

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.936 van 28 oktober 2022
in de zaak A. 231.505/X-17.779**

In zake : Rita WYNANTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hans-Kristof Carême
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE KAMPENHOUT, vertegenwoordigd door het
college van burgemeester en schepenen en door de burgemeester
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 augustus 2020, strekt tot de
nietigverklaring van “de beslissing van de burgemeester van de gemeente
Kampenhout van 8 juni 2020 waarbij de bewoners van de woning gelegen te
Leuvensesteenweg 43, 1910 Kampenhout met kadastrale ligging
23038,A,0145//00V005 moeten worden geherhuisvest”.

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.

De verwerende partij en verzoekster hebben een laatste memorie ingediend.

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

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth Peeters, die *loco* advocaat Hans-Kristof Carême verschijnt voor verzoekster, en advocaat Laura Cuppers, die *loco* advocaat Cies Gysen verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Verzoekster is eigenaar van de woning te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 43, die zij verhuurt.

Op 1 oktober 20019 wordt de woning door een controleur van de Wooninspectie Vlaams-Brabant onderzocht. Er wordt een verslag opgesteld, waarin tot 88 strafpunten wordt geconcludeerd. De adviseur Woningkwaliteit verklaart op 12 november 2019 dat de woning in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester.

De wooninspecteur dient op 5 november 2019 een herstellvordering in bij het parket.

Op 9 maart 2020 beslist de burgemeester van de gemeente Kampenhout met toepassing van de Vlaamse Wooncode dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard. De bewoning moet uiterlijk op 10 juni 2020 worden stopgezet. Voorts worden de kosten opgesomd die op de eigenaar kunnen worden verhaald “[a]ls er moet overgegaan worden tot herhuisvesting”.

Met een brief van 20 mei 2020 wordt verzoekster uitgenodigd voor een hoorzitting in verband met een eventuele beslissing tot herhuisvesting. De hoorzitting heeft plaats op 28 mei 2020.

Ook de huurster wordt op 28 mei 2020 gehoord.

Op 8 juni 2020 beslist de burgemeester dat de bewoners van de woning te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 43, geherhuisvest moeten worden. Tevens bepaalt hij welke kosten van herhuisvesting kunnen worden verhaald op de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld.

Na een nieuwe controle van het pand op 17 juni 2020 stelt de wooninspecteur van Wonen-Vlaanderen op 29 juni 2020 vast dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet en dat de werken die bij de herstellvordering werden gevraagd, uitgevoerd zijn.

IV. Belang

Exceptie

4. In de memorie van antwoord betwist de verwerende partij het belang van verzoekster.

Betoogd wordt in de eerste plaats dat, gelet op de onbewoonbaarheid van de woning, de verwerende partij verplicht was om tot de herhuisvesting te beslissen.

In de tweede plaats zou verzoeksters belang “uiterst onzeker, hypothetisch en bovendien onrechtstreeks” zijn omdat er nog geen kosten voor herhuisvesting gemaakt werden en er hoe dan ook een nieuwe beslissing vereist is opdat tot effectieve terugvordering van bepaalde kosten ingevolge herhuisvesting kan worden overgegaan.

In de derde plaats meent de verwerende partij dat een nietigverklaring verzoekster nooit tot voordeel kan strekken omdat de beslissing van 9 maart 2020 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring – die “reeds voorzag in een gelijkkluidende bepaling-/mogelijkheid tot terugvordering” – definitief en onbetwistbaar is geworden.

Ten vierde acht de verwerende partij verzoekster zonder belang omdat zij geen enkel ander belang kan laten gelden dan een financieel belang.

5. In de laatste memorie voegt de verwerende partij daar nog aan toe dat het burgemeestersbesluit houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring intussen niet meer van kracht is om reden dat de herstellvordering uitgevoerd is. Benadrukt wordt voorts dat er nooit uitvoering is gegeven aan de bestreden beslissing en dat er ook geen uitvoering meer aan gegeven kán worden. De herhuisvesting is op heden voltrokken zonder het maken van terugvorderbare herhuisvestingskosten.

Beoordeling

6. Luidens het toentertijd toepasselijke artikel 17bis, § 1, van de Vlaamse Wooncode, neemt de burgemeester de nodige maatregelen als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden “omdat dit noodzakelijk is wegens ernstige risico’s voor hun veiligheid en gezondheid”.

Uitmaken of die noodzaak daadwerkelijk voorhanden is en of er voldaan is aan de voorwaarden voor een beslissing tot herhuisvesting

overeenkomstig voormeld artikel 17bis betreft de uitoefening van een discretionaire, en niet een gebonden, bevoegdheid.

7. In de bestreden beslissing wordt in de eerste plaats besloten tot de herhuisvesting van de bewoner(s) en vervolgens bepaald welke kosten van herhuisvesting op de verhuurder kunnen worden verhaald.

Ter terechtzitting deelt de verwerende partij, in strijd met wat zij in de laatste memorie schreef, mee dat een terugvordering ten laste van verzoekster toch nog altijd mogelijk is. Aldus ontkracht de verwerende partij zelf dat verzoeksters belang te onzeker en te hypothetisch is.

De nog altijd bestaande mogelijkheid van een terugvordering op grond van de bestreden beslissing verschaft verzoekster een voldoende rechtstreeks belang bij het voorliggende beroep. Dat dit belang financieel van aard is, doet aan verzoeksters belang niets af.

8. De omstandigheid, ten slotte, dat reeds in de beslissing van de burgemeester van 9 maart 2020 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring melding wordt gemaakt van de verhaalbare kosten is zonder relevantie. De melding is een loutere informatie voor “[a]ls er moet over[ge]gaan worden tot herhuisvesting”.

Tot die herhuisvesting wordt uitsluitend overgegaan in de betreden beslissing.

9. De exceptie van gebrek aan belang wordt verworpen.

V. Onderzoek van het tweede onderdeel van het enige middel

Standpunt van de partijen

10. Verzoekster leidt een enig middel af “uit de schending van artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli

1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het beginsel ‘*patere legem quem ipse fecisti*’, de materiële motiveringsplicht, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

In een tweede middelonderdeel bekritiseert verzoekster dat er is beslist om tot herhuisvesting over te gaan op een ogenblik dat de huurders, die op 6 juni 2020 gingen verhuizen, “zelf [zouden] herhuisvesten”. Toegelicht wordt onder meer dat “uit de bestreden beslissing de motieven niet blijken waarom op 8 juni 2020 de herhuisvesting nog noodzakelijk zou zijn wegens ernstige risico’s voor hun veiligheid en gezondheid, zulks in het licht van het feit dat de bewoning reeds was beëindigd”. Al op 28 mei 2020 gaf de bewoonster aan dat zij bezig was met haar verhuis en dat ze vóór 10 juni 2020 verhuisd zal zijn.

11. Volgens de memorie van antwoord gaat verzoeksters kritiek kennelijk voorbij aan, vooral, “de onduidelijkheid waarmee zij op het ogenblik van de bestreden beslissing geconfronteerd [werd] omtrent de verhuizing van de bewoners te Leuvensesteenweg nr. 43, uit eigen beweging”. Het was voor de verwerende partij geen vaststaande zekerheid dat de bewoners tijdig verhuisd zouden zijn alvorens op 10 juni 2020 de mogelijkheid tot bewoning zou zijn afgelopen in overeenstemming met het burgemeestersbesluit van 9 maart 2020. De onduidelijkheid en onzekerheid worden bevestigd door de bewoners in een e-mail van 28 mei 2020. Naar kennis en begrip van de verwerende partij was er op 8 juni 2020 “geen zekerheid over de verhuizing van de bewoners te Leuvensesteenweg nr. 43 zodat er op dit tijdstip weldegelijk nog een noodzaak was om te besluiten tot de herhuisvesting (in het licht van de nakende beëindiging van de (mogelijkheid tot) bewoning)”.

12. In de laatste memorie herhaalt de verwerende partij dat rekening moet worden gehouden met “het absolute gebrek aan enig bewijs-/duidelijkheid op moment van de bestreden besluitvorming”. Er was vóór de bestreden beslissing geen duidelijkheid “over het tijdstip waarop de bewoners van het pand zouden (kunnen) verhuizen” en het kan bezwaarlijk van de verwerende partij worden verwacht dat zij rekening houdt “met onbewezen, loutere beweringen van de

verzoekende partij (en bewoner van het kwestieuze pand) -die tegengestelde belangen nastreeft-”.

Beoordeling

13. Als reeds gezegd, schrijft het toentertijd toepasselijke artikel 17bis, § 1, van de Vlaamse Wooncode voor dat de burgemeester de nodige maatregelen neemt als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden “omdat dit noodzakelijk is wegens ernstige risico’s voor hun veiligheid en gezondheid”.

14. Nadat de burgemeester op 9 maart 2020 besluit dat de woning te Leuvensteenweg 43 te Kampenhout, eigendom van verzoekster, ongeschikt en onbewoonbaar was en de bewoning uiterlijk op 10 juni 2020 moet worden stopgezet, nodigt hij met een brief van 20 mei 2020 verzoekster uit om te worden gehoord over een eventuele herhuisvesting van de bewoners.

Tijdens dat verhoor, op 28 mei 2020, argumenteert verzoekster onder andere dat “de intentie tot herhuisvesting zonder voorwerp [is]”: de huurster heeft bevestigd dat zij een andere woning zoekt, dat zij pas op 2 juni 2020 weet wanneer precies zij verhuisd zal zijn, en dat zij weg zal zijn tegen 10 juni 2020, “zijnde de datum waartegen de bewoning diende te worden stopgezet volgens het besluit van de burgemeester over de onbewoonbaarheid”. Daarbij legt verzoekster onder meer een e-mail van 28 mei 2020 over, van de bewoonster aan het immokantoor, luidend:

“Wanneer ik juist verhuis weet ik pas 2 juni. Maar tegen 10 [juni] zal ik weg zijn mss dan nog juist opkuisen en alles klaar zetten voor jullie maar veel erna zal het niet zijn.”

15. Op 28 mei 2020 hoort de burgemeester ook de bewoonster. Onder meer verklaart zij momenteel aan het inpakken te zijn, dat zij op 2 juni 2020 het contract gaat tekenen voor een woning in Keerbergen, dat zij op 6 juni 2020 mag verhuizen, en dat zij aan het immokantoor heeft gemeld “dat ze voor 10/06/2020 zal weggaan”.

16. Blijkens de bestreden beslissing heeft de burgemeester van een en ander goed nota genomen, om het vervolgens zonder enige redengeving ter zijde te schuiven en toch de herhuisvesting van de bewoners te bevelen.

Terecht verwijt verzoekster dat de burgemeester dit niet laat begrijpen in de motieven van de bestreden beslissing. Uit die motieven kan niet worden opgemaakt waarom de verwerende partij in de concrete omstandigheden van de zaak alsnog besluit dat de herhuisvesting van de bewoners nodig is wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid.

17. *Post factum* voert de verwerende partij aan dat er onduidelijkheid en onzekerheid over bestond of de bewoners van het pand aan de Leuvensesteenweg 43 wel tijdig verhuisd zouden zijn opdat de bewoning zoals voorgeschreven door het burgemeestersbesluit van 9 maart 2020 op 10 juni 2020 stopgezet is.

Die uitleg overtuigt niet. Anders dan de verwerende partij wil doen aannemen, laat de e-mail van de huurster van 28 mei 2020 aan het immokantoor geen ruimte voor twijfel: de huurster zal tegen 10 juni 2020 weg zijn; misschien blijft er nog iets op te kuisen of klaar te zetten, maar dat zal dan niet veel later gebeuren.

18. De bestreden beslissing mist afdoende, draagkrachtige motieven. Het besproken middelonderdeel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de burgemeester van de gemeente Kampenhout van 8 juni 2020 dat de bewoners van de woning te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 43, moeten worden geherhuisvest.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een aan verzoekster verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achtentwintig oktober 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