

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 261.744 van 13 december 2024
in de zaak A. 237.805/X-18.285**

In zake : L.V.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Evert Vervae
kantoor houdend te 1700 Dilbeek
Tenbroekstraat 35
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 30 november 2022, strekt tot de nietigverklaring van de besluiten van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 29 september 2022 waarbij de woningen gelegen te Leuven, K., bus 0001, bus 0002, bus 0003, bus 0101, bus 0102, bus 0103, bus 0201, bus 0202, bus 0301 en bus 0302, ongeschikt worden verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 255.971 van 7 maart 2023 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2024.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Philtjens, die *loco* advocaat Evert Vervaeke verschijnt voor verzoeker, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende, 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

3.1. Verzoeker is eigenaar van een pand te Leuven, K., opgedeeld in tien woonentiteiten.

De woonentiteiten worden door een woningcontroleur van de stad Leuven bezocht op 8 februari 2022 en 21 april 2022, en door een deskundige brandpreventie van de hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost. Het advies van de deskundige brandpreventie van 20 mei 2022 luidt dat het gebouw “niet [voldoet] aan de politieverordening omtrent de brandveiligheid in studentenkamers en gelijkaardige inrichtingen goedgekeurd op de gemeenteraad te Leuven van 20 februari 2017”.

De burgemeester verklaart de woningen ongeschikt bij besluit van 3 juni 2022.

3.2. Verzoeker tekent op 1 juli 2022 tegen het besluit van de burgemeester beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

Met een e-mail van 10 augustus 2022 bezorgt verzoeker de deskundige brandpreventie een aantal attesten. Hiermee, zo schrijft hij, zijn de acute punten dus in orde; de volgende “zullen uiteraard ook in orde komen”. Op 19 september 2022 antwoordt de deskundige dat de keuringsattesten “er inderdaad goed uit[zien]”, maar dat de brandweer enkel komt om een nieuwe controle te doen of het brandpreventieattest aanpast “zodra alle punten zijn weggewerkt”.

Op 30 augustus 2022 wordt een bijkomend conformiteits-onderzoek uitgevoerd. De technische verslagen worden verzoeker bezorgd met een gewone brief van 6 september 2022.

Met een e-mail van 26 september 2022 deelt verzoeker aan de beroepsinstantie mee de technische verslagen pas op 21 september 2022 te hebben ontvangen. Hij voegt bij zijn antwoord de e-mail van de hulpverleningszone “met de bevestiging dat alle attesten in orde zijn” en verduidelijkt dat hij “eerst duidelijkheid [wenst] te verkrijgen omtrent de kwalificatie als studio of kamer” alvorens aanpassingswerken uit te voeren.

Met afzonderlijke besluiten van 29 september 2022 verwerpt de Vlaamse minister het beroep van verzoeker en verklaart hij de woningen gelegen te Leuven, K., bus 0001, bus 0002, bus 0003, bus 0101, bus 0102, bus 0103, bus 0201, bus 0202, bus 0301 en bus 0302, ongeschikt.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van “het artikel 3.16 Vlaamse Codex Wonen [van 2021], samen gelezen met het artikel 3.2. §4, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen [van 2021], alsook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel”.

In een *eerste middelonderdeel* bekritiseert verzoeker dat volgens de bestreden besluiten “de bussen 0001, 0003, 0102, 0202 en 0302” niet voldoen aan de oppervlaktenorm van 18 m². Ten eerste had de opdeling van het pand in verschillende studio’s plaats “vooraleer het Kamerdecreet of de Vlaamse Wooncode in werking traden”. De recentere wetgeving kan hieraan geen afbreuk doen. In de bestreden beslissing ontbreekt hieromtrent elke formele motivering. Ten tweede worden de oppervlaktenormen en afwijkingen van artikel 3.2, § 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 onjuist toegepast. Blijkens de opmetingen van een architect die verzoeker aanstelde, halen slechts drie studio’s (net) niet de grens van 18 m². Er wordt niet gemotiveerd waarom de opmetingen van de architect niet worden aanvaard.

