

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 259.026 van 5 maart 2024
in de zaak A. 235.875/X-18.104**

In zake : T.E.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hilde De Boever
kantoor houdend te 9090 Melle
Brusselsesteenweg 346 C/1
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 14 maart 2022, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 11 januari 2022 over de ongeschiktverklaring van de woning van verzoeker gelegen te Gent.

II. Verloop van de rechtspleging

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

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

Verzoeker en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 januari 2024.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Verzoeker en advocaat Hilde De Boever, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet 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. Verzoeker is eigenaar van een pand te Gent, gelegen te F. S.

4. Op 29 april 2021 wordt voor dit pand een technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen opgemaakt. Het technisch verslag stelt twee gebreken van categorie II (“ernstig”) vast.

Vooreerst is er een “indicatie van een risico op ontploffing/brand” dat wordt toegeschreven aan “de aanwezigheid van brandbaar materiaal vlak naast de bekkens van het gasfornuis” in woning B, en een onvoldoende bevestiging van de gasleiding naar de gaskachel in woning D.

Daarnaast bezit de woning niet de vereiste dakisolatie of kan de aanwezigheid ervan niet aangetoond worden.

5. Er wordt ook een fotoverslag, een draft technische vaststellingen en een samenvatting van het onderzoek opgesteld.

6. Op 2 juni 2021 wordt ten behoeve van de burgemeester van de stad Gent een advies inzake ongeschiktheid opgesteld. Het advies geeft aan dat, vermits twee gebreken van categorie II werden vastgesteld, het betrokken pand “in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester, zoals vermeld in artikel 3.12 van de Codex Wonen van 2021”.

7. Met een schrijven van 7 juni 2021 wordt het technisch verslag van 29 april 2021 aan verzoeker ter kennis gebracht. Verzoeker wordt daarbij uitgenodigd om schriftelijk zijn opmerkingen en argumenten te bezorgen. Er wordt hem ook gemeld dat hij al werken mag uitvoeren om een besluit tot ongeschiktheid- en/of onbewoonbaarverklaring te vermijden.

8. Verzoeker betwist vervolgens effectief de vaststellingen in het technisch verslag.

9. Op 1 september 2021 wordt het betrokken pand door de burgemeester van de stad Gent ongeschikt verklaard. Deze beslissing wordt op 6 september 2021 ter kennis van verzoeker gebracht.

10. Op 16 september 2021 tekent verzoeker hiertegen bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

11. Een bijkomend conformiteitsonderzoek wordt vastgesteld op 10 november 2021.

Uit de mailwisseling van begin november 2021 ter zake blijkt dat verzoeker van oordeel is dat een hercontrole enkel betrekking mag hebben op

de eerder vastgestelde gebreken, terwijl de verwerende partij van oordeel is dat de betrokken woning opnieuw moet worden gecontroleerd.

Op vraag van verzoeker wordt het bijkomend conformiteitsonderzoek in eerste instantie uitgesteld naar 7 december 2021, maar dit is uiteindelijk niet doorgegaan.

12. Op 26 november 2021 wordt verzoeker gehoord, waarna hij zijn grieven aanvult met een aantal bijkomende e-mails.

13. Op 11 januari 2022 besluit de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed om het beroep dat door verzoeker werd ingediend, af te wijzen en de betrokken woning ongeschikt te verklaren.

Na een uitvoerig overzicht van de feitelijke voorgaanden en de verrichte vaststellingen wordt onder meer als volgt geoordeeld:

“Het dient herhaald te worden dat in het kader van de afhandeling van het administratief beroep uitsluitend de actuele objectieve toestand van een woning als doorslaggevend criterium wordt gehanteerd. Met andere woorden, er wordt gekeken of de toestand van de woning ten tijde van de beroepsprocedure voldoende verbeterd is om terug conform te zijn.

Gelet op de pertinente betwisting van de gebreken die werden vastgesteld tijdens het conformiteitsonderzoek van 29 april 2021 en als basis hebben gediend voor het bestreden besluit, werd aan de indiener van het beroep herhaaldelijk voorgesteld om in het kader van de beroepsprocedure een nieuw conformiteitsonderzoek uit te voeren om de actuele toestand van de woning te kunnen vaststellen. Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de indiener van het beroep dergelijk onderzoek steeds geweigerd.

