

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 263.282 van 13 mei 2025
in de zaak A. 244.373/X-19.003**

In zake: de NV E.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Caroline Jaeken en Dirk Steyvers
kantoor houdend te 3680 Maaseik
Hamontweg 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

Tussenkommende partij:

de STAD HAMONT-ACHEL, vertegenwoordigd door:
1. het college van burgemeester en schepenen
2. de burgemeester
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jonas De Wit
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 13 maart 2025, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 24 december 2024 van de Vlaamse minister van Wonen, Klimaat en Energie, Toerisme en Jeugd ‘bevattende de uitspraak in de beroepsprocedure ingezet in toepassing van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzake de niet-zelfstandige woningen gelegen te

H. (0/1), (0/10), (0/11), (0/12), (0/2), (0/3), (0/4), (0/5), (0/6), (0/7), (0/8), (0/9), (1/1), (1/2), (1/3), (1/4), (1/5), (1/6), (1/7) en (1/8), 3930 Hamont-Achel’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 17 maart 2025 werd de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota met opmerkingen en een administratief dossier ingediend.

Met een verzoekschrift van 7 april 2025 heeft de stad Hamont-Achel gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 mei 2025, om 11.00 uur.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kim Pisera, die *loco* advocaten Caroline Jaeken en Dirk Steyvers verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Walter Muls, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Matthias Boydens, die *loco* advocaat Jonas De Wit verschijnt voor de tussenkomende partij, 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. De verzoekende partij is eigenaar van een pand te Hamont-Achel. Het pand is opgedeeld in 20 niet-zelfstandige woningen (kamers): (0/1), (0/2), (0/3), (0/4), (0/5), (0/6), (0/7), (0/8), (0/9), (0/10), (0/11), (0/12), (1/1), (1/2), (1/3), (1/4), (1/5), (1/6), (1/7) en (1/8).

3.2. Op 30 mei 2024 bezoekt een woningcontroleur van de wooninspectie Limburg het pand. Er worden technische verslagen opgesteld, met een eindbeoordeling ‘ongeschikt/onbewoonbaar’ (hierna: de technische verslagen van 30 mei 2024).

3.3. Op 1 augustus 2024 adviseert de adviseur woningkwaliteit op grond van de technische verslagen van 30 mei 2024 dat de onder randnummer 3.1 vermelde kamers van de verzoekende partij in aanmerking komen voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester (hierna: het advies van 1 augustus 2024).

3.4. Op 12 augustus 2024 richt de burgemeester van de stad Hamont-Achel de volgende brief aan de verzoekende partij als eigenaar van het pand en aan de bewoners van de kamers:

“[...] Op 30 mei 2024 werd een conformiteitsonderzoek gedaan om de woningkwaliteit van het pand en de kamers na te gaan. Deze werd uitgevoerd door wooninspectie.

De administratieve procedure inzake woningkwaliteit werd opgestart. Uit het conformiteitsonderzoek bleek immers dat de woning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Als bijlage vindt u een kopie van het technisch verslag van het onderzoek en het bijhorend advies. Op basis van het onderzoek en het advies kan de burgemeester de woning en de kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaren.

U hebt als eigenaar [bewoner] het recht om uw opmerkingen en argumenten over het verslag te bezorgen.

U kan dit schriftelijk doen door te mailen naar [...]. U kan dit echter ook mondeling doen door een afspraak te maken met de dienst Omgeving [...].

De gebreken van de woning en de kamer zullen dan overlopen worden.

U kunt tot 30 augustus 2024 contact opnemen om gebruik te maken van deze hoorplicht.

[...]"

3.5. Nadat de verzoekende partij op 27 augustus 2024 een verzoek indient om te worden gehoord, wordt op 3 september 2024 een hoorzitting georganiseerd.

Het verslag over die hoorzitting stelt:

"[...]

De voorzitter heet de aanwezige welkom en overloopt bij wijze van inleiding kort de voorgeschiedenis van het dossier.