In een *tweede middelonderdeel* betoogt verzoeker dat hij, na een ongunstig brandweerverslag van 20 mei 2022, “*en cours de route*” verschillende attesten bijbracht. Volgens hem bewijst het antwoord van de hulpverleningszone

dat het brandweerverslag niet langer ongunstig kon zijn. Ofschoon de betrokken e-mail aan de verwerende partij werd bezorgd, werd hij niet aan het dossier toegevoegd.

Beoordeling

5. In het eerste middelonderdeel betwist verzoeker in de eerste plaats dat in de bestreden beslissingen niet wordt verantwoord waarom op de woonentiteiten met busnummer 0001, 0003, 0102, 0202 en 0302 de oppervlaktenorm van 18 m² van toepassing is niettegenstaande de woonentiteit dateert van vóór het instellen van de oppervlaktenorm.

6. De kritiek is onterecht. Het volstaat om er de bestreden beslissingen op na te lezen.

Daarin wordt meer bepaald uitgelegd dat de Vlaamse overheid haar bevoegdheid inzake huisvesting heeft uitgeoefend door in woningkwaliteits-normen te voorzien, die de naleving van een grondrecht helpen realiseren en waaraan het karakter van openbare orde toekomt. Gelet op het doel van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de kwaliteitsnormen, “moet een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten voldoen”. Bij een onderzoek “wordt de feitelijke toestand van een woning op het ogenblik van het onderzoek vastgesteld” en wordt er “uitgegaan van de effectieve situatie op het moment van onderzoek en niet van een mogelijk vooraf bestaande toestand”. “De vooraf bestaande toestand of de argumenten van de indiener van het beroep die verwijzen naar het vergunningsaspect, zoals aangehaald door de indiener van het beroep, zijn dan ook feitelijk noch rechtens relevant.”

7. In de tweede plaats doet verzoeker in het eerste middelonderdeel gelden dat de verwerende partij niet correct de afwijkingen in artikel 3.2, § 4, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft toegepast, wat de opmetingen van zijn architect bewijzen.

8.1. Blijkens de bestreden beslissing betreft het besproken middelonderdeel zelfstandige woningen die een minimale nettovloeroppervlakte van 18 m² moeten hebben. Toegelicht wordt daarbij dat de nettovloeroppervlakte de oppervlakte is gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten. Bij de berekening wordt uitgegaan van woonlokalen voor zover ze minimum 4 m² groot zijn en een hoogte van 220 cm bereiken. Voor hellende plafonds wordt de vloeroppervlakte in rekening gebracht vanaf de hoogte van 180 cm op voorwaarde dat de vrije hoogte van minimum 220 cm in dat lokaal bereikt wordt.

Voorts, aldus nog de bestreden beslissing, voorziet artikel 3.2, § 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in twee afwijkingen voor een zelfstandige woning die gebouwd of vergund is vóór 1 oktober 2016 en kleiner is dan de minimale oppervlaktenorm van 18 m². Zoals in de bestreden beslissingen wordt uiteengezet, zijn die afwijkingen niet zonder voorwaarden. Een eerste afwijking bestaat erin dat de gemeten nettovloer-oppervlakte met 2 m² wordt verhoogd als de woning “bij wijze van structurele plaatsbesparende maatregel” is uitgerust met een bed van minimaal 2 m² op een hoogte van minimaal 180 cm en op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond, of uitgerust is met een wandmeubel met een opklapbaar bed van minimaal 2 m², dat dubbel gebruik aantoont. Een tweede afwijking houdt in dat de gemeten nettovloeroppervlakte verhoogd wordt met maximaal 3 m² van de gemeten oppervlakte in de “aparte badkamer”. Voor die afwijking, zo merkt de bestreden beslissing op, is onder andere vereist dat de afzonderlijke badkamer een plafondhoogte van minstens 220 cm heeft.

Een en ander wordt door verzoeker niet betwist.

