

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.531 van 28 april 2026
in de zaak A. 243.102/X-18.855**

In zake : R.M.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tariq Pels
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Michel De Braeystraat 52 bus 109
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jozef Ubaghs
kantoor houdend te 2180 Antwerpen
Driehoekstraat 6 bus 1

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 Brussel
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 september 2024, strekt tot de nietigverklaring van “[d]e beslissing van de [Vlaamse] minister van financiën en begroting, wonen en onroerend erfgoed van 25 juli 2024 over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de zelfstandige woningen gelegen te [D .]straat 14 bus 1, bus 101 en bus 201, 2060 Antwerpen”.

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 Wouter De Cock 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 27 februari 2026.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tariq Pels, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de 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. Verzoeker is eigenaar van een onroerend goed, gelegen te 2060 Antwerpen, D.-straat 14, bestaande uit drie appartementen: een appartement op het gelijkvloers (bus 1), een appartement op de eerste verdieping (bus 101) en een appartement op de tweede verdieping (bus 201). Deze drie appartementen (hierna: ‘de betrokken woningen’) maken het voorwerp uit van de bestreden beslissing.

3.2. Op 28 februari 2024 beslist de burgemeester van de stad Antwerpen dat de betrokken woningen ongeschikt en onbewoonbaar zijn, om reden dat de woningen gebreken vertonen “die direct gevaar opleveren voor de

veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken”.

De beslissing is gesteund op de technische verslagen van de woningcontroleur van 30 januari 2024.

3.3. Op 28 maart 2024 stelt verzoeker tegen deze beslissing een bestuurlijk beroep in bij de Vlaamse regering. Dat beroep steunt op de volgende redenen:

“Zonder exhaustief te zijn treft u op het schrijven in bijlage reeds een aantal redenen aan dewelke aan de administratie van de burgemeester werden meegedeeld en om welke redenen onder andere cliënten zich verzetten tegen een onbewoonbaarverklaring:

(1) Betreft het gelijkvloers weigert de huurder cliënt binnen te laten om de herstellingen uit te voeren wat met andere woorden aan onmogelijkheid/overmacht betekent.

Bovendien heeft deze huurder de onbewoonbaarheid zelf veroorzaakt en is hij sowieso gedwongen om te vertrekken 31 maart 2024 wegens einde van de huur (opzeg zie bijlage).

(2) Betreffende de eerste verdieping: in bijlage kopie van het ontbindings-/ uitzettingsvonnis; ook hier verkregen we geen toelating tot reparatie.

(3) Betreffende de tweede verdieping: hiervan wordt nog een proces-verbaal opgesteld, maar behoudens huurachterstand van ongeveer 8.000 EURO bekomen in vonnis in bijlage, zouden er thans vaststellingen gebeuren wegens gebruik in strijd met de regels van openbare orde door de huurder.

Ook hier wordt er geen toelating verschaft tot de woning tot reparatie zodat ook hier een vorm van overmacht plaatsgrijpt.

Wij trachten juridisch tegen de betreffende huurders te reageren, doch indien ze de plaats niet vrijwillig vrijgeven kunnen we niet zomaar een inbreuk op de privacy plegen.

In alle actuele casussen zijn de huurders met andere woorden expliciet opzettelijk te kwader trouw.

(4) Betreffende de gebreken in de gemene delen waar de verhuurder wel toegang toe heeft: deze werden verholpen en foutief niet weergegeven in het betreffend schrijven.

Dit is foutief en moet gehercontroleerd worden.

Tot slot wil[en we] u melden dat we zo spoedig mogelijk als er bijkomende bewijsmiddelen zijn ter ondersteuning van onderhavig verzoek, wij dit zullen overmaken.

U bent uiteraard welkom om een en ander tezamen met ons te controleren. Wij zenden u tevens een video per email zodra u ons een emailadres bezorgt die we ook aan de Stad Antwerpen hebben bezorgd en waarop duidelijk een

fulminerende huurder te zien is die onder andere ook de meer dan 80-jarige cliënt van mij, met het leven bedreigd heeft in de gang.

Cliënt wenst de woning in orde te stellen maar wordt gewoon *manu militari* weerhouden door de huurders die alleen betrachten aan hun huurgelden, dewelke ze al meer dan een jaar niet betalen, te ontsnappen. Ze zijn manifest te kwader trouw.

(5)

Nieuwe elementen die zich hebben voorgedaan op de dag van indiening van het beroep:

Verzoeker probeert al maanden tevergeefs toegang te krijgen om het pand te betreden met aannemer.