Gebreken in de woning:

- Elektriciteit: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
- Dak of plafonds: beschadiging of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt.
- Sanitaire functies: Kamer(s) is/zijn niet voorzien van lavabo met warm en koud water.
- Beschadiging vloer
- Luchtkwaliteit: aansluiting gascombinatie ketel type B in kelder niet conform, geen verluchtingsrooster voorzien
- Toegankelijkheid: Kamer(s) is/zijn niet veilig toegankelijk.
- Toegankelijkheid: Kamer(s) is/zijn niet afsluitbaar.
- Toegankelijkheid: kamers zijn niet apart voorzien van brievenbus en bel.
- Energetische prestatie: ontbreken van dubbele beglazing
- Totale netto vloeroppervlakte voldoet niet aan de minimale normen (= 12m²) voor kamer(s).
- Veiligheid: Geen rookmelder aanwezig
- Beschadiging plafond, wanden, vloer
- Aanwezigheid van houtrot.
- ...

De betrokkenen hebben de kans hun argumenten toe te lichten.

Verklaring/argumenten:

De woning voldoet aan de Nederlandse normen.

Gaat contact op nemen met wooninspectie.

Wilt graag de woning terug in orde brengen, (voldoen aan de Belgische normen).

[...]"

3.6. Bij besluit van 4 september 2024 verklaart de burgemeester de betrokken woningen ongeschikt en onbewoonbaar.

3.7. Op 2 oktober 2024 tekent de verzoekende partij tegen dit burgemeestersbesluit bestuurlijk beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen. In het beroepsschrift wordt onder meer aangekaart dat de verzoekende partij, in tegenstelling tot wat wordt aangegeven in de brief van de gemeente van 12 augustus 2024, geen kopie van het technisch verslag van het onderzoek en van het bijhorend advies heeft ontvangen.

3.8. Op 17 oktober 2024 richt Wonen in Vlaanderen de volgende brief aan de verzoekende partij:

“Het beroep is ontvankelijk. Momenteel wordt de gegrondheid van het bezwaarschrift onderzocht.

Dit beroep werkt schorsend voor de opname van de woning(en) op de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Hierbij bezorg ik u het technisch verslag van 30 mei 2024.

U kunt, geheel vrijblijvend, het beroepsschrift aanvullen door binnen de twintig dagen na datum van deze brief een schriftelijke nota te bezorgen (per brief of bij voorkeur per e-mail) aan de dienst Beroepen Woningkwaliteit via bovenstaande contactgegevens.

Het kan noodzakelijk zijn om opnieuw een conformiteitsonderzoek uit te voeren. Als daartoe beslist wordt, zal een woningcontroleur een afspraak maken om de woning te controleren. Kunt u hiervoor uw contactgegevens (e-mail, telefoon / mobiel nummer) bezorgen via bovenstaand e-mailadres.”

3.9. De raadslieden van de verzoekende partij melden met een brief van 18 november 2024 aan Wonen in Vlaanderen dat het aangetekend schrijven van 17 oktober 2024 er wel melding van maakt dat het technisch verslag van 30 mei 2024 wordt bezorgd, maar dat dit schrijven geen enkele bijlage bevat. Zij verzoeken om de bijlagen die in het schrijven van 17 oktober 2024 werden gemeld spoedig ter beschikking te stellen.

3.10. Per e-mail van 21 november 2024 bezorgt Wonen in Vlaanderen de raadslieden van de verzoekende partij de technisch verslagen van 30 mei 2024.

3.11. Met het bestreden besluit van 24 december 2024 wijst de Vlaamse minister van Wonen, Klimaat en Energie, Toerisme en Jeugd het administratief beroep af en verklaart zij de niet-zelfstandige woningen (kamers)

gelegen te H. (0/1), (0/10), (0/11), (0/12), (0/2), (0/3), (0/4), (0/5), (0/6), (0/7), (0/8), (0/9), (1/1), (1/2), (1/3), (1/4), (1/5), (1/6), (1/7) en (1/8), 3930 Hamont-Achel ongeschikt en onbewoonbaar.