De reden voor de weigering van de indiener van het beroep om een nieuw conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren ligt in het feit dat tijdens dergelijk onderzoek de woning opnieuw volledig wordt beoordeeld. De indiener van het beroep is echter van mening dat een nieuw onderzoek beperkt dient te blijven tot de gebreken die aanvankelijk werden vastgesteld om te controleren of deze deugdelijk hersteld zijn. Deze redenering is echter gebaseerd op een verkeerde lezing van de regelgeving en mist derhalve elke rechtsgrond.

Enerzijds vloeit uit de devolutieve werking van het beroep voort dat er in beroep een nieuwe beslissing wordt genomen met betrekking tot de woning. Die beslissing komt, zoals eerder gezegd, in de plaats van de bestreden beslissing en moet dan ook betrekking hebben op de meest actuele toestand van de woning zoals dat ook het geval was op het moment

dat het bestreden besluit genomen werd. Zo niet zou de administratieve beroepsinstantie het zorgvuldigheidsbeginsel en haar motiveringsplicht schenden.

Om zich te vergewissen van die actuele toestand moet evenwel de volledige woning beoordeeld worden, zelfs met betrekking tot de onderdelen ervan die eerder al onderzocht werden en waar geen gebreken werden vastgesteld. Immers, zoals hoger reeds aangehaald, vormt de kwaliteit van een woning geen statisch gegeven maar is dit onderhevig aan de evolutie van de tijd. Het is niet uitgesloten dat tussen het conformiteitsonderzoek in eerste aanleg en het bijkomend conformiteitsonderzoek in beroep andere, nieuwe gebreken ontstaan zijn. Anderzijds zou een beperking van het conformiteitsonderzoek in het kader van de beroepsprocedure tot de in eerste aanleg vastgestelde gebreken een restrictieve interpretatie inhouden van wat een conformiteitsonderzoek inhoudt. Nochtans dienen beperkingen evenals uitzonderingen altijd strikt geïnterpreteerd te worden en dient deze beperking of uitzondering bij wet bepaald te zijn.

Echter, dient te worden vastgesteld dat noch de Vlaamse Codex Wonen noch de uitvoeringsbesluiten daarvan een dergelijke beperking voorschrijven. De enige, reglementair omschreven beperking met betrekking tot de uitvoering van een conformiteitsonderzoek vinden we terug in artikel 6 van het Ministerieel Besluit van 26 november 2020, met name dat de woningcontroleur zijn onderzoek moet beperken tot de conformiteit van de woning met de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en daarbij niet de conformiteit van installaties met andere regelgeving onderzoekt. Met andere woorden, het is nergens bij wet bepaald dat een woningcontroleur een (bijkomend) onderzoek moet beperken tot reeds eerder gedane vaststellingen. [...]

Nu er in het kader van de administratieve beroepsprocedure geen nieuw conformiteitsonderzoek kon worden uitgevoerd door de uitdrukkelijke weigering van de indiener van het beroep hiertoe, zijn er geen nieuwe vaststellingen voorhanden waarmee de administratieve beroepsinstantie de actuele objectieve toestand van de woning kan beoordelen en waarop een nieuwe, andersluidende beslissing gesteund kan worden.

Evenmin worden er in de loop van de administratieve beroepstermijn argumenten en bewijzen aangebracht waaruit reeds een voldoende aanpassing van de toestand blijkt. Er worden weliswaar foto's bijgebracht van het gasfornuis waarbij er geen schroeivlekken meer zichtbaar zijn op de omkasting maar daarmee is nog niet bewezen dat er zich geen brandbare materialen meer bevinden in de buurt van het gasfornuis. Wat de dakisolatie betreft, biedt het aangereikte ontwerp of voorlopige versie van het EPC geen soelaas aangezien het niet gaat om een definitieve versie die geraadpleegd kan worden in de databank via de webservice via het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK). Een vaststelling van de dakisolatie ter plaatse is noodzakelijk om de quoterings onder rubriek 251 te kunnen schrappen, hetgeen door de uitdrukkelijke weigering van de indiener van het beroep evenwel niet mogelijk wordt gemaakt.

Er zijn derhalve geen redenen om aan te nemen dat de objectieve toestand van de desbetreffende woning op afdoende wijze zou zijn gewijzigd ten opzichte van het in eerste aanleg uitgevoerde conformiteitsonderzoek.

Bijgevolg kan wegens een gebrek aan het tegendeel een opheffing van de ongeschiktverklaring niet in overweging worden genomen.”

Dit is het bestreden besluit.

14. Op 8 juni 2022 stelt de Vlaamse Wooninspectie Oost-Vlaanderen een proces-verbaal op waarin wordt vastgesteld dat alle bij de eerdere herstellvordering van 10 juli 2019 gevraagde werken zijn uitgevoerd. Het proces-verbaal geldt als conformiteitsattest.