Verzoeker kon door overmacht en opzettelijke onwil van de bewoners om de herstellende en verzoeker binnen te laten niet repareren

Thans is er eindelijk progressie en kunnen de bewoners wettelijk worden uitgezet

- Inzake Verdieping 1 zie stuk 4: [...]: vonnis uitzetting, huurontbinding en achterstand +5000EUR
- Inzake Verdieping 0: zie stuk 5 uitzetting
- Inzake Verdieping 2: Vermoeden van illegale bewoning en illegale onderhuur vastgesteld door onze deurwaarder [...] op 28 3 2024. (reeds 9 maanden aan de gang: de klager is zelf een illegale onderhuurder voor 300EUR/maand) AANVULLEND stuk: PV deurwaarder, wordt nabezorgd. (PV vaststellingen van heden)

U zal hopelijk begrip hebben dat client (+ 80 jaar) de woning wil renoveren maar niet kon omdat hem kwaadwillig en agressief de toegang ontzegd werd terwijl deze huurders al maanden/ jaren geen huur betalen!

Er is thans juridische actie.

Dank om het verzoek in te willigen, een hercontrole te organiseren, en de onbewoonbaarverklaring op te heffen.”

Het beroep wordt op 4 april 2024 ontvankelijk verklaard.

3.4. Op 8 juli 2024 wordt in het kader van het bestuurlijk beroep een hercontrole uitgevoerd. De technische verslagen daarvan worden met een begeleidende brief aan verzoeker ter kennisgeving toegezonden. De brief is gedateerd op 15 juli 2024 en vermeldt dat verzoeker “binnen de 10 dagen na ontvangst van deze brief” kan reageren.

3.5. Bij e-mail van 25 juli 2024 verzoekt het secretariaat van de raadsman van verzoeker de verwerende partij om “kennis te nemen van het schrijven van” de raadsman van verzoeker. Dit schrijven is zelf gedateerd op 24 juli en luidt:

“We bedanken u voor uw schrijven van 15/7/2024 en wensen u toch nog graag het volgend te repliceren:

1. in bijlage bezorgen we u kopie van de video-opname waarin de bewoners van de derde verdieping de aannemer tijdens de renovatiewerken van de gemeenschappelijke delen en poging tot renovatiewerken van de private delen hardhandig buiten jagen. (bijlage 1)

2. wij bezorgen u correspondentie in sms-verkeer nog zeer recent, waarbij de eigenaar opnieuw probeert bij de huurders van de tweede verdieping en bij de huurders van het gelijkvloers binnen te geraken met de aannemer, teneinde het noodzakelijke werk te doen, dat nochtans gepland staat, helaas wordt ook hier de aannemer *manu militari* geweigerd (bijlage 2)

3. ik moet u helaas meegeven dat de aannemer helaas ook gehinderd is in zijn timing door een medische problematiek. (bijlage 3 en 4 - factuur + mail)

Hierdoor is hij zijn timing ten opzichte van cliënt eigenaar verhuurder helaas niet kunnen nakomen.

Derhalve dank ik u vriendelijk om deze vormen van overmacht te willen aannemen en ons een bijkomende termijn te geven om de noodzakelijke elementen in de woning opnieuw in orde te willen stellen.

Tot slot bezorgen we u in bijlage ook een kopie van de facturatie van de aannemer in het kader van deze werkzaamheden, waar hij dus helaas toe verhinderd geworden is, niet in het minst door de klagende huurders zelf.

Wij danken u om deze elementen van overmacht mee te willen nemen en cliënt de mogelijkheid te geven zich verder in regel te stellen.”

Bij dit schrijven worden een aantal documenten gevoegd: een kopie van een video-opname, correspondentie sms-verkeer, kopie van een factuur van de aannemer en een e-mail betreffende de ziekte van de aannemer.

3.6. Eveneens op 25 juli 2024 wijst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed het bestuurlijk beroep af en wordt beslist dat de betrokken woningen “nog steeds” ongeschikt en onbewoonbaar zijn.

Dit is de bestreden beslissing, die als volgt wordt gemotiveerd:

“3.1. Het normatief kader

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.

Artikel 3.16 van diezelfde Codex verduidelijkt dat het een uitspraak dient te zijn die zich beperkt tot het al dan niet ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van de woning. De minister beschikt hiervoor over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen. Meer nog, krachtens de devolutive werking van het administratief beroep komt de ministeriele beslissing in de plaats van de bestreden beslissing.

De Vlaamse Overheid heeft op het vlak van huisvesting een eigen bevoegdheid ingevolge artikel 6 van de Bijzondere Wet op de Hervorming der Instellingen.

De Vlaamse Overheid heeft deze bevoegdheid uitgeoefend door minimale kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen op te leggen voor woningen.

Deze gewestelijke woningkwaliteitsnormen, die de naleving van het grondrecht op behoorlijk wonen helpen te realiseren, komen het karakter van openbare orde toe.

Het doel van de Vlaamse Codex Wonen en de daarnaast vastgestelde kwaliteitsnormen is de kwaliteit en de veiligheid van woningen te bewaken. Derhalve moet een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten voldoen.

[...]

3.2. Het conformiteitsonderzoek

Bij een onderzoek in het kader van Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de feitelijke toestand van een woning op het ogenblik van het onderzoek vastgesteld en wordt nagegaan of de woning voldoet aan de in artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Er wordt uitgegaan van de effectieve situatie op het moment van onderzoek. De feitelijke vaststellingen betreffen de visueel waarneembare schades die de woningcontroleur daadwerkelijk objectief kan vaststellen op het moment van het onderzoek ter plaatse.

De feitelijke toestand van een woning wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag. Het gehanteerde model van technisch verslag maakt integraal deel uit van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering en betreft hierdoor een formele juridische regel voor het nader bepalen van de kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen. [...]

De woningcontroleur noteert de gebreken die hij tijdens een conformiteitsonderzoek in een woning vaststelt in het technisch verslag, en quoteert die in een van de beschikbare categorieën van gebreken. De aard van het gebrek is bepalend voor de categorie waarin het wordt gequoteerd en die wordt op haar beurt bepaald door de impact en de omvang van het gebrek op de woning:

- Categorie I zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.
- Categorie II zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid.

- Categorie III zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

[...]

3.3. Objectieve aansprakelijkheid van de houder van het zakelijk recht

De indieners van het beroep werpen op dat de bewoners hen steeds de toegang tot de woning geweigerd hebben om de nodige herstellingen uitvoeren en zij zich alzo in een situatie overmacht bevinden. Bovendien beweren zij dat de bewoners te kwader trouw gehandeld hebben door de onbewoonbaarheid van hun woningen opzettelijk veroorzaakt te hebben. Om deze redenen werden er reeds gerechtelijke procedures aangespannen ter ontbinding van de huur en uithuiszetting van de bewoners. Deze argumenten worden ook hernomen in de brief van 25 april 2024 met aanvullende standpunten. In die brief wordt evenwel het perspectief geboden dat de bewoners op korte termijn uit de woningen gedreven zullen worden zodat ook het herstel op korte termijn zal aangevat worden.

Dienaangaande dient opgemerkt te worden dat de woningkwaliteitsregelgeving in de Vlaamse Codex Wonen de verhouding regelt tussen de overheid, die bepaalde minimumnormen oplegt voor woningen op vlak van woningkwaliteit, en de houder zakelijk recht/verhuurder van een woning. Bijgevolg is het op basis van de regelgeving in de Vlaamse Codex Wonen steeds de taak van de houder van het zakelijk recht om ervoor te zorgen dat een woning conform is. Er is met andere woorden, louter administratiefrechtelijk gezien, als het ware sprake van een objectieve aansprakelijkheid in hoofde van de houder van het zakelijk recht. Als de houder van het zakelijk recht echter van oordeel is dat zij ten onrechte wordt aangesproken omdat de aansprakelijkheid van de vastgestelde gebreken, op basis van subjectief recht, bij een andere partij dient te worden gelegd, dan dient zij zich voor de eventuele nadelige gevolgen van een besluit in het kader van administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring te wenden tot de daartoe bevoegde burgerlijke rechter.

Daarnaast bestaan de onderzoeken die op vlak van woningkwaliteit uitgevoerd worden, zoals hierboven reeds uitgelegd, uit een objectieve beoordeling van de toestand van die woning op het moment van het onderzoek waardoor dit geen oordeel of uitspraak bevat omtrent oorzaak van en aansprakelijkheid voor de vastgestelde gebreken. Immers, enkel de reële, objectieve toestand van de woning als feitelijk gegeven is het bepalende criterium om de woonsituatie vanuit woningkwaliteitsbewaking te beoordelen. Het is dan ook eigen aan administratieve procedures om zich enkel te baseren op objectieve feiten en gegevens wat maakt dat zij behoren tot het zogenaamde objectief contentieux.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat het voor de beoordeling van en uitspraak over de woningkwaliteit volstrekt irrelevant is dat de houders van het zakelijk recht geen toegang wordt verleend tot de woning met oog op de uitvoering van de vereiste herstellingen. Zoals reeds toegelicht hierboven dienen de houders van het zakelijk recht wiens woning het voorwerp uitmaakt van het bestreden besluit, indien zij van oordeel zijn dat zij ten onrechte door de overheid worden aangesproken omdat de

aansprakelijkheid voor de gebreken of herstellingswerken op basis van subjectief recht bij een andere partij ligt, in rechte aan te spreken. Dit valt echter buiten de bevoegdheid van de administratieve beroepsinstantie aangezien dit een kwestie van subjectief recht betreft.

