

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.173 van 20 mei 2010
in de zaak A. 195.125/VII-37.633.**

In zake: Jenny VANDEWALLE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christof Dejaegher
kantoor houdend te Poperinge
Beluikstraat 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de BURGEMEESTER VAN DE STAD IEPER,
2. de STAD IEPER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jan Beleyen en Steve Ronse
kantoor houdend te Kortrijk
President Kennedypark 6/24
bij wie woonplaats wordt gekozen

--

I. Voorwerp van het beroep

1. Het enig verzoekschrift, ingesteld op 6 januari 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van de beslissing van de burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 19 november 2009 houdende de onbewoonbaarverklaring van de woning, gelegen aan de Maaldestedestraat 63 te Zillebeke.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag overeenkomstig artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en overeenkomstig artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 mei 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Avenel, die loco advocaat Christof Dejaegher verschijnt voor de verzoekster, en advocaat Kaat Decock, die loco advocaten Jan Beleyn en Steve Ronse verschijnt voor de verwerende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Patricia De Somere 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. De verzoekster is eigenares van een rijwoning, gelegen aan de Maaldestedestraat 63 te Zillebeke, waar zij sedert 1971 als alleenstaande woont.

4. Op 7 september 2009 wordt een plaatsbezoek gehouden door de lokale politie. In het verslag is er sprake van een onhygiënische toestand van de woning die een groot gevaar vormt voor de bewoonster zelf en voor de buurtbewoners. Er worden foto's bijgevoegd, genomen in februari 2008 naar aanleiding van een oproep voor woningbrand.

5. Op 15 september 2009 wordt een, hetgeen men noemt, "cliënt-overleg" gepleegd omtrent de verzoekster, met als algemeen besluit dat men kiest voor de "zachte aanpak", ieder binnen zijn eigen dienst bekijkt wat de mogelijkheden zijn en er voorlopig nog geen officiële brief wordt gezonden door de burge-meester.

6. Op 26 oktober 2009 wordt vastgesteld dat moet worden overgegaan tot verplichte opruiming.

7. Bij besluit van 27 oktober 2009 laat de burgemeester van de stad Ieper overgaan tot een ambtshalve en gedwongen opruiming van de woning met aanhorigheden.

8. Bij besluit van de burgemeester van de stad Ieper van 19 november 2009 wordt de woning van de verzoekster onbewoonbaar verklaard. Dit is de bestreden beslissing. Zij is als volgt gemotiveerd :

"Overwegende dat uit de verslagen en overleg blijkt dat de woning gelegen Maaldestedestraat 63 te 8902 Ieper-Zillebeke, een acuut gevaar vormt zowel (voor) de bewoonster als voor de openbare veiligheid- en/of gezondheid;

- de woning is ongezond wegens ernstige globale woningvervuiling door een totaal gebrek aan onderhoud en vervuiling door teveel katten, waarbij een groot aantal katten ziek zijn. Er is sprake van een mensonwaardige woonsituatie voor de bewoonster alsook een bedreigende situatie voor de openbare volksgezondheid

- ernstig verweerde ramen en deuren
- ernstige vochtproblemen in de muren
- beschadiging aan de dekvloeren
- zowel de elektrische als gasinstallaties moeten opnieuw gekeurd worden
- verwarming niet mogelijk door kapot verwarmingstoestel
- sanitair gebrekkig en niet verwarmbaar

Overwegende dat de woning gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden, zoals blijkt uit voormeld verslagen en adviezen, waarvan de argumenten worden overgenomen".

IV. De ontvankelijkheid

9. De verwerende partij werpt op dat het belang van de verzoekster er enkel in zou bestaan dat zij terug wil gaan wonen in haar onbewoonbare en ongezonde woning, en dat derhalve de vraag rijst of er terzake wel sprake is van een voordeel, terwijl zij niet over de middelen beschikt om de woning terug in orde te stellen. Minstens rijst volgens de verwerende partij de vraag naar de wettigheid van het belang nu blijkt dat de woning, nog los van het compleet onhygiënisch karakter met gevaar voor verspreiding van ziektes, niet voldoet aan de minimale vereisten volgens artikel 5 van de Vlaamse wooncode.