IV. Regelmatigheid van de procedure

15. Door de Raad van State is na de sluiting van de debatten nog een e-mail ontvangen waarin verzoeker aangeeft de Raad van State te willen behoeden voor “een ernstige denkfout”.

Gelet op de toepasselijke regels inzake tegenspraak wordt de e-mail buiten het beraad gehouden.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

16. In het auditoraatsverslag wordt het enig middel als volgt samengevat:

“Een enig middel is genomen uit de schending van het zorgvuldigheid[s]beginsel.

Samengevat voert verzoekende partij aan dat niet voldaan werd aan het zorgvuldigheidsbeginsel noch bij het voorbereiden van de beslissing, noch bij het nemen ervan. De opmerkingen dienen correct, objectief en rechtmatig genoteerd te worden.

Volgens verzoeker is het verslag doelmatig verkeerd opgesteld met de enige bedoeling de eigenaar te bestraffen, wat tegenstrijdig zou zijn met het echte doel, te weten de woning te verbeteren. Dit zou meer bepaald blijken uit het gegeven dat de vaststellingen zwaarder worden voorgesteld dan wat ze in realiteit zijn.

Verzoekende partij overloopt vervolgens de drie opmerkingen in het technisch verslag :

Wat de schroeiplekken betreft, merkt verzoeker op dat hij deze niet heeft veroorzaakt en wijst hij op de willekeur om dit als een gebrek van categorie II bij 'gebouw' te beschouwen, omdat dit snel en goedkoop hersteld kan worden en omdat dezelfde schade in appartement D eerder heeft geleid tot 1 strafpunt en dus beschouwd zou worden als een gebrek van categorie I, wat niet tot ongeschiktheid zou leiden. Verzoeker voert aan dat deze opmerking op het verslag mocht staan, doch enkel bij 'woning' en enkel als categorie I.

Verder leidt verzoeker uit de bestreden beslissing af dat woninginspecteurs de categorisering zelf mogen kiezen indien een gebrek niet in het technisch handboek beschreven staat.

Tot slot stelt verzoeker dat de betrokken woning al verschillende malen onderzocht en goedgekeurd werd, terwijl het nu plots een gebrek van categorie II zou uitmaken.

Wat de gasleiding betreft, merkt verzoeker op dat deze ergens in de WO II is geplaatst en toen zeker conform was, waardoor hij zich afvraagt waarom hij daarvoor gestraft zou moeten worden.

Bovendien blijkt uit een foto dat dit op 11 april 2021 in orde was, waardoor dit niet als opmerking kan worden opgenomen naar aanleiding van een controle op 29 april 2021.

Tot slot stelt verzoeker vast dat er in de bestreden beslissing met geen woord wordt over gerept, waaruit hij afleidt dat het proces-verbaal ten onrechte is opgemaakt, terwijl één reden genoeg zou zijn om een proces-verbaal ongeldig te laten verklaren.

Wat de dakisolatie betreft, wijst verzoeker erop dat deze al in 1994 werd geplaatst en dat de wooninspectie de aanwezigheid van dakisolatie nooit heeft willen opschrijven.

Verder merkt verzoeker op dat een EPC niet verplicht is en dat bij gebrek aan een EPC de aanwezigheid van dakisolatie moet kunnen worden vastgesteld en dat bij de eerdere controles daarover nooit een opmerking is gemaakt.

Vervolgens wijst verzoeker op foto's van 22 april 2021 waarop de isolatie duidelijk te zien is (waaruit blijkt dat het destructief onderzoek niet pas na de controle van 29 april 2021 is gebeurd) en op de later uitgevoerde EPC met een waarde van 400 wat enkel zou bekomen kunnen worden indien [er] voldoende isolatie is.

Verder staat in het verslag van de hoorzitting verkeerdelijk dat er slechts een opening van 5cm² is, terwijl het in werkelijkheid 5m² betreft.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat het een voorlopig EPC betreft, zou irrelevant zijn omdat een EPC niet verplicht is om de aanwezigheid van dakisolatie vast te stellen en omdat er dakisolatie aanwezig is.

Bovendien heeft enkel het appartement boven een dak, waardoor verzoeker niet begrijpt dat de andere appartement daarvoor ook gestraft worden en waardoor hij verschillende keren gestraft wordt voor hetzelfde feit.