8.2. In de bestreden beslissingen wordt met betrekking tot de nettovloeroppervlakte van de woonentiteiten 0001, 0003, 0102, 0202 en 0302 gespecificeerd wat volgt:

- [0001] “Wat specifiek de netto-vloeroppervlakte betreft, bevestigt de woningcontroleur de in eerste aanleg toegekende

netto-vloeroppervlakte van 11,75m². Daar de badkamer met toilet geen plafondhoogte heeft van 220cm en de hoogte boven de hoogslaper geen afstand bereikt van minimaal 100cm wordt niet voldaan aan de onder punt 3.3.5 vermelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een afwijking op de minimale netto-vloeroppervlakte van 18m². De woning voldoet niet aan de minimale oppervlaktevereiste, te beoordelen als een gebrek van categorie II onder rubriek 241 van het technisch verslag.”

- [0003] “Wat specifiek de netto-vloeroppervlakte betreft, bevestigt de woningcontroleur de in eerste aanleg toegekende netto-vloeroppervlakte van 13,17m². De woningcontroleur merkt op dat de keuken, noch de badkamer een plafondhoogte bereiken van minimaal 220 cm. De keuken kan derhalve niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van de nettovloeroppervlakte. Daarnaast wordt, wat de badkamer betreft, eveneens niet voldaan aan de onder punt 3.3.5 vermelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een afwijking op de minimale netto-vloeroppervlakte van 18m². Er dient te worden vastgesteld dat de betreffende woning niet voldoet aan de minimale oppervlaktevereiste, te beoordelen als een gebrek van categorie II onder rubriek 241 van het technisch verslag.”

- [0102] “Wat specifiek de netto-vloeroppervlakte betreft, meet de woningcontroleur een netto-vloeroppervlakte van 12,40m². Daar de badkamer met toilet geen plafondhoogte heeft van 220cm en de hoogte boven de hoogslaper geen afstand bereikt van minimaal 100cm wordt niet voldaan aan de onder punt 3.3.5 vermelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een afwijking op de minimale netto-vloeroppervlakte van 18m². De woning voldoet niet aan de minimale oppervlaktevereiste, te beoordelen als een gebrek van categorie II onder rubriek 241 van het technisch verslag.”

- [0202] Wat specifiek de netto-vloeroppervlakte betreft, meet de woningcontroleur een netto-vloeroppervlakte van 12,10m². Daar de badkamer met toilet geen plafondhoogte heeft van 220cm en de hoogte boven de hoogslaper geen afstand bereikt van minimaal 100cm wordt niet voldaan aan de onder punt 3.3.5 vermelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een afwijking op de minimale netto-vloeroppervlakte van 18m². De woning voldoet niet aan de minimale oppervlaktevereiste, te beoordelen als een gebrek van categorie II onder rubriek 241 van het technisch verslag.”

- [0302] “Wat specifiek de netto-vloeroppervlakte betreft, meet de woningcontroleur een netto-vloeroppervlakte van 9,40m². Daar de badkamer met toilet geen plafondhoogte heeft van 220cm, wordt - wat de badkamer betreft - niet voldaan aan de onder punt 3.3.5 vermelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een afwijking op de minimale netto-vloeroppervlakte van 18m². De woning voldoet niet aan de minimale oppervlaktevereiste, te beoordelen als een gebrek van categorie II onder rubriek 241 van het technisch verslag.”

8.3. Verzoeker stelt daar de opmetingen van zijn architect tegenover. Als zodanig kan echter uit diens plannen en de tabel waarin ze resulteren, niet worden afgeleid of bij de vaststelling ervan terdege rekening is gehouden met de sub 8.1 vermelde voorschriften en inzonderheid met de daarin bepaalde restricties. Er wordt geen enkele toelichting bij gegeven, noch is het spontaan duidelijk.

Ook de EPC-attesten die verzoeker bij de memorie van wederantwoord voegt, kunnen er niet van overtuigen dat de opmetingen van de architect conform de voorschriften van artikel 3.2, § 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn gebeurd. Weliswaar heet de EPC-deskundige tot oppervlakten te zijn gekomen die “corresponde[ren]” met de opmetingen van de architect, maar kennelijk baseerde hij zich daarvoor – zonder meer – op de “bruikbare vloeroppervlakte”, daaronder verstaan zijnde de vloeroppervlakte “die beloopbaar en toegankelijk is”.

8.4. In de gegeven omstandigheden overtuigt verzoeker er niet van dat de verwerende partij artikel 3.2, § 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verkeerd zou hebben toegepast.

9. De conclusie uit wat voorafgaat is dat het eerste middelonderdeel in zijn geheel wordt verworpen.

10. Volgens een tweede middelonderdeel mocht geen rekening meer zijn gehouden met het ongunstig advies van de hulpverleningszone van 20 mei 2022, gelet op de intussen aangeleverde attesten en een e-mail van de hulpverleningszone van 19 september 2022.

11.1. In haar advies van 20 mei 2022 concludeerde de hulpverleningszone dat het gebouw niet voldoet aan de politieverordening van de stad Leuven omtrent de brandveiligheid in studentenkamers en gelijkaardige inrichtingen. Acute veiligheidsmaatregelen dienden onverwijld te worden uitgevoerd, de overige binnen een termijn van twaalf maanden.

Nadat verzoeker de hulpverleningszone verschillende attesten deed toekomen, antwoordde de hulpverleningszone op 19 september 2022 dat de keuringsattesten er goed uitzien, maar dat de brandweer enkel een nieuwe controle komt doen en het brandpreventieattest aanpast als “alle punten zijn weggewerkt”.

11.2. Over de brandveiligheid wordt in de bestreden beslissingen overwogen wat volgt:

“Wat verder de brandveiligheid betreft, vinkt de woningcontroleur rubriek 81 van het technisch verslag aan als voor het onderzochte gebouw een brandweerverslag of een rapport van de brandtoezichter is opgesteld waaruit blijkt dat het gebouw of delen ervan, brandonveilig zijn, en quoteert dit als een gebrek van categorie II.

Een brandweerverslag (of een rapport van de brandtoezichter) kan drie conclusies hebben. Indien ongunstig, wordt er gequoteerd onder rubriek 81. Indien gunstig of gunstig met voorwaarden, wordt er niet gequoteerd.

In casu is het advies in het meest actuele brandpreventieverslag van 20 mei 2022, waarnaar ook in het beroepschrift wordt verwezen, daarover duidelijk: ‘Het gebouw voldoet niet aan de politieverordening omtrent de brandveiligheid in studentenkamers en gelijkaardige inrichtingen goedgekeurd op de gemeenteraad te Leuven van 20 februari 2017’. Het betreft met andere woorden *in casu* een ongunstig brandweerverslag, in het kader van woningkwaliteitsbewaking te quoteren als een gebrek van categorie II.

De minister bevoegd voor Wonen kan niet in de plaats treden voor de overheden die bevoegd zijn voor brandpreventie en hieromtrent dan ook geen verdere uitspraak doen in het kader van de administratieve beroepsprocedure.

Daar er in het kader van het administratief beroep vooralsnog geen gunstig brandpreventieverslag wordt voorgelegd, kent de woningcontroleur een gebrek van categorie II toe onder rubriek 81 van het technisch verslag.”

11.3. Verzoeker ontkracht deze redengeving niet en inzonderheid niet dat het meest actuele brandpreventieverslag dat voorhanden is, ongunstig is en dat, de keuringsattesten en de e-mail van de hulpverleningszone van 19 september 2022 ten spijt, de minister niet in de plaats van de hulpverleningszone kan treden.

Niet bijgevalen wordt dan ook dat de verwerende partij van oordeel moest zijn dat er geen ongunstig brandweerverslag meer voorlag.

11.4. Ook het tweede middelonderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

12. Het eerste middel wordt bijgevolg wat zijn beide onderdelen betreft verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

13. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van “het artikel 3.14, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen [van 2021], samen gelezen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, de hoorplicht en het beginsel van *fair play*”.

Verzoeker licht toe dat het vermelde artikel 3.14, eerste lid, de hoorplicht in graad van bestuurlijk beroep regelt, en aangevuld moet worden met het vereiste dat voorafgaandelijk mededeling wordt gedaan van de feitelijke gegevens die het bestuur bij zijn maatregel wil betrekken. Nu verzoeker pas op 21 september 2022 de per gewone post verzonden brief van 6 september 2022 ontving, met daarin de nieuwe technische verslagen naar aanleiding van de hercontrole, heeft hij op 26 september 2022 een aanvullende repliek verstuurd. Ofschoon die goed werd ontvangen en er nog geen beslissing was genomen, is die repliek niet bij het dossier gevoegd en buiten de beoordeling gehouden. In de aanvullende repliek werd een essentieel element bijgebracht, “namelijk de schriftelijke bevestiging van de Hulpverleningszone waaruit blijkt dat verzoekende partij zich in regel had gesteld voor wat betreft alle attesten”. Toch vertrekken de bestreden besluiten van de premisse dat er een ongunstig brandweeradvies voorligt.

Beoordeling

14. In het middel beklaagt verzoeker er zich wezenlijk over dat er bij het nemen van de bestreden beslissingen geen rekening is gehouden met de aanvullende informatie die hij op 26 september 2022 bezorgde.

15. De technische verslagen naar aanleiding van het bijkomende conformiteitsonderzoek van 30 augustus 2022 zijn verzoeker meegedeeld met een brief van 6 september 2022, waarin werd gevraagd opmerkingen binnen een termijn van zeven dagen kenbaar te maken.

In zijn reactie van 26 september 2022 bij de verwerende partij, voerde verzoeker in de eerste plaats aan dat hij vanwege de hulpverleningszone bij e-mail de bevestiging had gekregen dat de attesten in orde waren, maar dat nog geen nieuw verslag zou worden opgesteld “tot zolang niet alle werken zijn uitgevoerd”. In de tweede plaats deed verzoeker erin gelden dat hij, alvorens voort te handelen, duidelijkheid wenst te krijgen omtrent de kwalificatie als studio of kamer.

16. Beide kwesties worden in de bestreden beslissingen behandeld.

Hiervoor is al geoordeeld – *sub* 11.2 en volgende – dat, wat de brandveiligheid betreft, de verwerende partij afdoende heeft verantwoord dat wordt voortgegaan op het meest actuele brandpreventieverslag. Dit meest actuele brandpreventieverslag is het brandpreventieverslag van 20 mei 2022.

Het wordt door de attesten en e-mail van de hulpverleningszone die verzoeker bijbrengt, niet tegengesproken. Integendeel wijst de e-mail uit dat een aangepast brandpreventieverslag nog niet aan de orde is, maar pas “zodra alle punten zijn weggewerkt”.

Voorts verschaffen de bestreden beslissingen verzoeker expliciet de verlangde duidelijkheid. Ze preciseren expliciet dat de betrokken

woonentiteiten een zelfstandige woning zijn, voorzien van een bad-, toilet- en kookfunctie.

17. In dit licht is het voor de wettigheid van de bestreden beslissingen niet van belang dat er ten onrechte in vermeld wordt dat de technische verslagen na de hercontrole van 30 augustus 2022 aan verzoeker zijn meegedeeld “per aangetekend schrijven”, in plaats van, zoals het geval was, per gewone post.

18. Gelet op het voorgaande, vermag naar het oordeel van de Raad van State geen van de in het middel aangevoerde rechtsregels een vernietiging te verantwoorden. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

19. Een derde middel is afgeleid uit de schending van “de artikelen 3.12 en 3.13 Vlaamse Codex Wonen [van 2021], samen gelezen met het artikel 3.19, § 1, 1° en artikel 3.20 Vlaamse Codex Wonen [van 2021]”.