10. De bestreden beslissing verklaart de woning onbewoonbaar omdat zij een acuut gevaar vormt voor zowel de bewoonster als voor de openbare veiligheid- en/of gezondheid. De vraag of deze woning al dan niet terecht als ongezond en derhalve onbewoonbaar wordt aangeduid, betreft niet de ontvankelijkheid maar de grond van de zaak. De omstandigheid dat de woning minstens niet zou voldoen aan de minimale vereisten bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse wooncode,

wordt niet in een administratieve akte overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse wooncode vastgesteld, en de Raad van State kan dit niet zelf beoordelen. Overigens wordt alsdan een woning "ongeschikt" verklaard, in welk geval bewoning in principe verder mogelijk blijft (mits de noodzakelijke werken worden uitgevoerd).

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunten van de partijen

11.1. In een eerste middel voert de verzoekster de schending aan van de hoorplicht. Zij stelt dat zij niet werd uitgenodigd om gehoord te worden en geen enkele kans hiertoe kreeg. In de bestreden beslissing wordt volgens haar ook geen enkele reden aangehaald waarom aan dit recht voorbijgegaan kon worden. Bezwaarlijk kan het bezoek van de wijkagent en een in dit kader afgenomen verhoor, en evenmin een gesprek met welzijnsdiensten zoals het Netwerk Dorpen of het dienstencentrum de Kersecorff worden beschouwd als het horen van de rechtsonderhorige door de betrokken administratieve overheid. Dit betreft immers voorbereidende handelingen om tot een oplossing van het probleem te komen. Bezwaarlijk kan, steeds volgens de verzoekster, ook gesteld worden dat er redenen van hoogdringendheid voorhanden zouden zijn geweest. Minstens dienden in dat geval deze redenen in het besluit te worden weergegeven. Er is nooit sprake geweest van enig acuut gevaar of risico. Het gaat in wezen om een hygiënisch probleem en overlast van dieren. Daarenboven blijkt uit het tijdsverloop weergegeven in het overwegend gedeelte van het besluit dat er niet de minste reden van hoogdringendheid was.

11.2. Volgens de verwerende partij blijkt uit de feiten dat de verzoekster meerdere keren de kans heeft gekregen om haar visie omtrent de problemen uiteen te zetten, maar elke medewerking heeft geweigerd. In die zin valt niet in te zien wat een formele hoorzitting nog zou kunnen bijbrengen. De actuele toestand is inderdaad voor eenvoudige constatering vatbaar. Aan de hoorplicht moet ook niet worden voldaan wanneer de betrokkene geen klaarheid in de feitelijke vaststellingen kan brengen. De verzoekster zag niet eens de ernst van het probleem in, zodat niet valt in te zien welke klaarheid zij nog had kunnen of moeten brengen. Voorts meent de verwerende partij dat de maatregel wel degelijk hoogdringend was. De feiten

tonen aan dat de woning, minstens niet menswaardig, bewoonbaar was en is, maar dat verzoekster desalniettemin zinnens was om er meteen opnieuw in te gaan, met alle gevolgen van dien, ook voor derden.

Beoordeling

12. Uit het administratief dossier blijkt niet dat de verzoekster werd gehoord betreffende de voorgenomen maatregel tot onbewoonbaarverklaring. De verslagen van het overleg waarvan sprake in de bestreden beslissing, betreffen de voorgenomen maatregel tot ontruiming van de woning, maar niet de onbewoonbaarverklaring. In de bestreden beslissing wordt evenmin gemotiveerd waarom de verwerende partij meent van die hoorplicht te zijn ontslaan.

Het middel is gegrond.

13. Het gegrond bevinden van het eerste middel leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van dat besluit heeft bijgevolg geen voorwerp meer en moet dan ook worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 19 november 2009 houdende de onbewoonbaarverklaring van de woning, gelegen aan de Maaldestedestraat 63 te Zillebeke.

2. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

3. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De tweede verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig mei tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeyts,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Eric Brewaeyts