Verzoeker besluit dan ook dat de wooninspectie zich schuldig heeft gemaakt aan ontoelaatbaar grensoverschrijdend gedrag en machtsmisbruik dat zeker niet van een inspecteur mag worden verwacht en dat [...] de

verwerende partij derhalve aan onzorgvuldige feitenvinding heeft gedaan, wat een onzorgvuldige voorbereiding van de beslissing inhoudt, én waardoor *ipso facto* ook het nemen van de beslissing getroffen is door onzorgvuldigheid.”

Beoordeling

17. De grieven van verzoeker betreffen alle de wijze waarop het conformiteitsonderzoek, te weten het technisch verslag van 29 april 2021, is opgemaakt. Volgens verzoeker heeft de wooninspectie zich daarbij “schuldig gemaakt aan ontoelaatbaar grensoverschrijdend gedrag en machtsmisbruik”.

18. Verzoeker verliest evenwel uit het oog dat zijn verzoek tot nietigverklaring niet is gericht tegen de initiële beslissing van de burgemeester van de stad Gent, waarbij de betrokken woning ongeschikt wordt verklaard, maar tegen de beslissing van de ter zake bevoegde Vlaamse minister die werd genomen nadat tegen die initiële beslissing van de burgemeester bestuurlijk beroep werd ingesteld.

Verzoeker gaat eveneens voorbij aan het gegeven dat hij de grieven met betrekking tot het technisch verslag reeds in het kader van dit bestuurlijk beroep heeft geformuleerd, én dat in het bestreden besluit uitdrukkelijk op deze bezwaren wordt ingegaan.

19. Zo brengt de bestreden beslissing in de eerste plaats in herinnering dat het de ter zake bevoegde Vlaamse minister niet toekomt om in het kader van het bestuurlijk beroep uitspraak te doen over “eventuele vermeende fouten, nalatigheden of frauduleuze praktijken in de uitvoering van conformiteitsonderzoeken die in eerste aanleg werden uitgevoerd”:

“In het kader van een administratieve beroepsprocedure ingesteld in toepassing van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen kan uitsluitend een uitspraak gedaan worden over de al dan niet ongeschikte en/of onbewoonbare toestand van een woning ten tijde van de beroepsprocedure. Er wordt derhalve geen oordeel of uitspraak gedaan die een nietigverklaring inhoudt van het bestreden besluit.”

20. De bestreden beslissing gaat ook in op de inhoudelijke grieven ten aanzien van de vastgestelde gebreken:

“De twee gebreken die de Vlaamse Wooninspectie tijdens het conformiteitsonderzoek van 29 april 2021 heeft vastgesteld en die door de indiener van het beroep worden betwist, zijn meer bepaald :

Deel B: Gebouw

(61) Indicatie van een risico op ontploffing/brand (categorie II);

Deel C: Woning

(251) de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (categorie II);

Aangaande de indicatie van een risico op ontploffing/brand verduidelijkt de woningcontroleur in het technisch verslag dat er in feite twee gebreken werden vastgesteld, allebei even ernstig en dus gezamenlijk gequoteerd als een gebrek van categorie II.

Specifiek voor de betrokken woning werd als een indicatie van een risico op ontploffing/brand vastgesteld dat er in de keuken schroeivlekken op de keukenkast naast het gasfornuis aanwezig zijn. Dit duidt op de aanwezigheid van brandbaar materiaal vlak naast of rondom de bekkens van het gasfornuis.

Derhalve is er sprake van brandgevaar.

Ter beantwoording van het argument van de indiener van het beroep dat de aanwezigheid van schroeivlekken nergens uitdrukkelijk vermeld staat als een gebrek van categorie II, dient men zich steeds te behoeden voor het opzoeken van zeer specifieke gebreken daar het decreet en de uitvoeringsbesluiten onmogelijk elke concrete situatie kunnen opnemen. Er wordt verwezen naar het Ministerieel Besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur. Meer bepaald artikel 23 daarvan geeft voor rubriek 61 een opsomming van voorbeelden van gebreken die gequoteerd worden als gebreken van categorie II. Deze voorbeelden zijn enerzijds algemeen omschreven en anderzijds is deze lijst niet-limitatief. Met andere woorden de lijst van mogelijke gebreken van categorie II zijn niet beperkt tot de aldaar opgesomde voorbeelden.

Aan de hand van de omschrijving van het gebrek in het technisch verslag is het evenwel duidelijk dat de schroeivlek als dusdanig niet het vastgestelde gebrek is.

