagen van 11 maart 2020:

> "Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (1), 1850 Grimbergen, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:
> Pand:
> • 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
> • 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15
> Woning:
> • 193: geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen: 9
> • 226: indicatie van een risico op CO-vergiftiging: 15
> • 236: de woning beschikt niet over een brievenbus en bel: 1
> Uit voormeld omstandig verslag blijkt bovendien dat de volgende gebreken een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden:
> • 226: indicatie van een risico op CO-vergiftiging: 15
> Woning:
> In de woning is een gaskachel type B in de leef/slaapruimte geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum

150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
Opmerking:
- Het aansluitkanaal van de kachel is d.m.v. 2 bochten op de schouw aangesloten. Het gebruik van bochten dient tot een minimaal te worden beperkt.
- De bewoner deelt mee dat de kachel na enige tijd in werking uitschakelt. Er wordt gebruik gemaakt van een mobiel elektrisch verwarmingstoestel.

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot onbewoonbaarheid aangewezen is."

Wat betreft wooneenheid 2 steunt het besluit van de burgemeester op de volgende vaststellingen:

"Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (2), 1850 Grimbergen, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:
Pand:
- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15

Woning:
- 113: condenserend vocht met schimmelvorming: 3
- 186: het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie: 9
- 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer: 3
- 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC: 3
- 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m²: 15

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktverklaring aangewezen is."

Wat betreft wooneenheid 3 gaat het om de volgende vaststellingen:

"Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (3), 1850 Grimbergen, een kamer betreft en de volgende gebreken vertoont:
Pand:
- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15

Gemeenschappelijke ruimte:
- 1/B: 226: aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water): 15

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktverklaring aangewezen is."

Wat wooneenheid 4 aangaat, betreft het de volgende vaststellingen:

"Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (4), 1850 Grimbergen, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:
Pand:
- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15

Gemeenschappelijke ruimte:
- 1/B: 226: aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water): 15

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot onbewoonbaarheid aangewezen is."

Wat wooneenheid 5 aangaat, betreft het de volgende vaststellingen:

"Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (5), 1850 Grimbergen, een kamer betreft en de volgende gebreken vertoont:
Pand:
- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15

Gemeenschappelijke ruimte:
- 1/B: 226: aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water): 15

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktverklaring aangewezen is."

Wat wooneenheid 6 aangaat, betreft het de volgende vaststellingen:

"Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (6), 1850 Grimbergen, een kamer betreft en de volgende gebreken vertoont:
Pand:
- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15

Gemeenschappelijke ruimte:
- 1/B: 226: aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water): 15

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktverklaring aangewezen is."

Wat wooneenheid 7 betreft, gaat het om de volgende vaststellingen:

> "Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Korporaal Leon Tresignieplein 14A (7), 1850 Grimbergen, een kamer betreft en de volgende gebreken vertoont:
> Pand:
> • 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand: 15
> • 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand: 15
> Gemeenschappelijke ruimte:
> • 1/B: 226: aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water): 15
> Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktverklaring aangewezen is."

5.5. Op 18 juni 2020 stelt verzoekster tegen de voormelde burgemeestersbesluiten administratief beroep in bij de verwerende partij.

5.6. Op 6 augustus 2020 wordt het pand door een woningcontroleur van de afdeling Woonkwaliteit aan een nieuw conformiteitsonderzoek onderworpen.

5.7. Op 14 september 2020 wordt een hoorzitting voorzien. Verzoekster laat op 11 september 2020 weten dat zij op die hoorzitting niet zal aanwezig zijn.

5.8. Met een 8 oktober 2020 gedateerde brief wordt verzoekster in kennis gesteld van de naar aanleiding van het conformiteitsonderzoek van 6 augustus 2020 opgestelde technische verslagen.

5.9. Met het bestreden besluit van 15 oktober 2020 verklaart de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed de woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (1-2-3-4-5-6-7) te Grimbergen ongeschikt en onbewoonbaar.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

6. Verzoekster neemt een enig middel uit de schending van artikel 15, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode), alsook uit de schending van de hoorplicht en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Zij stelt dat zij als eigenaar in de gelegenheid gesteld moest worden haar standpunt naar voor te brengen omtrent de nieuwe technische verslagen. Het feit dat ze de hoorzitting van 14 september 2020 zelf heeft geannuleerd, doet hieraan geen afbreuk, aangezien zij dit heeft gedaan bij gebrek aan enig nieuw element. Zij werd pas op 13 oktober 2020 in het bezit gesteld van de nieuwe vaststellingen, zijnde de nieuwe technische fiches zoals opgesteld naar aanleiding van de controle van 6 augustus 2020. Verzoekster bekritiseert dat zij niet de gelegenheid heeft gekregen om te reageren op de bevindingen die minder dan 36 uur voor het nemen van het bestreden besluit in haar bezit werden gesteld. Een dergelijk korte termijn is geen “redelijke termijn”.

Beoordeling

7.1. In de mate dat verzoekster de schending aanvoert van artikel 15, § 1, van de Vlaamse Wooncode, bepaling die op de procedure in eerste administratieve aanleg en niet op de bestreden beslissing betrekking heeft, is het middel onontvankelijk. De desbetreffende exceptie van de verwerende partij is gegrond.

7.2. Verzoekster zet in haar verzoekschrift niet uiteen op welke wijze volgens haar het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel zouden geschonden zijn. Het middel is in zoverre evenmin ontvankelijk.

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

Deze normatieve regeling sluit een aanvullende werking van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht niet uit, namelijk in zoverre de normatieve regeling niet (voldoende) zou waarborgen dat de betrokkene vooraf in de gelegenheid wordt gesteld om nuttig voor zijn of haar standpunt op te komen. Dit nuttig opkomen vereist onder meer dat hij of zij voorafgaandelijk mededeling krijgt van de feitelijke gegevens die het bestuur bij de voorgenomen maatregel wil betrekken.

7.4. Het bestreden besluit is, wat de aangenomen gebreken betreft, als volgt gemotiveerd:

> "Overwegende dat in het kader van de administratieve beroepsprocedure de Vlaamse Wooninspectie werd verzocht een bijkomend conformiteitsonderzoek in desbetreffend pand uit te voeren; dat op datum van het onderzoek ter plaatse alle woningen toegankelijk waren en intern werden onderzocht; dat de woningcontroleur op datum van het onderzoek ter plaatse tot bijkomende vaststellingen komt die een quotatie verantwoorden en/of een veiligheidsrisico inhouden;
> Overwegende dat uit het technische verslag van 6 augustus 2020 met een eindscore van 55 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (1) te 1850 Grimbergen de volgende gebreken vertoont:
> deel B: gebouw
> (51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;
> (61) indicatie van een risico op ontploffing/brand;
> deel C: woning
> (182) gootsteen (met aanvoer van warm en koud water) met gebreken;
> (226) indicatie van een risico op CO-vergiftiging;
> (236) de woning beschikt niet over een brievenbus en bel;
> Overwegende dat uit het technische verslag van 6 augustus 2020 met een eindscore van 60 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (2) te 1850 Grimbergen de volgende gebreken vertoont:
> deel B: gebouw
> (51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;
> (61) indicatie van een risico op ontploffing/brand;

deel C: woning
(186) het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie;
(224) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer;
(225) er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC;
(241) totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m²;
Overwegende dat uit de technische verslagen van 6 augustus 2020 met een eindscore van 46 strafpunten blijkt dat de woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (6-7) te 1850 Grimbergen de volgende gebreken vertonen:
deel B: gebouw
(51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;
(61) indicatie van een risico op ontploffing/brand;
deel C: woning
(226) indicatie van een risico op CO-vergiftiging;
(236) de woning beschikt niet over een brievenbus en bel;
Overwegende dat bij het conformiteitsonderzoek van een kamer naast het intern onderzoek van de kamer tevens de gemeenschappelijk aangeboden functies mee in de kwaliteitsbeoordeling worden opgenomen;
Overwegende dat bij de beoordeling van de gemeenschappelijke functie zowel de functie op zich als ook de ruimte waarin de functie zich bevindt, beoordeeld worden; dat een beoordeling wordt gemaakt van een eenzelfde functie, i.c. badfunctie, toiletfunctie en keukenfunctie, in zijn geheel in het pand; dat het principe van de weging en van de functieafhankelijkheid wordt toegepast; dat aan een kamer waarvan de bewoner gebruik moet maken van een gemeenschappelijke functie het algemene resultaat van desbetreffende functie wordt toegewezen; dat de veiligheidsrisico's, i.c. gevaar op elektrocutie en koolstofmonoxidevergiftiging, buiten de weging blijven en integraal aan de functieafhankelijke kamer worden toegewezen; dat bovendien het gebruik van eenzelfde functie door een overtal van bewoners wordt gequoteerd; dat de strafpunten slechts worden doorverrekend als bij het conformiteitsonderzoek kan worden bepaald van welke gemeenschappelijk aangeboden functies de bewoner afhankelijk is; dat bij kamers die niet toegankelijk blijken te zijn niet kan worden bepaald van welke gemeenschappelijke functies de bewoner afhankelijk is:
Overwegende dat uit de technische verslagen van 6 augustus 2020 blijkt dat de niet-zelfstandige woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (4-5) te 1850 Grimbergen niet beschikken over een interne toilet- en badfunctie; dat desbetreffende woningen de volgende gebreken vertonen:
deel B: gebouw
(51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;
(61) indicatie van een risico op ontploffing/brand;
deel C: kamer
(226) aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water / indicatie van een risico op CO-vergiftiging;
(236) de kamer beschikt niet over een brievenbus;
(241) totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen;

Overwegende dat uit de technische verslagen van 6 augustus 2020 blijkt dat de niet-zelfstandige woning gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (3) te 1850 Grimbergen niet beschikt over een interne toilet- en badfunctie; dat desbetreffende woningen de volgende gebreken vertonen:
deel B: gebouw
(51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;
(61) indicatie van een risico op ontploffing/brand;
deel C: kamer
(236) de kamer beschikt niet over een brievenbus;
Overwegende dat de bewoners van de desbetreffende kamers gebruik kunnen maken van 2 gemeenschappelijk aangeboden functies, i.c. 1 toiletfunctie en 1 badfunctie;
Overwegende dat de gemeenschappelijke toiletfunctie nul strafpunten krijgt toegekend en er derhalve geen strafpunten worden toegekend aan de functieafhankelijke kamers;
Overwegende dat aan de gemeenschappelijke badfunctie 15 strafpunten, met inbegrip van een indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging, worden toegekend; dat dit veiligheidsrisico buiten de weging blijft en integraal aan de functieafhankelijke kamers wordt toegewezen; dat na toepassing van de berekeningsmethodiek aan de functieafhankelijke kamers 15 strafpunten worden toegekend;
Overwegende dat na verrekening van de resultaten van het conformiteitsonderzoek in deel E van de technische verslagen blijkt dat aan de niet-zelfstandige woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (3-4-5) te 1850 Grimbergen de volgende strafpuntentotalen dienen te worden toegekend: 46 strafpunten aan kamer bus 3 en telkens 76 strafpunten aan kamer bus 4 en kamer bus 5;
Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat de elektrische installatie van woningen bus 3, bus 4 en bus 5 niet is uitgerust met een differentieelschakelaar; dat in de woningen bus 4 en bus 6, respectievelijk aan de dampkap/keuken en het aanrecht/keuken gebruik is gemaakt van een elektrische verdeelsteker met soepele dunne bedrading, niet geschikt voor dergelijke toepassingen; dat in woning bus 7 in de badkamer de bescherming van de verlichting ontbreekt (aanraakbaar vanop de begane grond) en deze hierdoor niet meer spatwaterdicht is; dat de indicatie van een risico op elektrocutie/brand op voldoende wijze is vastgesteld;
Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat alle gaskachels zijn afgesloten en de aansluiting is ontkoppeld, doch deze weer direct in werking kunnen worden gesteld; dat aan de verwarmingstoestellen op de toevoerleiding voor gas bovendien koppelstukken voor waterleiding zijn gebruikt; dat bij het opnieuw in werking stellen conforme materialen voor gasleidingen moeten worden gebruikt en de gasleidingen moeten worden gemarkeerd met een gele kleur;
Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat in de gemeenschappelijke badkamer een gasgeiser type B staat opgesteld; dat in voornoemde opstellingsruimte geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig is dat permanent voldoende luchttoevoer verzekert; dat de aanwezige luchttoevoer afsluitbaar is; dat het rookgaskanaal een dunwandige flexibel is, niet geschikt voor dergelijke toepassingen; dat in de kamers bus 4 en bus 5 een gaskachel type B staat opgesteld; dat in

voornoemde opstellingsruimten geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig is dat permanent voldoende luchttoevoer verzekert; dat in kamer bus 4 teven het aansluitkanaal van de gaskachel los zit in de gemetselde schoorsteen; dat de aanwezigheid van niet-luchtdichte toestellen is verboden in kamers en gemeenschappelijke functies; dat de woningcontroleur vaststelt dat in de zelfstandige woningen bus 1, bus 6 en bus 7 een gaskachel type B staat opgesteld, respectievelijk in de leef/slaapruimte, de leefruimte en de leef/slaapruimte; dat in voornoemde opstellingsruimten geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig is dat permanent voldoende luchttoevoer verzekert; dat het aansluitkanaal van de kachel in woningen bus 1 en bus 7 bovendien door middel van twee bochten op de schouw aangesloten is; dat het gebruik van bochten tot een minimum dient te worden beperkt; dat de gasgeiser in woning bus 7 van het type B is; dat er geen voorziening is voor de aanvoer van voldoende, permanente en rechtstreekse toevoer van verbrandingslucht; dat de indicatie van een risico op CO-vergiftiging op voldoende wijze is vastgesteld;

Overwegende dat de verzoekers per brief van 8 oktober 2020 schriftelijk in kennis werden gesteld van de technische verslagen van 6 augustus 2020;

Overwegende dat de wooninspecteur na het bijkomend uitgevoerde conformiteitsonderzoek op 6 augustus 2020 vooralsnog geen nieuw verzoek tot hercontrole voor de betreffende woningen meldt; dat er vooralsnog geen uitvoering blijkt te zijn gegeven aan de herstelvordering en er derhalve geen argumenten zijn om te veronderstellen dat desbetreffende woningen opnieuw voldoen aan de elementaire vereisten;

Overwegende dat de woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 14A (1-2-3-4-5-6-7) te 1850 Grimbergen vooralsnog niet beantwoorden aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten daar de grens van 15 strafpunten wordt bereikt, zoals blijkt uit voormelde technische verslagen van 6 augustus 2020; dat de feitelijke toestand van desbetreffende woningen vooralsnog niet toelaat een opheffing van de ongeschiktverklaring in overweging te nemen; dat desbetreffende woningen eveneens gebreken vertonen die een veiligheidsrisico inhouden; dat zich nog steeds renovatie- en herstellingswerken opdringen om hogervernoemde gebreken weg te werken teneinde de woningen terug bewoonbaar en conform de vereisten te maken.”

7.5. De technische verslagen van 6 augustus 2020 blijken inderdaad, zoals verzoekster aanvoert, enkele nieuwe gebreken vast te stellen. Meer bepaald worden er voor wooneenheid 1 niet langer 9 strafpunten toegekend omdat er geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie aanwezig zijn naast deze in gebruik voor de vaste toestellen, maar worden wel voor het eerst 9 strafpunten toegekend wegens een gebrek aan de gootsteen. Voor wooneenheid 2 worden niet langer drie strafpunten toegekend voor condenserend vocht met schimmelvorming, maar worden geen nieuwe gebreken vastgesteld.

Voor wooneenheid 3 wordt een bijkomend strafpunt toegekend om reden van de afwezigheid van een brievenbus. Voor de wooneenheden 4 en 5 worden voor het eerst 15 strafpunten toegekend omdat de netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen niet voldoet aan de minimale normen en wordt voor het eerst een strafpunt toegekend wegens de afwezigheid van een brievenbus. Ook voor de wooneenheden 6 en 7 wordt voor het eerst een strafpunt toegekend om reden van de afwezigheid van een brievenbus.

7.6. De voormelde, nieuw vastgestelde gebreken, blijken evenwel overtollig te zijn. De nieuwe technische verslagen behouden immers het gebrek 61, dat een indicatie betreft van een risico op ontploffing/brand met betrekking tot de gasinstallatie, en dat eerder werd vastgesteld tijdens het onderzoek van 14 februari 2020. Ook het gebrek 51, dat een indicatie betreft van een risico op elektrocutie/brand met betrekking tot de elektriciteit, en dat reeds werd vastgesteld tijdens het conformiteitsonderzoek van 11 maart 2020, blijft behouden. Deze gebreken, die gelden voor het gebouw, worden door verzoekster niet betwist, ofschoon zij tot de toekenning van 30 strafpunten aanleiding geven. Zoals reeds vermeld in het auditoraatsverslag, volstaan de voormelde gebreken om het bestreden besluit te verantwoorden. Verzoekster voert hiertegen in haar laatste memorie geen enkel verweer. Haar kritiek kan niet tot de vernietiging leiden.

7.7. Het middel wordt verworpen

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, en een bijdrage van 20 euro.

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

	Jan Clement,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	Stephan De Taeye,	staatsraad,
	Kaat Leus,	staatsraad,

bijgestaan door

	Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Jan Clement**