Met andere woorden, de oorzaak van en mogelijke aansprakelijkheid voor de vastgestelde toestand zijn feitelijk en rechtens irrelevant voor een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van die objectieve toestand van een woning. Het beantwoorden van de vraag inzake de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van een woning, onder andere door het weigeren van de toegang aan de verhuurder om de vereiste herstellingen uit te voeren, behoort niet tot de bevoegdheid van de administratieve beroepsinstantie die dit beroep behandelt. Ter beslechting van dergelijke huur- en aansprakelijkheidsgeschillen dienen de houders van het zakelijk recht zich in hoedanigheid van verhuurders te beroepen op het huurcontract en het algemeen verbintenissenrecht ten overstaan van de daarvoor bevoegde burgerlijke rechtsinstantie. Hetzelfde geldt voor geschillen omtrent de toegang van de verhuurder tot de huurwoning; de minister kan in die zin immers geen dwangmaatregelen opleggen aan de bewoners.

Het feit dat dergelijke procedures al hangende zijn of daarin zelfs al een uitspraak gedaan is, verhindert de minister alleszins niet om een uitspraak te doen in de administratieve beroepsprocedure noch dient hij met de uitspraak rekening te houden in zijn besluit omdat beide procedures wezenlijk verschillend zijn, alleen al door het feit dat de administratieve beroepsprocedure zich bevindt in het objectief contentieux en de burgerrechtelijke procedure in het subjectief contentieux.

Ook het argument van de vermeende overmacht waarin de indieners van het beroep zich bevinden door de onwil van de bewoners, kan niet aanvaard worden.

Voor de hoger vermelde objectieve verantwoordelijkheid bestaat er immers geen enkele vrijstelling, ook niet vanwege overmacht. [...]

3.4. Besluit op basis van de vaststellingen in beroep

Gelet op de melding van herstel in/aan het gebouw en de gemene delen alsook het geboden perspectief dat herstel op korte termijn gerealiseerd kan worden, werd in het kader van de administratieve beroepsprocedure op 8 juli 2024 een nieuw conformiteitsonderzoek uitgevoerd door [B.O.], woningcontroleur van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De woningcontroleur stelt tijdens het conformiteitsonderzoek evenwel vast dat er kennelijk nog steeds onvoldoende herstellings- en aanpassingswerken zijn uitgevoerd en, meer nog, komt op datum van het onderzoek ter plaatse tot bijkomende vaststellingen die een quoteringsverantwoorden en/of veiligheids- en gezondheidsrisico's inhouden.

De eindbeoordelingen van de opgestelde technische verslagen, die als bijlage bij dit besluit worden gevoegd, gaven voor de zelfstandige woningen gelegen te [D.-]straat 14, 2060 Antwerpen de volgende resultaten:

- Zelfstandige woning gelegen te [D.-]straat 14 bus 1, 2060 Antwerpen (volledige gelijkvloers):

14 kleine gebreken van categorie I, 10 ernstige gebreken van categorie II en 2 ernstige gebreken van categorie III die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

- Zelfstandige woning gelegen te [D.-]straat 14 bus 101, 2060 Antwerpen (volledige 1^{ste} verdieping):
13 kleine gebreken van categorie I, 11 ernstige gebreken van categorie II en 3 ernstige gebreken van categorie III die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.
- Zelfstandige woning gelegen te [D.-]straat 14 bus 201, 2060 Antwerpen (volledige 2de verdieping):
10 kleine gebreken van categorie I, 10 ernstige gebreken van categorie II en 2 ernstige gebreken van categorie III die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

[...]

Bij aangetekende brief van 15 juli 2024 werden de indieners van het beroep, diens raadsman en de bewoners in kennis gesteld van de technische verslagen met de uitnodiging om binnen de 10 dagen opmerkingen hierop schriftelijk kenbaar te maken. Er werden binnen deze termijn evenwel geen opmerkingen ingediend bij de administratieve beroepsinstantie.

Aldus dient besloten worden dat, nu uit het conformiteitsonderzoek van 8 juli 2024 is gebleken dat de woningen gelegen te [D.-]straat 14 bus 1, bus 101 en bus 201, 2060 Antwerpen nog steeds gebreken vertonen van categorie II en III, deze woningen ook heden nog niet beantwoorden aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten. Derhalve kan een opheffing van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring vooralsnog niet in overweging worden genomen.

[...]”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van artikel 3.17/1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (hierna: het besluit Vlaamse Codex Wonen 2021), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991

‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de formelemotiveringswet), en van het hoorrecht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij vat het middel in de memorie van wederantwoord als volgt samen:

“De verwerende partij heeft onzorgvuldig en in strijd met het hoorrecht gehandeld door geen rekening te houden met de replieknota na hercontrole zoals bijgebracht door verzoekende partij.

Uit de bestreden [beslissing] blijkt niet dat verwerende partij zich inhoudelijk rekenschap heeft gegeven van de inhoud uit de replieknota. De daarin aangevoerde grieven worden niet weerlegd of besproken. De bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd.”

Beoordeling

5. Verzoeker heeft geen belang bij de kritiek dat de bestreden beslissing geen rekening zou hebben gehouden met de opmerkingen die op 25 juli 2024 aan de verwerende partij werden meegedeeld,

De argumentatie en de opmerkingen die op 25 juli 2024 werden meegedeeld, vormen immers niet meer dan een herhaling van argumenten die reeds eerder tijdens de administratieve procedure geuit werden. Dat ook nog bijkomende stukken werden aangeleverd, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat die bijkomende stukken enkel tot doel hadden om aannemelijk te maken dat er sprake is van een situatie van ‘overmacht’ en er om die reden een bijkomende termijn moet worden verleend om de nodige aanpassings- of herstellingswerken uit te voeren.

Dezelfde argumentatie lag aan de basis van het bestuurlijk beroep. De bestreden beslissing neemt ter zake uitdrukkelijk het standpunt in dat “enkel de reële, objectieve toestand van de woning als feitelijk gegeven [...] het bepalende criterium [is] om de woonsituatie vanuit woonkwaliteitsbewaking te

beoordelen” en dat “de oorzaak van en mogelijke aansprakelijkheid voor de vastgestelde toestand [...] feitelijk en rechtens irrelevant [zijn] voor een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van die objectieve toestand van een woning”.

De bestreden beslissing besluit dat “het argument van de vermeende overmacht waarin de indieners van het beroep zich bevinden door de onwil van de bewoners, [niet kan] aanvaard worden” en dat zelfs overmacht geen vrijstelling van objectieve verantwoordelijkheid met zich meebrengt.

6. Verzoeker kan zich in die argumentatie niet vinden en acht deze “kennelijk onredelijk”. Zij toont evenwel niet aan dat bij de beoordeling van de woonkwaliteit ook rekening zou moeten worden gehouden met de problemen die de eigenaar ondervindt om de nodige werken te laten uitvoeren. Zij overtuigt er dan ook niet van dat deze motivering de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan of anderszins onwettig zou zijn.

7. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een tweede middel voert verzoeker de schending aan van de formelemotiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, en van “het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als [algemene] beginselen van behoorlijk bestuur en uit hoofde van overmacht”.

De verzoekende partij vat het middel in de memorie van wederantwoord als volgt samen:

“De weerspannige en agressieve houding van de huurders die pertinent de toegang tot hun huurappartement weigeren voor verzoeker en de door hem aangestelde werklieden, vormt voor verzoeker een aantoonbare situatie van overmacht. In de bestreden beslissing wordt [de] overmachtssituatie waar verzoeker zich in bevond onvoldoende in rekening gebracht. De bestreden beslissing is tevens onafdoende en gebrekkig gemotiveerd.”

Beoordeling

9. Uit de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat, door de door verzoeker ingeroepen situatie van overmacht niet aan te nemen, en door te oordelen dat “enkel de reële, objectieve toestand van de woning als feitelijk gegeven [...] het bepalende criterium [is] om de woonsituatie vanuit woningkwaliteitsbewaking te beoordelen”, de minister niet onredelijk heeft geoordeeld, en de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd.

10. Vermits mogelijke situaties van overmacht geen impact hebben op de beoordeling van de objectieve woonkwaliteit, is ook het tweede middel ongegrond. De verwijzing naar de gevorderde leeftijd van verzoeker doet niet anders besluiten.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achtentwintig april tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement