

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.866 van 25 oktober 2022
in de zaak A. 232.487/X-17.861**

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
 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 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 ongeschiktverklaring van de woningen, gelegen aan het Korporaal Leon Tresignieplein 16 (B001 – B002) te 1850 Grimbergen.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij 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, 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. Verzoekster is eigenaar van een pand met twee wooneenheden, gelegen aan het Korporaal Leon Tresignieplein 16 (B001 en B002) te Grimbergen.

3.2. Op 18 december 2019 controleert de woningcontroleur van de gemeente Grimbergen de betrokken wooneenheden en er worden daarover technische verslagen, samenvattingen en fotoverslagen opgesteld.

De wooneenheden krijgen respectievelijk 46 (B001) en 21 (B002) strafpunten. Omdat er geen dakisolatie aanwezig is, worden voor beide wooneenheden 9 strafpunten toegekend.

Verder worden er aan de wooneenheid B001 de volgende gebreken vastgesteld:

“Buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 111 opstijgend vocht - 9 ptn

overal opstijgend vocht zichtbaar en meetbaar alhoewel er sporen van injectie aanwezig zijn.

Buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 114 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt – 1 ptn

- in de badkamer vertonen de tegels verschillende barsten. Aan de dagkant van het raam zijn deze zelfs losgekomen

Binnenwanden: 151 opstijgend vocht - 9 ptn

overal opstijgend vocht zichtbaar en meetbaar alhoewel er sporen van injectie aanwezig zijn.

Sanitaire functies/Keukenfunctie: 184 badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij - 3 ptn

- er is geen verwarming aanwezig in de badkamer

Elektriciteit: 195 indicatie van een risico op elektrocutie - 15 ptn

- In de leefruimte hangt loshangende bedrading met tape afgekleefd. Er is een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd op een veilige manier

- Het stopcontact in de badkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).

Rookmelders

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

Aan de wooneenheid B002 worden verder nog de volgende gebreken vastgesteld:

“Buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 113 condenserend vocht met schimmelvorming - 3 ptn

- in badkamer en keuken ter hoogte van de ramen lichte schimmelvorming aanwezig

Ramen en deuren: 121 ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) - 3 ptn

- veluxramen op verdieping sluiten en openen heel moeilijk

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

trap naar verdieping heeft geen leuning aan de valzijde. Er is valgevaar mogelijk.

Sanitaire functies/keukenfunctie: 184 badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij - 3 ptn

- er is geen verwarming aanwezig in de badkamer

Rookmelders

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

3.3. Op 5 februari 2020 wordt een hoorzitting georganiseerd. De argumenten van verzoekster worden in het proces-verbaal over die zitting als volgt samengevat:

“Korporaal Tresigniesplein 16, bus 1

- Opstijgend vocht: vorige huurder heeft het pand meer dan een jaar niet gebruikt en heeft geen verwarming opgezet. PV van uitdrijving opgemaakt 16/12/2019 (vonnis vrederechter 13/09/2019)
- Foto 22: verwarmingselement is meegenomen door huurder.
- Foto 23: zou nu in orde gebracht zijn door eigenaar. Lamp bevestigd door eigenaar.

Korporaal Tresigniesplein 16, bus 2

- Foto 33 t.e.m. 35: zou stof zijn en geen schimmel
- Foto 36 t.e.m. 39: hersteld door Luli & Zoon, factuur op 31/01/2020
- Rookmelders zijn geplaatst.”

3.4. Op 11 mei 2020 verklaart de burgemeester van de gemeente Grimbergen de wooneenheden, gelegen aan het Korporaal Leon Tresignieplein 16 te Grimbergen, ongeschikt.

3.5. Op 27 mei 2020 voert een woningcontroleur van Wonen Vlaams-Brabant een woonkwaliteitsonderzoek uit met betrekking tot de wooneenheid B001, die evenwel niet toegankelijk is. Er wordt een technisch verslag, een samenvatting en een fotoverslag opgesteld.

3.6. Met een op 18 juni 2020 ter post aangetekend verzonden brief stelt verzoekster tegen het onder randnummer 3.4 vermelde besluit van 11 mei 2020 administratief beroep in bij de verwerende partij. Dit beroep wordt op 24 juni 2020 ontvankelijk verklaard.

3.7. Met een brief van 13 juli 2020 deelt het Agentschap Wonen-Vlaanderen aan verzoekster mee dat er in het kader van de beroepsprocedure een

bijkomend conformiteitsonderzoek zal worden uitgevoerd op 6 augustus 2020 tussen 10-16 uur.

3.8. Op 6 augustus 2020 wordt het pand door een woningcontroleur van de afdeling Woonkwaliteit aan een nieuw conformiteitsonderzoek onderworpen. Er worden opnieuw technische verslagen, samenvattingen en een fotoverslag opgesteld.

Beide wooneenheden krijgen nu 18 strafpunten. Omdat geen dakisolatie aanwezig is, wordt aan elke wooneenheid 15 strafpunten toegekend. Aan beide wooneenheden wordt verder het volgende gebrek vastgesteld:

“Sanitaire functies/keukenfunctie: 184 badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij - 3 ptn
- Er is geen verwarming aanwezig in de badkamer.”

3.9. Op 14 september 2020 voorziet de verwerende partij een hoorzitting. Verzoekster laat op 11 september 2020 weten op die hoorzitting niet aanwezig te zullen zijn.

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

3.11. Met het bestreden besluit van 15 oktober 2020 verklaart de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed de wooneenheden gelegen aan het Korporaal Leon Tresignieplein 16 te Grimbergen ongeschikt.

Dit is het bestreden besluit, waarin wordt overwogen:

“Overwegende dat uit de technische verslagen van 6 augustus 2020 met een eindscore van 18 strafpunten blijkt dat de woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 16 (B001 –B002) te 1850 Grimbergen de volgende gebreken vertonen:
deel B: gebouw

(91) er is geen energieprestatiecertificaat met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, maar uit feitelijke vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is (algemeen)

deel C: woning

(184) badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij;

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 woningen gelegen Korporaal Leon Tresignieplein 16 (B001 – B002) 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 zich nog steeds renovatie- en herstellingswerken opdringen om hogervernoemde gebreken weg te werken teneinde de woningen terug conform de vereisten te maken.”

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. 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 zij minder dan 36 uur voor het nemen van het bestreden besluit heeft ontvangen. Een dergelijk korte termijn is geen “redelijke termijn”.

4.2. In haar memorie van wederantwoord stelt verzoekster dat zij steeds in de mogelijkheid dient te zijn om te reageren op vaststellingen die haar situatie op een negatieve wijze aantasten, ook indien haar woning “in ieder geval ongeschikt” zou worden bevonden. Dit geldt des te meer nu ook in het raam van de nieuwe Vlaamse Codex Wonen de begrippen “conforme woning” en “conformiteit” werden ingevoerd en artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen de strafbaarstelling heeft gelijkgeschakeld met de niet-conformiteit, zodat elke vaststelling van belang is om de (niet)conformiteit van de woning te beoordelen. Verzoekster deelt mee dat zij door het openbaar ministerie en de wooninspecteur strafrechtelijk wordt vervolgd wegens het verhuren van een niet-conforme woning. De discussie heeft betrekking op de gedane vaststellingen in het raam van de technische verslagen, terwijl zij nooit over de laatste vaststellingen werd gehoord. Verzoekster besluit dat “mocht haar hoorrecht niet op een dergelijke wijze miskend zijn geworden, haar woning niet dermate ongeschikt zou zijn verklaard”.

Beoordeling

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Het wordt niet betwist dat verzoekster voor het nemen van het bestreden besluit kennis had van de aard van de voorgenomen maatregel en van de feiten en grieven die haar ten laste werden gelegd.

Reeds tijdens het conformiteitsonderzoek van 18 december 2019 werd het ontbreken van dakisolatie en de afwezigheid van verwarming in de badkamers vastgesteld, vaststellingen die door verzoekster niet blijken te worden betwist.

Nu het verslag van 6 augustus 2020 geen nieuwe feitelijke elementen bevatte, toont verzoekster niet aan dat het bezwaarlijk is dat zij voorafgaand aan het nemen van het bestreden besluit niet van dit verslag in kennis is gesteld. Haar betoog dat zij niet tijdig op het verslag van 6 augustus 2020 heeft kunnen reageren, is dan ook niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

Verzoeksters uiteenzetting in haar memorie van wederantwoord dat “de Vlaamse Codex Wonen de strafbaarstelling [heeft] gelijkgeschakeld met de (non)-conformiteit”, en dat zij wegens het verhuren van een niet-conforme woning strafrechtelijk wordt vervolgd, doet niet anders besluiten.

5.5. 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, een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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