De schroeivlek duidt op de aanwezigheid van brandgevoelig materiaal. Het feit dat er in de buurt van een gasfornuis brandgevoelig materiaal wordt aangetroffen, wijst erop dat dit gasfornuis derhalve onveilig of op een onverantwoorde manier geplaatst werd. En deze onveilige situatie staat wel met zoveel woorden opgenomen in de voorbeeldlijst van gebreken van categorie II in artikel 23 van het Ministerieel Besluit, meer bepaald onder §2, 1°: ‘onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen of niet-conforme brandstofaansluitingen’.

Wat de dakisolatie betreft, wordt verwezen naar artikel 91 van voornoemd Ministerieel Besluit, Meer bepaald §3 daarvan bepaalt dat de woningcontroleur niet de totale warmteweerstand van het volledige

dakpakket beoordeelt maar enkel de warmteweerstand van de isolatielaag of -lagen.

Vervolgens bepaalt §4 dat een dak over de vereiste minimale dakisolatie beschikt wanneer de in het dak aanwezige isolatielaag een warmteweerstand heeft die minstens 0,75 m²K/W bedraagt ($R >, 0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$).

In §5 staat dat de woningcontroleur de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie in eerste instantie beoordeelt via het energieprestatiecertificaat (EPC), indien dit beschikbaar is. Indien geen energieprestatiecertificaat beschikbaar is, gebeurt deze beoordeling visueel. Voor de visuele vaststelling wordt abstractie gemaakt van de aard van het materiaal en wordt een dikte van minstens 3cm als voldoende aanvaard. De woningcontroleur voert geen destructief onderzoek uit om de aanwezigheid en dikte van de dakisolatie vast te stellen.

De indiener van het beroep brengt in zijn beroepsschrift en navolgende e-mails foto's aan met een vooraan- en bovenaanzicht van dakisolatie. Deze elementen zijn echter nieuw. Uit geen van de aangeleverde bewijzen blijkt dat de wooninspecteur tijdens het onderzoek ter plaatse eenzelfde zicht had op de dakisolatie. Alleszins blijkt uit het technisch verslag dat er tijdens het onderzoek ter plaatse geen dakisolatie vastgesteld kon worden, hetgeen impliceert dat het gefotografeerde zicht op de dakisolatie niet overeenstemt met wat ten tijde van het onderzoek ter plaatse visueel zichtbaar was. Met andere woorden, het vrijmaken van de dakisolatie is niet tijdens het onderzoek ter plaatse gebeurd maar pas voor het eerst nadat het beroep ingediend is. Dit wordt door de indiener van het beroep overigens zelf bevestigd waar hij aangeeft dat hij deze foto's heeft gemaakt naar aanleiding van een zelf uitgevoerd destructief onderzoek nadat het onderzoek ter plaatse werd uitgevoerd .

Om de waarachtigheid van de overgemaakte foto's te verifiëren en derhalve de aanwezigheid van dakisolatie te bevestigen, is het noodzakelijk om de situatie opnieuw ter plaatse visueel vast te stellen. [...] Echter, de indiener van het beroep heeft uitdrukkelijk geweigerd een nieuw conformiteitsonderzoek uit te voeren. Bijgevolg zijn er geen elementen voorhanden om de quotering onder rubriek 251 zonder meer te schrappen.”

21. De bestreden beslissing wijst er eveneens op dat de feitelijke vaststellingen die in het kader van het conformiteitsonderzoek werden gedaan te dezen gelden tot het bewijs van het tegendeel:

“Zoals hierboven reeds vermeld, werd het conformiteitsonderzoek op 29 april 2021 uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie. De feitelijke vaststellingen tijdens een conformiteitsonderzoek uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie worden gedaan door wooninspecteurs, dit zijn ambtenaren met de bevoegdheid van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings.

Het conformiteitsonderzoek van 29 april 2021 werd uitgevoerd in het kader van een gerechtelijke procedure. Immers, de Vlaamse Wooninspectie heeft

voor het volledige pand gelegen te [F. S.] op 10 juli 2019 een herstellvordering ingeleid bij het Openbaar Ministerie.

Het dient benadrukt te worden dat inzake de herstellvordering en de strafrechtelijke procedure de feitelijke vaststellingen gedaan tijdens het conformiteitsonderzoek gelden tot het bewijs van het tegendeel. Dat bewijs van tegendeel wordt geleverd door na melding van herstel een nieuw conformiteitsonderzoek te voeren.

Dienaangaande meldt de Vlaamse Wooninspectie dat tijdens de beroepstermijn de indiener van het beroep aanvankelijk zelf een verzoek tot hercontrole heeft gedaan maar hier later op teruggekomen is en zelfs geweigerd heeft om een nieuw conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren, hetgeen hij overigens uitdrukkelijk bevestigd heeft tijdens de mondelinge hoorzitting (zie *supra*) .

Er blijkt vooralsnog evenmin uitvoering te zijn gegeven aan de herstellvordering.

Er zijn derhalve geen argumenten om te veronderstellen dat desbetreffende woning opnieuw voldoet aan de elementaire vereisten.”

22. De bestreden beslissing heeft duidelijk en terecht aangegeven dat “in het kader van de afhandeling van het administratief beroep uitsluitend de actuele toestand van een woning als doorslaggevend criterium wordt gehanteerd”. Er moet luidens de bestreden beslissing dus worden nagegaan “of de toestand van de woning ten tijde van de beroepsprocedure voldoende verbeterd is om terug conform te zijn”.

23. Het verzoekschrift tot nietigverklaring – dat uitsluitend focust op het technisch verslag van 29 april 2021 – houdt niet voor dat deze zienswijze de bestreden beslissing vitieert en de bestreden beslissing wordt op dit punt niet bekritiseerd.

24. De bestreden beslissing vermeldt vervolgens dat, om de “actuele objectieve toestand” te kunnen vaststellen, een nieuw conformiteitsonderzoek moet worden uitgevoerd (zie de overwegingen die werden geciteerd in randnummer 13).

25. Dit onderzoek heeft evenwel niet kunnen plaatsvinden omdat – luidens de bestreden beslissing – verzoeker geen nieuw conformiteitsonderzoek heeft toegestaan.

26. Ook op dit punt bevat het verzoekschrift tot nietigverklaring geen wettigheidskritiek. Zelfs aangaande de scope van de hercontrole – hetgeen begin november 2021 nochtans het voorwerp van discussie is geweest – worden in het verzoekschrift tot nietigverklaring geen grieven geformuleerd.

In de memorie van antwoord heeft de verwerende partij nog uitdrukkelijk gesteld dat het aan verzoeker verwijtbaar was dat geen nieuw conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden :

“De beweringen van verzoekende partij hadden gecontroleerd kunnen worden tijdens een hercontrole van de woning. Het is enkel en alleen door de expliciete weigering van verzoekende partij dat dergelijke hercontrole niet kon worden gehouden en [verwerende] partij haar beslissing diende te nemen op basis van de informatie die zij via het conformiteitsonderzoek van 29.04.2021 had verkregen”.

In de memorie van wederantwoord heeft verzoeker ter zake geen verweer gevoerd.

27. In zijn memorie van wederantwoord heeft verzoeker wel melding gemaakt van een nieuw conformiteitsattest van 8 juni 2022. De daarin gerelateerde vaststellingen van 9 mei 2022 zijn echter niet relevant ter beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing van 11 januari 2022, nu daarmee niets is gezegd over de staat van het gebouw op datum van de bestreden beslissing.

28. In zijn laatste memorie betwist verzoeker – voor het eerst in de procedure voor de Raad van State – dat het aan hem verwijtbaar is dat een nieuw conformiteitsonderzoek in het kader van het bestuurlijk beroep niet is doorgegaan. Ten onrechte echter – zoals uit het voorgaande is gebleken – houdt hij voor dat dit een nieuw argument van de verwerende partij zou zijn.

29. Vermits de grieven ter zake niet in het verzoekschrift tot nietigverklaring werden geformuleerd, is de in de laatste memorie aangevoerde kritiek op dit punt laattijdig en dus onontvankelijk.

30. Geheel ten overvloede merkt de Raad nog op dat verzoeker, luidens het proces-verbaal van de hoorzitting van 26 november 2021, uitdrukkelijk erkend heeft dat hij geen hercontrole wenste indien alles dan opnieuw zou worden gecontroleerd.

31. Het enige middel is ongegrond.

V. Betreffende de kosten

32. Verzoeker vraagt in de laatste memorie om de rechtsplegingsvergoeding te herleiden tot het minimum, gelet op zijn laag inkomen.

De stukken die verzoeker ter staving bijbrengt verschaffen onvoldoende inzicht in het geheel van zijn financiële mogelijkheden. Ze kunnen er niet van overtuigen de rechtsplegingsvergoeding ten gunste van de verwerende partij te bepalen op minder dan het basisbedrag.

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 22 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op vijf maart tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust