

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.964 van 8 november 2022
in de zaak A. 231.027/X-17.733**

In zake : de STAD LOKEREN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Frederik Haentjens
 kantoor houdend te 9160 Lokeren
 Heilig Hartlaan 56
 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 12 juni 2020, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 10 april 2020 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen Zonnestraat 61 te 9160 Lokeren.

II. Verloop van de rechtspleging

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

 Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de 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 Frederik Haentjens, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot 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. Op 2 februari 2018 bezoekt een woningcontroleur van het agentschap Wonen-Vlaanderen de woning gelegen Zonnestraat 61 te 9160 Lokeren (hierna: de woning), na een vraag daartoe vanwege een huurster van de woning. Er wordt een verslag opgesteld en aan de woning worden 108 strafpunten toegekend.

3.2. Op 13 april 2018 stelt de verzoekende partij een definitieve beslissing over de geschiktheid en bewoonbaarheid van de woning uit om toe te laten de veiligheidsrisico's (uitstel tot 25 juni 2018) en andere gebreken aan de woning (uitstel tot 31 oktober 2018) weg te werken.

3.3. Op 29 januari 2019 onderwerpt een woningcontroleur van de verzoekende partij de woning aan een hercontrole, naar aanleiding waarvan aan de woning 54 strafpunten worden toegekend.

3.4. Op 1 februari 2019 laat de verzoekende partij aan de huurders van de woning weten dat intussen een aantal van de in het technisch verslag van 2 februari 2018 vastgestelde gebreken zijn aangepakt, dat de eigenaar bereid is om verdere werken te laten uitvoeren, dat op 13 februari 2019 de aannemer en een medewerker van de stad zullen langskomen, dat absolute medewerking wordt gevraagd en dat daarna een definitieve beslissing zal volgen.

3.5. Op 13 februari 2019 onderwerpt een woningcontroleur van de verzoekende partij de woning opnieuw aan een hercontrole, naar aanleiding waarvan aan de woning 24 strafpunten worden toegekend.

3.6. Op 10 september 2019 vraagt de huurster aan de verzoekende partij om de procedure voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van de woning opnieuw op te starten.

3.7. De verzoekende partij neemt binnen de door artikel 16, § 1, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode' (hierna: de Vlaamse Wooncode) gestelde termijn van drie maanden geen beslissing. Op 15 januari 2020 dient de huurster tegen dit stilzitten een administratief beroep in bij de verwerende partij.

3.8. Op 28 januari 2020 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ontvankelijk en nodigt zij de betrokkenen uit om binnen twintig dagen schriftelijk hun standpunt mee te delen.

3.9. Op 5 februari 2020 zendt de huurster van de woning een mail met foto's van de woning naar de verwerende partij.

3.10. Op 19 februari 2020 laat de verzoekende partij aan de verwerende partij haar standpunt betreffende het administratief beroep kennen.

3.11. Op 19 februari 2020 wordt de woning in het kader van de administratieve beroepsprocedure aan een technisch onderzoek onderworpen. De woning krijgt 76 strafpunten.

Het verslag van de controle van 19 februari 2020 concludeert dat is aangetoond dat de woning ernstige gebreken en tekortkomingen vertoont die de gezondheid en/of veiligheid van de bewoners in het gedrang brengen en dat de woning bijgevolg in aanmerking komt voor een advies onbewoonbaarheid.

De betrokkenen worden hiervan bij schrijven van 10 maart 2020 in kennis gesteld.

3.12. Met het bestreden besluit van 10 april 2020 verklaart de verwerende partij de woning ongeschikt en onbewoonbaar, en gelast zij de burgemeester ermee de woning te ontruimen en de bewoners ervan te herhuisvesten.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode.

Zij bekritiseert dat met de bestreden beslissing niet de Vlaamse regering, maar wel de “Vlaamse minister van financiën en begroting, wonen en onroerend erfgoed” het administratief beroep inwilligt. De bestreden beslissing is derhalve door een onbevoegde overheid genomen.

Beoordeling

5.1. Het toentertijd geldende artikel 16, § 3, tweede lid, eerste volzin, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat “[d]e Vlaamse Regering [...] een beslissing [neemt] binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester”.

Artikel 5, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2014 ‘tot delegatie van beslissingsbevoegdheid aan de leden van de Vlaamse Regering’ (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2014) bepaalt:

“Elk lid van de Vlaamse Regering oefent de in dit hoofdstuk gedelegeerde beslissingsbevoegdheden uit in de aangelegenheden die hem of haar zijn toegewezen.”

Artikel 6, 1°, van het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2014 bepaalt:

“De leden van de Vlaamse Regering hebben delegatie voor:
1° het nemen van beslissingen voor de toepassing van de verdragen, EG-verordeningen, samenwerkingsakkoorden, wetten, decreten, verordeningen, koninklijke besluiten, besluiten van de Vlaamse Regering en ministeriële besluiten;”

5.2. De verzoekende partij gaat in haar verzoekschrift aan de voormelde bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2014 voorbij. Gelet op die bepalingen dient met de verwerende partij aangenomen te worden dat de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen, te dezen bevoegd was om de bestreden beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning te nemen.

5.3. Door het in de memorie van wederantwoord als een evidentie voor te stellen dat de in de aanhef van het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2014 ingeroepen hoogdringendheid alleszins niet volstaat, overtuigt de verzoekende partij er niet van dat er geen afdoende reden was om dit besluit niet aan het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State te onderwerpen.

5.4. Waar de verzoekende partij eerst in haar memorie van wederantwoord een schending van de formelemotiveringsplicht aanvoert om reden dat het bestreden besluit nergens melding maakt van artikel 6, 1°, van het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2014, is haar betoog laattijdig en is het middel onontvankelijk. Ten overvloede zij opgemerkt dat de formelemotiveringsplicht niet tot een dergelijke vermelding verplicht.

5.5. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6. De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van de artikelen 15, 16*bis* en 17*bis* van de Vlaamse Wooncode, artikel 17 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 ‘betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen’, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de formelemotiveringswet) en van de materiëlemotiveringsplicht.

6.1. In een *eerste middelonderdeel* bekritiseert de verzoekende partij dat de beslissing om op grond van artikel 16*bis* van de Vlaamse Wooncode de burgemeester te gelasten een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen en de toegang ertoe te verbieden, niet wordt gemotiveerd. Dit geldt des te meer, gelet op het door de verzoekende partij in het kader van de beroepsprocedure ingenomen standpunt. Zij wijst er ook op dat de burgemeester op grond van artikel 15, § 2, van de Vlaamse Wooncode over de mogelijkheid beschikt om voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, binnen een termijn van maximaal vijftien dagen de uitvoering op te leggen van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden. Ook de Vlaamse regering beschikt in het kader van het administratief beroep overeenkomstig artikel 16, § 2 of § 3, van de Vlaamse Wooncode over die mogelijkheid.

6.2. In een *tweede middelonderdeel* bekritiseert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing, alvorens de ontruiming en herhuisvesting te gelasten, niet onderzoekt of het in artikel 15, § 2, van de Vlaamse Wooncode voorziene herstel kan worden opgelegd.

6.3. In een *derde middelonderdeel* beklaagt de verzoekende partij zich erover dat de bestreden beslissing niet nagaat of te dezen aan de voorwaarden van artikel 17bis, § 1, van de Vlaamse Wooncode is voldaan.

Beoordeling

7.1. Het te dezen toepasselijke artikel 16bis van de Vlaamse Wooncode luidt:

“De Vlaamse Regering kan in beroep het besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht genomen moet worden voordat die maatregel uitgevoerd wordt.”

7.2. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar het conformiteitsonderzoek van 19 februari 2020 en worden de vastgestelde gebreken opgesomd:

“Overwegende dat uit het technisch verslag van 19 februari 2020 met een eindscore van 76 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Zonnestraat 61 te 9160 Lokeren de volgende gebreken vertoont:

deel B: gebouw

(51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand;

deel C: woning

(101) plaatselijk insijpelend vocht via dak(en) of plafonds;

(102) algemeen condenserend vocht met schimmelvorming aan dak(en) of plafonds;

(111) algemeen opstijgend vocht aan buitenmuren;

(113) niet-algemeen condenserend vocht met schimmelvorming aan buitenmuren;

(121) niet-algemene ernstige tekortkomingen aan ramen;

(132) beperkte beschadiging (excl. vochtschade) afwerking onderste (draag)vloer(en);

(151) algemeen opstijgend vocht aan binnenwanden;

- (152) algemeen condenserend vocht met schimmelvorming aan binnenwanden;
(226) indicatie van een risico op CO-vergiftiging;”

Vervolgens wordt de indicatie van een risico op elektrocutie als volgt verantwoord:

“Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat het lichtarmatuur in het toilet niet is verankerd (bovenaan de wand of aan het plafond); dat deze voorziening ophangt aan de elektrische geleiders en de elektrische aansluitpunten onvoldoende zijn afgeschermd tegen aanraking; dat voor de elektrische boiler die zich nabij de elektriciteitsmeter en in de afsluitbare gang van de voorgevel naar de achtertuin bevindt, de stroomvoorziening onvoldoende deskundig is uitgevoerd; dat de elektriciteitskabel overmatig is ontmanteld waardoor zowel ter hoogte van de stekker als aan de onderzijde van de boiler de elektrische geleiders onvoldoende zijn afgeschermd; dat het aanbevolen is dit te fatsoeneren volgens de regels van goed vakmanschap; dat in de badkamer het niet gesloten TL-verlichtingsarmatuur voldoende hoog aan het plafond is geplaatst waardoor het zich buiten het beschermingsvolume van de douche bevindt; dat het omwille van het zichtbare aanwezige vocht aan het plafond, aangewezen is een lichtarmatuur te voorzien dat voldoende bescherming biedt tegen het indringen van vloeistoffen; dat zich in de slaapkamer vooraan onder het raam een elektrisch verwarmingselement bevindt waarvoor de stroomtoevoer ondeskundig is uitgevoerd; dat ter hoogte van de kort afgeknipte elektriciteitskabel drie geleiders zichtbaar zijn waarvan er slechts twee door middel van een ondermaats afgeschermd kroonsteen zijn aangesloten op de geleiders met de stekker; dat de aardgeleider niet is verbonden; dat het aanbevolen is het nodige aan te passen volgens de regels van goed vakmanschap en het toestel steeds aan te sluiten op een geaard stopcontact; dat in de slaapkamer achteraan voor de lichtsakelaar, nabij de scheidingsdeur met de nachthal, de randafdekplaat ontbreekt; dat de indicatie van een risico op elektrocutie op voldoende wijze is vastgesteld;”

Voor wat de vochtproblemen betreft, luidt de motivering:

“Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat de betreffende woning nog steeds kampt met ernstige vochtproblemen; dat dringend de nodige initiatieven dienen te worden genomen teneinde een verdere degeneratie van de woning te voorkomen; dat ernstige vochtproblemen niet bevorderlijk zijn voor de gezondheid van bewoners;”

De indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt als volgt gemotiveerd :

“Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat zich in de voorgevel van de eet-/woonkamer, rechts naast het raam, de nodige permanente onderverluchting bevindt voor de toevoer van verse verbrandingslucht voor

de in de eet/woonkamer opgestelde gaskachel; dat de woningcontroleur vaststelt dat zich centraal aan de linkerwand, in de zone achteraan van de eet-/woonkamer, een gaskachel type B met trekonderbreker bevindt; dat dit verbrandingstoestel met trekonderbreker zich in een woonruimte bevindt en niet is uitgerust met de vereiste thermische terugslagbeveiliging [...]; dat het aansluitkanaal overheen de afvoerstomp van de kachel is geplaatst, waardoor de correcte verdichte aansluiting tussen aansluitkanaal en afvoerstomp niet kan worden beoordeeld; dat dient te worden aangetoond dat deze aansluiting voldoende verdicht is uitgevoerd; dat ter hoogte van de verbinding tussen het aansluitkanaal en de afvoer (schoorsteen) cementering ontbreekt, waardoor deze verbinding onvoldoende verdicht is uitgevoerd; dat de indicatie van een risico op CO-vergiftiging op voldoende wijze is vastgesteld;”

De bestreden beslissing besluit dat “de woning gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden, zoals blijkt uit voormeld technisch verslag van 19 februari 2020; dat desbetreffende woning in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring; dat zich renovatie- en herstellingswerken opdringen om hogervernoemde gebreken weg te werken teneinde de woning terug bewoonbaar en conform de vereisten te maken”.

7.3. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, volstaan de voormelde – door haar niet betwiste motieven ter verantwoording van het bevel aan de burgemeester, op grond van artikel 16bis van de Vlaamse Wooncode, om het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat het gebrek aan motivering des te problematischer is, gelet op de argumenten die zij tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft opgeworpen, moet worden vastgesteld dat zij in haar verzoekschrift niet nader toelicht welke van haar argumenten niet afdoende met het bestreden besluit zouden zijn ontmoet.

7.4. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

8.1. Het toepasselijke artikel 15, § 2, van de Vlaamse Wooncode luidt:

“§ 2. In afwijking van artikel 18, § 1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de

uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.”

Het toepasselijke artikel 17bis, § 1, van de Vlaamse Wooncode bepaalt:

“§ 1. 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 en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij onder meer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente. [...]”

8.2. De voormelde bepalingen betreffen beslissingen van de burgemeester, niet van de verwerende partij, voor wie te dezen artikel 16bis van de Vlaamse Wooncode geldt. In hoofde van de verwerende partij bestaat geen motiveringsverplichting met betrekking tot deze beslissingen.

8.3. Het tweede en derde middelonderdeel worden verworpen.

9. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, alsook van de materiëlemotiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij meent dat de bestreden beslissing, door, enerzijds, vast te stellen dat de huurster op 10 september 2019 een aanvraag heeft ingediend voor een woningcontrole bij de dienst huisvesting van de stad Lokeren, maar, anderzijds, te steunen op een woningonderzoek van 27 mei 2015, niet is gesteund op afdoende motieven, tegenstrijdig is en niet zorgvuldig is voorbereid.

Beoordeling

11. Het bestreden besluit verwijst systematisch naar het conformiteitsonderzoek van 19 februari 2020 (randnummer 3.1). De eenmalige verwijzing naar het conformiteitsonderzoek van 27 mei 2015 betreft een overtollig motief en is niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

12. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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