3.12. Het bestreden besluit wordt met een 16 januari 2025 gedateerde brief aan de verzoekende partij bezorgd. Er wordt onder meer het volgende in overwogen:

“4. Beoordeling door de minister

4.1 Het normatief kader

In het kader van een administratieve beroepsprocedure ingesteld in toepassing van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan enkel 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. Met andere woorden, het besluit dient een uitspraak ten gronde te zijn, namelijk over de actuele, kwalitatieve staat van de woning. De administratieve beroepsinstantie beschikt daarbij over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen. Meer nog, krachtens de devolutieve werking van het administratief beroep komt de ministeriële beslissing in de plaats van de bestreden beslissing.

Uit het voorgaande volgt dat in het kader van het administratief beroep de minister dus geen uitspraak doet die een loutere verniet[ig]ing inhoudt van een besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. De minister neemt zelf een nieuw besluit die qua inhoud een beoordeling bevat van de actuele, kwalitatieve staat van de woning en een uitspraak waarmee de woning hetzij conform, hetzij ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard wordt.

Uit voormelde bepalingen volgt dus ook dat de minister geen uitspraak [doet] over eventuele fouten, nalatigheden of onzorgvuldigheden begaan tijdens de uitvoering van een conformiteitsonderzoek en/of de opmaak van een technisch verslag, tijdens de procedure in eerste aanleg of in de besluitvorming door de burgemeester. Voor dergelijke klachten dient men zich te wenden tot een lokale ombudsdienst, de deputatie van het provinciebestuur of het Agentschap Binnenlands Bestuur.

[...]

Niettemin, hoewel de minister niet rechtstreeks uitspraak doet over eventuele fouten begaan in eerste aanleg, kunnen zulke fouten toch gevolgen hebben, niet zozeer voor de rechtsgeldigheid van het bestreden besluit maar wel voor de datum waarop de betrokken woning wordt opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Immers, indien in het kader van de administratieve beroepsprocedure inderdaad onregelmatigheden in het verloop van de procedure in eerste aanleg worden vastgesteld, zal de datum van

inventarisatie via de uitspraak in beroep aangepast worden naar de datum van het ministerieel besluit als de woning door dat besluit opnieuw ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard. Een voorbeeld van een onregelmatigheid die hiertoe leidt, is het niet (correct) naleven van de hoorplicht.

Dienaangaande werpt de indiener van het beroep op dat zij het technisch verslag en het advies waarnaar verwezen wordt in het bestreden besluit nooit ontvangen heeft waardoor het bestreden besluit gebaseerd is op stukken dewelke nooit aan haar werden meegedeeld én zij daardoor gehoord werd zonder kennis te hebben van deze stukken en dus met andere woorden [...] niet nuttig gebruik heeft kunnen maken van het hoorrecht. Zo zouden aan de brief waarmee het technisch verslag en het advies voorafgaand aan het hoorrecht ter kennis gebracht werden, deze stukken niet fysiek als bijlagen toegevoegd zijn. Het betreft een moeilijk te bewijzen of te weerleggen feit dat een bepaald stuk fysiek niet mee verstuurd werd, een negatief of ontkennend feit kan immers niet bewezen worden. Om die redenen kan er door de gerede twijfel omtrent de verzending van deze stukken ten gunste van de indiener van het beroep inderdaad een procedurefout weerhouden worden waardoor middels dit besluit de opname op de VIVOO verplaatst wordt naar de datum van onderhavig besluit.

[...]

4.5 Feitelijke vaststellingen weerhouden in beroep

[...]