Verzoeker licht toe dat de bestreden beslissingen bepalen dat de woningen op de inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen worden opgenomen op 3 juni 2022, de datum van het oorspronkelijke burgemeestersbesluit. Artikel 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 schrijft voor hoe de datum van inventarisatie wordt vastgesteld, maar die bepaling is “manifest dode letter”, doordat ze een verkeerde verwijzing bevat. Er kan dan ook geen in tijd bepaalde inventarisdatum worden vastgelegd.

Bovendien heeft de burgemeester de procedure bepaald in artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet gevolgd. Hierdoor moet de datum van de ministeriële besluiten als inventarisatiedatum gehanteerd worden.

Beoordeling

20. In zijn te dezen toepasselijke versie schrijft artikel 3.20, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat volgt:

“De woningen, vermeld in artikel 3.19, § 1, 1°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 3.12, § 1. In geval van een beslissing tot ongeschikt of onbewoonbaarverklaring in beroep als vermeld in artikel 3.16, eerste lid, worden de woningen ook ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit, vermeld in artikel 3.12, § 1, tenzij:

1° het besluit, vermeld in artikel 3.12, § 1, niet tot stand gekomen is volgens de procedure, vermeld in artikel 3.12 en 3.13;

2° het een beslissing betreft als vermeld in artikel 3.15, tweede lid.

In deze gevallen worden de woningen ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16, eerste lid.”

21. Uit die voorschriften volgt dat in geval van een ministeriële beslissing tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, de woning wordt ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het bij de minister bestreden besluit van de burgemeester tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Tenzij het besluit van de burgemeester niet tot stand gekomen is volgens de procedure van artikel 3.12 en 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of tenzij de ministeriële beslissing een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester betreft. Alsdan behoort de woning te worden ingeschreven op de datum van “het besluit, vermeld in artikel 16, eerste lid”.

22. Naar de mening van verzoeker is het besluit van de burgemeester van 3 juni 2022 niet tot stand gekomen volgens de procedure vermeld in artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De burgemeester zou ten onrechte gemeend hebben vrijgesteld te zijn van het inwinnen van het voorafgaand advies van de gewestelijk ambtenaar. Weliswaar geldt volgens verzoeker die vrijstelling in geval van de procedures vermeld in de artikelen 15 en 17 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’, maar niet wanneer het besluit van de burgemeester, zoals te dezen, “werd genomen op grond van het artikel 3.12 Vlaamse Codex Wonen [van 2021] en niet de Vlaamse Wooncode”.

23. Verzoeker overtuigt er niet van dat de burgemeester zijn besluit tot ongeschiktverklaring niet heeft genomen volgens de procedure van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of dat hij zich daarbij ten onrechte vrijgesteld achtte van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar in te winnen.

Ten eerste vermeldt het besluit van de burgemeester expliciet in het opschrift dat het genomen is “conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”, en betoogt verzoeker zelf, op bladzijde 16 van het verzoekschrift, dat het “werd genomen op grond van het artikel 3.12 Vlaamse Codex Wonen [van 2021] en niet de Vlaamse Wooncode”.

Ten tweede is artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gecodificeerde versie van artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’. In verband hiermee wordt in de bestreden ministeriële beslissingen ten andere uitdrukkelijk aangegeven dat er met de invoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 “een nieuwe structuur met een nieuwe nummering van de bestaande artikels aangebracht” werd, maar dat er inhoudelijk “niets gewijzigd” is.

24. Op grond van artikel 3.20, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat de woningen, nu ze ook in beroep ongeschikt worden geacht, “zodoende” opgenomen blijven in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op de datum van het besluit van de burgemeester.

25. Aangezien geen toepassing werd gemaakt of behoefde te worden gemaakt van artikel 3.20, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, doet het niet ter zake dat dit tweede lid, in zijn versie zoals die gold ten tijde van de bestreden beslissingen, bij vergissing verwijst naar een niet bestaand “artikel 16, eerste lid”, in plaats van naar “artikel 3.16, eerste lid” (zoals intussen gecorrigeerd door artikel 19, 3°, van het decreet van 21 april 2023 ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’).

26. Het derde middel wordt in zijn geheel verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 48 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 924 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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

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

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust