

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.963 van 8 november 2022
in de zaak A. 232.700/X-17.875**

In zake : 1. Raf VERHEYEN
 2. Marleen HEYDE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Erik Greeve
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen
 Koninklijkelaan 60
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD ANTWERPEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Koen Geelen, Sarah Jacobs en Jarien Bloemen
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 64/B101
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. 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 januari 2021, strekt tot de nietigverklaring van “het Besluit van de Burgemeester van de Stad Antwerpen dd. 6 juli 2020, waarbij werd beslist dat 7 woningen en 12 kamers, toebehorende aan het pand gelegen te 2000 Antwerpen, Bolivarplaats 1, dat in eigendom toebehoort aan verzoekers, ongeschikt en onbewoonbaar zijn” en van “het Ministerieel Besluit houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woningen gelegen te 2000 Antwerpen Bolivarplaats 1 dd. 13.11.2020, waarbij het beroep van verzoekers niet werd ingewilligd en waarbij de woningen en kamers ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard en werd besloten dat deze opgenomen blijven in

de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van de inventarisatie”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben 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 verzoekende partijen en de eerste verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 oktober 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tine Desie, die *loco* advocaten Koen Geelen, Sarah Jacobs en Jarien Bloemen verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de tweede 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 zijn eigenaar van een pand, gelegen Bolivarplaats 1 te Antwerpen, en kadastraal bekend als afdeling 11, sectie L, nummer 3724/f/2 (hierna: het pand). Het pand is opgedeeld in zeven woningen en twaalf kamers (hierna: de wooneenheden).

3.2. Op 27 november 2019 voert de toezichthouder van de stad Antwerpen een onderzoek naar de woonkwaliteit van de wooneenheden. Dat onderzoek resulteert voor iedere wooneenheid in een technisch verslag.

3.3. Op 18 februari 2020 voert het agentschap Wonen-Vlaanderen een onderzoek naar de woonkwaliteit van de wooneenheden.

In een ‘omstandig verslag onbewoonbaarheid’ besluit de Vlaamse woningcontroleur “dat is aangetoond dat de woningen in het gebouw ernstige gebreken hebben en tekortkomingen vertonen die de gezondheid- en/of veiligheid van de bewoners in het gedrang brengen” en dat de wooneenheden “bijgevolg in aanmerking [komen] voor een advies onbewoonbaarheid”.

3.4. Op 22 april 2020 wordt voor alle wooneenheden een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid uitgebracht.

3.5. Met een brief van 28 april 2020 worden verzoekers in kennis gesteld van de technische verslagen en het advies, en worden zij verzocht om alle inbreuken te herstellen vóór 26 juni 2020.

3.6. Met een brief van 7 mei 2020 wordt eerste verzoeker door de Wooninspectie Antwerpen van het agentschap Wonen-Vlaanderen ervan in kennis gesteld dat de wooninspecteur een herstellvordering heeft ingediend. De brief vermeldt dat “wordt gevorderd dat het [...] pand wordt gerenoveerd, zodat het voldoet aan de woonkwaliteitsnormen/een andere bestemming krijgt of wordt gesloopt, aangezien de renovatie van het pand niet mogelijk is”.

3.7. Op 6 juli 2020 verklaart de burgemeester van de stad Antwerpen de wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar.

Dit is de eerste bestreden beslissing.

3.8. Met een brief van 19 augustus 2020 dient eerste verzoeker tegen de eerste bestreden beslissing een administratief beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

3.9. Met een brief van 26 augustus 2020 wordt het beroep ontvankelijk verklaard en worden verzoekers uitgenodigd om binnen twintig dagen hun standpunt te laten kennen.

3.10. Met een aangetekende brief van 31 augustus 2020 dienen verzoekers een “*addendum*” bij het beroepschrift in.

3.11. Met een besluit van 13 november 2020 verwerpt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed het beroep van eerste verzoeker en verklaart hij de wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid wat het eerste bestreden besluit betreft.

De aangevoerde excepties

4. De verwerende partijen voeren in hun memories van antwoord aan dat het beroep onontvankelijk is in de mate dat het gericht is tegen de eerste bestreden beslissing. De tweede bestreden beslissing is immers, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, in de plaats gekomen van de eerste bestreden beslissing.

Beoordeling

5.1. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, is het de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed die met het tweede bestreden besluit de in laatste aanleg genomen – en dus de enige voor de Raad van State aanvechtbare – rechtshandeling heeft gesteld. Het beroep is derhalve onontvankelijk in zoverre het tegen het eerste bestreden besluit is gericht.

5.2. De excepties zijn gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6. Verzoekers nemen een eerste middel uit de schending van de artikelen 15 en 16 van de Vlaamse Wooncode en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekers voeren aan dat zij nooit werden gehoord, terwijl de verplichting om de belanghebbenden te horen voortvloeit uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en ook wettelijk verankerd is in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode. Het volstaat niet dat een burgemeester de betrokkenen op de hoogte brengt van een onderzoek ter plaatse, er moet ook blijken dat zij hun argumenten naar voor hebben kunnen brengen en dat ernaar werd geluisterd.

In het eerste bestreden besluit wordt enkel vermeld dat de eigenaars en de huurders op de hoogte werden gebracht en dat er een reactie van de bewoners kwam. In geen van de bestreden besluiten staat iets vermeld omtrent het horen van verzoekers.

Verzoekers merken ten slotte op dat er voorafgaandelijk aan de vaststellingen geen toegangsbevel werd uitgevaardigd door de burgemeester om zich toegang tot de woning te verschaffen, en dat nergens in “het besluit” een overzicht wordt gemaakt van de gedane pogingen om de woning met hun toestemming te betreden.

Beoordeling

7.1. In zoverre het middel betrekking heeft op de eerste bestreden beslissing, is het gezien het gestelde onder randnummer 5.1 onontvankelijk.

7.2. Verzoekers’ betoog in hun memorie van wederantwoord dat “het louter organiseren van een administratief beroep geen dekking inhoudt van het niet invullen van de hoorplicht [in eerste administratieve aanleg]” kan geen bijval vinden.

7.3. Luidens het tweede bestreden besluit werden “de houders van het zakelijk recht en de bewoners, zoals reglementair bepaald, in de mogelijkheid [...] gesteld hun schriftelijk standpunt mede te delen”. Verzoekers gaan hierop in hun verzoekschrift niet in. Zij tonen aldus geen schending van de hoorplicht aan.

7.4. Verzoekers’ kritiek dat nergens in “het besluit” een overzicht wordt gemaakt van de gedane pogingen om de woning met hun toestemming te betreden, is, voor zover al gericht tegen het tweede bestreden besluit, onvoldoende uitgewerkt en onontvankelijk.

7.5. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

8. Verzoekers voeren in een tweede middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en van de materiële motiveringsplicht.

Zij stellen dat in geen van de bestreden besluiten afdoende wordt geantwoord op de opmerkingen in hun brieven van 23 juni 2020 en 31 juli 2020, en in hun beroepschrift. Bovendien bevatten de meldingen die zij ontvingen van “overheidsinstanties”, alsook de bestreden besluiten, “tallose tegenstrijdigheden”. Meer bepaald is er een tegenstrijdigheid tussen, enerzijds, “de mail die zij ontvingen op 6 juli 2020” waaruit blijkt dat een hercontrole zou plaatsvinden en, anderzijds, het eerste bestreden besluit waarbij wordt meegedeeld dat geen hercontrole is vereist. Verder is er een tegenstrijdigheid tussen, enerzijds, de melding in de herstellvordering van de wooninspecteur dat het pand “enkel in aanmerking zou kunnen worden genomen voor een herbestemming dan wel de sloop” en, anderzijds, het positieve advies van de dienst Vergunningen van de stad Antwerpen van 22 juni 2020.

Ten slotte voeren verzoekers aan “tallose handelingen” te hebben “ondernomen” om het pand in orde te stellen, om uitleg te verschaffen, en om gehoord te worden over die punten waaromtrent het onmogelijk was om tot herstel over te gaan. Zij werden “door bepaalde instanties” ingelicht dat daar gevolg zou aan gegeven worden, maar de bestreden besluiten gaan “integraal” tegen die meldingen in.

Beoordeling

9.1. In zoverre het middel betrekking heeft op de eerste bestreden beslissing, is het gezien het gestelde onder randnummer 5.1 onontvankelijk.

9.2. De loutere bewering, zonder enige concrete toelichting, dat het tweede bestreden besluit niet afdoende zou antwoorden op de opmerkingen in hun brieven van 23 juni 2020 en 31 juli 2020, en in het beroepsschrift, vormt geen ontvankelijke wettigheidskritiek.

Hetzelfde geldt voor verzoekers al te algemene kritiek dat zij “tallose handelingen” hebben “ondernomen” om het pand in orde te stellen, om uitleg te verschaffen, en om gehoord te worden, dat zij “door bepaalde instanties” werden ingelicht dat daar gevolg zou aan gegeven worden, maar dat de bestreden besluiten “integraal” tegen die meldingen zouden ingaan.

9.3. Verzoekers’ betoog dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen, enerzijds, de melding in de herstellvordering van de wooninspecteur en, anderzijds, het positieve advies van de dienst Vergunningen van de stad Antwerpen, kan niet tot de nietigverklaring leiden nu deze kritiek niet tegen de inhoud van het tweede bestreden besluit is gericht.

9.4. Het middel wordt verworpen.

VI. Kosten

Standpunt van de partijen

10.1. Verzoekers doen in hun laatste memorie gelden dat “[i]n het onmogelijke geval dat [hen] een kost zou worden opgelegd, [zij verzoeken] om [deze] overeenkomstig artikel 30/1 de rechtsplegingsvergoeding te bepalen op het absolute minimum”. Zij voegen eraan toe dat indien hen “de nodige tijd werd gegund hangende de coronapandemie” en indien zij “de mogelijkheid hadden gekregen (in het kader van de hoorplicht) om hun standpunten desbetreffende verder uiteen te zetten”, zij “mogelijkerwijze” geen annulatieberoep hadden moeten instellen.

10.2. De eerste verwerende partij doet in haar laatste memorie gelden dat zij de in het gelijk gestelde partij is, en dat zij derhalve recht heeft op de

basisrechtsplegingsvergoeding. Het is pas na “remediëring” van de gebreken van het pand door verzoekers dat het tweede bestreden besluit werd opgeheven. De tweede verwerende partij verzet zich ter terechtzitting evenzeer tegen een vermindering van de door verzoekers verschuldigde basisrechtsplegingsvergoeding.

Beoordeling

11.1. Artikel 30/1, § 1, eerste lid, RvS-wet luidt:

“Art. 30/1. § 1. De afdeling bestuursrechtspraak kan een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij.”

Er is te dezen grond om overeenkomstig deze bepaling de eerste en de tweede verwerende partij, als de in het gelijk gestelde partijen, een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

11.2. Wat de begroting van de omvang van de rechtsplegingsvergoeding betreft, bepaalt artikel 30/1, § 2, eerste lid, RvS-wet:

“§ 2. De afdeling bestuursrechtspraak kan, bij met bijzondere redenen omklede beslissing, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Koning voorziene maximale en minimale bedragen te overschrijden.

In haar beoordeling houdt ze rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.”

Deze bepaling somt de criteria op waarmee de Raad van State rekening houdt om al dan niet af te wijken van het toe te kennen basisbedrag. Deze opsomming is limitatief zodat de Raad van State niet op andere gronden mag afwijken van het basisbedrag.

11.3. Verzoekers overtuigen niet van bijzondere redenen zoals limitatief bepaald in artikel 30/1, eerste lid, RvS-wet. Hun betoog dat zij niet de mogelijkheid hebben gekregen om hun standpunt “verder uiteen te zetten” kan in het licht van de beoordeling van het eerste middel alvast geen bijval vinden. Hun betoog dat zij “mogelijkerwijze” geen annulatieberoep hadden moeten indienen indien hen “de nodige tijd werd gegund hangende de coronapandemie”, is onvoldoende uitgewerkt om van een “kennelijk onredelijke aard” van de situatie te overtuigen. Bijgevolg kan op hun vraag tot verlaging van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding niet worden ingegaan.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan elk van de verwerende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht november 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