Hoewel de indiener van het beroep betwist dat de woning onbewoonbaar zou zijn doch louter enigszins verouderd is, worden de vaststellingen gedaan op 30/05/2024 nergens op concrete wijze betwist. Zonder concrete betwisting van de vaststellingen, is het ook niet mogelijk om na te gaan of er enige gegrondheid zit in de betwisting. Daarnaast maakt de indiener van het beroep geen melding van herstel, hetgeen de Vlaamse Wooninspectie ook bevestigd heeft aan de administratieve beroepsinstantie. Er zijn derhalve geen redenen om aan te nemen dat de kwalitatieve staat van de betrokken woningen ten tijde van het nemen van dit besluit op afdoende wijze is gewijzigd ten opzichte van het conformiteitsonderzoek uitgevoerd op 30/05/2024 waaruit de ongeschikt- en onbewoon[b]baarheid van de woningen bleek.

Kortom, aangezien uit het conformiteitsonderzoek van 30/05/2024 reeds gebleken is dat de woningen gebreken vertonen van categorie II en III en er in de loop van het administratief beroep niet gemeld wordt dat alle gebreken hersteld zijn, dient besloten te worden dat de niet-zelfstandige woningen gelegen te [H.] (0/1), (0/10), (0/11), (0/12), (0/2), (0/3), (0/4), (0/5), (0/6), (0/7), (0/8), (0/9), (1/1), (1/2), (1/3), (1/4), (1/5), (1/6), (1/7) en (1/8), 3930 Hamont-Achel heden nog steeds niet beantwoorden aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten. Derhalve kan een opheffing van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van deze kamers vooralsnog niet in overweging worden genomen.”

IV. Tussenkoms

4. De stad Hamont-Achel blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg moet haar verzoek tot tussenkoms worden ingewilligd.

V. Schorsingsvoorwaarden

5. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling en waarmee de nietigverklaring van deze beslissing *prima facie* kan worden verantwoord.

VI. Ernstige middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 3.14 en 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en van de artikelen 3.15, 3.17 en 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 van 2021), alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van “de rechten van verdediging (artikel 6 EVRM)”.

Zij licht toe dat zij er tijdens de hoorzitting van 3 september 2024 reeds op gewezen heeft dat zij het technisch verslag van het onderzoek en het bijhorend advies niet had ontvangen en dat zij dit ook in haar beroepsschrift heeft vermeld. De verzoekende partij bekritiseert dat het bestreden besluit erkent dat er

sprake kan zijn van een mogelijke procedurefout aangezien het technisch verslag van 30 mei 2024 en het advies van 1 augustus 2024 nooit aan haar werden overgemaakt, maar vervolgens louter de datum van inventarisatie aanpast naar de datum van het bestreden besluit. In het bestreden besluit wordt volledig genegeerd dat zij nooit correct in de procedure werd betrokken. Hoewel de Vlaamse minister de kans had om dit in het kader van het beroep te doen, heeft zij zulks nagelaten. Het integrale besluit van de Vlaamse minister is gebaseerd op het onderzoek dat op het stedelijke niveau werd gedaan en waarbij alle rechten van de verzoekende partij werden miskend.

De verzoekende partij stelt zich nooit adequaat te hebben kunnen verdedigen tegen de vaststellingen in het technisch verslag van 30 mei 2024 en het advies van 1 augustus 2024. Zij meent dat haar rechten van verdediging zeer ernstig geschonden zijn. Het eenvoudigweg aanpassen van de datum van inventarisatie is geen afdoende maatregel om de schending recht te zetten.

Beoordeling

7.1. De verzoekende partij is *prima facie* ten onrechte van mening dat op de bestuurlijke procedure inzake de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van woningen het recht van verdediging toepassing vindt.

7.2. Voorts weze opgemerkt dat de verwerende partij ingevolge de devolutieve werking van het bestuurlijk beroep op grond van een nieuwe, eigen beoordeling tot het bestreden besluit is gekomen, zodat een in eerste bestuurlijke aanleg begane schending in beginsel kan worden rechtgezet. In dit licht heeft de Vlaamse minister in het bestreden besluit met betrekking tot het niet overmaken van de verslagen van 30 mei 2024 en het advies van 1 augustus 2024 door de gemeente terecht overwogen dat zij geen uitspraak doet over eventuele fouten, onzorgvuldigheden of nalatigheden die in eerste bestuurlijke aanleg werden begaan.

7.3. Volgens de gegevens van de zaak heeft de verzoekende partij op 2 oktober 2024 een bestuurlijk beroep ingediend, waarin zij opmerkt geen kopie van het in eerste bestuurlijke aanleg opgestelde technisch verslag van 30 mei 2024 en het advies van 1 augustus 2024 te hebben ontvangen. Het is *prima facie* voor het eerst dat de verzoekende partij aangeeft deze stukken niet te hebben ontvangen, nu daarvan zelfs geen melding wordt gemaakt in het verslag van de hoorzitting in eerste bestuurlijke aanleg van 3 september 2024. Na de indiening van hun bestuurlijk beroep ontvingen zowel de verzoekende partij als haar raadslieden op 17 oktober 2024 een brief van Wonen in Vlaanderen, waarin wordt meegedeeld dat het beroep ontvankelijk is en dat een termijn van twintig dagen wordt verleend om hun beroepschrift aan te vullen. In de brief wordt tevens gemeld dat ook het technisch verslag van 30 mei 2024 wordt bezorgd.

Pas op 18 november 2024, en dus na het verstrijken van de termijn van twintig dagen, laten de raadslieden van de verzoekende partij weten dat er geen bijlage gevoegd was bij de brief van 17 oktober 2024, waarna de technische verslagen van 30 mei 2024 op 21 november 2024 per e-mail aan de verzoekende partij worden overgemaakt. De verzoekende partij lijkt na de toezending ervan niet meer te hebben gereageerd. Zo heeft zij geen bijkomend conformiteitsonderzoek gevraagd, heeft zij geen verweer ingediend waarbij zij de vaststellingen in de verslagen van 30 mei 2024 op concrete wijze betwist, of heeft zij na inzage van deze verslagen aangegeven nog over het advies van 1 augustus 2024 te willen beschikken voor haar verweer. Het aan de burgemeester gerichte advies van 1 augustus 2024, lijkt overigens niets wezenlijks te bevatten dat niet in de technische verslagen van 30 mei 2024 en het besluit van de burgemeester van 4 september 2024 is vermeld.

In de gegeven omstandigheden wordt voorshands geen schending van de ingeroepen rechtsregels aangenomen.

7.4. Het middel is niet ernstig.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

8. De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 3.17/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zij bekritiseert dat de technische verslagen van 30 mei 2024 per e-mail van 21 november 2024 aan haar raadsman werden overgemaakt, terwijl artikel 3.17/1, § 3, *in fine*, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek betekend dient te worden aan de verzoekende partij, de bewoner en de houder van het zakelijk recht.

Beoordeling

9.1. Artikel 3.17/1 van het Besluit Vlaamse Codex wonen 2021 luidt:

“§ 1. De kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep, vermeld in artikel 3.14, eerste lid, en 3.15, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gebeurt met een beveiligde zending. Ten aanzien van de gewestelijk ambtenaar volstaat een kennisgeving via VLOK.

§ 2. De termijn waarin men de argumenten, vermeld in artikel 3.14, eerste lid, en 3.15, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 schriftelijk bekend kan maken, bedraagt twintig dagen na de dag waarop de kennisgeving van de ontvankelijkheid is ontvangen.

§ 3. Het personeelslid dat daarvoor door het hoofd van het agentschap is aangesteld, kan de opdracht geven aan de volgende personen om een conformiteitsonderzoek uit te voeren als dat noodzakelijk is voor de beoordeling van het beroep:

1° een woningcontroleur die tewerkgesteld is door het agentschap;

2° een wooninspecteur;

3° een agent van de gerechtelijke politie die is aangesteld voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid, wordt betekend aan de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Ten aanzien van de gewestelijk ambtenaar en de burgemeester volstaat een kennisgeving. Binnen een vervaltermijn van tien dagen na de dag waarop de voormelde betekening is ontvangen, kunnen de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht schriftelijk hun argumenten over de vaststellingen van het conformiteitsonderzoek bekendmaken aan de minister op het adres van het agentschap in Brussel.”

9.2. De verzoekende partij toont op het eerste gezicht geen schending van artikel 3.17/1, § 3, *in fine*, aan. Zoals ook de verwerende partij opmerkt, heeft de derde paragraaf immers betrekking op de hypothese dat er in graad van bestuurlijk beroep een nieuw conformiteitsonderzoek gebeurt, hetgeen in de voorliggende zaak niet het geval is.

9.3. Het middel is niet ernstig.

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 wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet).

Doordat het bestreden besluit gebaseerd is op een technisch verslag en advies waarvan zij geen kennis heeft, is de beslissing volgens de verzoekende partij onvoldoende transparant en niet naar behoren gemotiveerd. Een correcte motivering conform de motiveringswet vereist dat alle onderliggende stukken (verslagen, adviezen) beschikbaar zijn voor alle betrokken partijen en dat zij hiervan kennis hebben.

Beoordeling

11.1. Dat de verzoekende partij geen kennis heeft “kunnen” nemen van de verslagen en adviezen waarop het ministerieel besluit integraal is gebaseerd, mist *prima facie* grondslag, nu zij op 21 november 2024 van de technisch verslagen van 30 mei 2024 in kennis werd gesteld, en zij vervolgens niet aan de verwerende partij heeft laten weten ook het advies van 1 augustus 2024 voor haar verweer nodig te hebben (zie randnummer 7.3).

11.2. Het middel is niet ernstig.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

12. De verzoekende partij voert in een vierde middel de schending aan van het evenredigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij betoogt dat de burgemeester voorafgaand aan zijn besluit nog een waarschuwingsprocedure had kunnen toepassen of een termijn had kunnen verlenen met het oog op de uitvoering van herstellingen. Ook de Vlaamse minister had door de devolutieve werking van het bestuurlijk beroep tot minder ingrijpende maatregelen kunnen besluiten in plaats van onmiddellijk tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring over te gaan. De rechten van de verzoekende partij zijn derhalve onevenredig geschonden, temeer daar zij geen kennis had van de technische verslagen van 30 mei 2024. In die omstandigheden onmiddellijk overgaan tot een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, houdt een flagrante schending van het evenredigheidsbeginsel in.

Beoordeling

13.1. In de mate dat de verzoekende partij meent dat de burgemeester voorafgaand aan zijn besluit nog een waarschuwingsprocedure had kunnen toepassen of een termijn had kunnen verlenen met het oog op de uitvoering van herstellingen, gaat zij voorbij aan de devolutieve werking van het bestuurlijk beroep. Haar kritiek lijkt dan ook niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

13.2. Ook de Vlaamse minister had volgens de verzoekende partij “tot minder ingrijpende maatregelen” kunnen besluiten dan onmiddellijk over te gaan tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

13.3. Een strenge invulling van de aan de verwerende partij verleende discretionaire beoordelingsbevoegdheid staat op zich evenwel nog niet gelijk met

een buitensporige – en dus onredelijke – uitoefening ervan. Het enkele feit dat er andere, minder ingrijpende maatregelen denkbaar waren, volstaat derhalve niet om van een schending van het evenredigheidsbeginsel te kunnen spreken.

Bovendien wordt in het bestreden besluit – *prima facie* niet zonder pertinentie – benadrukt dat de maatregel tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring onmogelijk disproportioneel geacht kan worden omdat dit zou veronderstellen dat de overheid enige appreciatiemarge heeft wat de te nemen maatregel betreft. Het is immers de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zelf die in artikel 1.3, § 1, 35°, bepaalt dat een woning met minstens één gebrek van categorie II of van categorie III, een ongeschikte woning is en in 33° dat een woning met minstens één gebrek van categorie III een onbewoonbare woning is.

13.4. Het betoog van de verzoekende partij dat haar rechten “onevenredig geschonden [zijn]” omdat zij geen kennis had van de technische verslagen van 30 mei 2024 en er onmiddellijk tot een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd overgaan, is *prima facie* niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren, gezien het gestelde bij de beoordeling van het eerste middel (randnummer 7.2 en volgende).

13.5. Het middel is niet ernstig.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoekende partij voert in een vijfde middel de schending aan van artikel II.21 van het bestuursdecreet van 7 december 2018, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het recht op informatie als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij bekritiseert dat het bestreden besluit, in strijd met artikel II.21 van het bestuursdecreet, geen melding maakt van de beroepsmogelijkheden en dat er in de begeleidende brief gevoegd bij dit besluit enkel melding wordt

gemaakt van de mogelijkheid om een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State in te dienen, zonder te vermelden tegen wie het beroep dient te worden ingesteld en zonder te wijzen op de mogelijkheid tot schorsing.

Beoordeling

15.1. Overeenkomstig artikel II.21, eerste lid, van het bestuursdecreet moet bij een kennisgeving van een beslissing van individuele strekking die rechtsgevolgen heeft, worden vermeld of een beroep tegen de beslissing kan worden ingesteld, bij welke instantie en binnen welke termijn. Als de kennisgeving niet voldoet aan die vereisten, start volgens artikel II.21, tweede lid, van het bestuursdecreet de termijn om een beroep in te dienen pas vier maanden na de kennisgeving.

15.2. Een miskennis van de door artikel II.21, eerste lid, van het bestuursdecreet vooropgestelde vereiste, is op het eerste gezicht niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren. Overigens lijkt *in casu* wel degelijk te zijn voldaan aan deze bepaling, die *prima facie* geen vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van een vordering tot schorsing of het aanwijzen van de verwerende partij vereist.

15.3. Het middel is niet ernstig.

F. Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

16. De verzoekende partij voert in een zesde middel de schending aan van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt dat het begeleidend schrijven van 16 januari 2025 en het bestreden besluit zelf van 24 december 2024 tegenstrijdigheden bevatten. In het begeleidend schrijven wordt vermeld dat Wonen in Vlaanderen op datum van het

ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.263.282 X-19.003-17/19

besluit van de burgemeester de woningen heeft opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, terwijl in het bestreden besluit wordt geoordeeld dat de woningen opgenomen blijven in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, al wordt de datum van de inventarisatie om reden van een mogelijke procedurefout aangepast naar de datum van dit besluit. Beide zaken zijn uiteraard niet met elkaar te verenigen en zorgen voor verwarring en onduidelijkheid in hoofde van de verzoekende partij.

Beoordeling

17.1. Een vergissing in het begeleidend schrijven tast de wettigheid van het bestreden besluit *prima facie* niet aan.

Artikel 3 van het bestreden besluit stelt uitdrukkelijk dat de in artikel 2 vermelde woningen opgenomen blijven in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, al wordt de datum van de inventarisatie om reden van een mogelijke procedurefout aangepast naar de datum van dit besluit. Dit wordt ook in het motiverende deel van het besluit in dezelfde zin nader toegelicht. Van enige schending van de aangevoerde rechtsbeginselen is geen sprake.

17.2. Het middel is niet ernstig.

G. Zevende middel

Uiteenzetting van het middel

18. De verzoekende partij voert in een zevende middel de schending aan van het recht om gehoord te worden als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij bekritiseert dat zij niet werd gehoord met kennis van de technische verslagen van 30 mei 2024 en het advies van 1 augustus 2024 en dat er derhalve geen correcte toepassing werd gemaakt van de hoorplicht, terwijl de

hoorplicht net inhoudt dat zij haar standpunten kan verdedigen met kennis van zaken.

Beoordeling

19. Om de redenen uiteengezet bij de beoordeling van het eerste middel (randnummer 7.2 en volgende), is het middel niet ernstig.

VII. Besluit

20. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de stad Hamont-Achel tot tussenkomst wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

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

Stephan De Taeye,
bijgestaan door

Karin Meerschaut,

De griffier

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De voorzitter

Karin Meerschaut

ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.263.282

Stephan De Taeye

X-19.003-19/19