



WI 2162/004



ST-042 B

IN op woensdag

15 - 06 - 2016

WI L04/08

891

Repertoriumnummer 2016 / 3998
Datum van uitspraak vrijdag 10 juni 2016
Rolnummer 14/59/A

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Burgerlijke rechtbank van de Rechtbank van eerste aanleg Leuven

Kamer 11

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, met burelen gevestigd te 1210 SINT-JOOST-TEN-NODE, Koning Albert II-laan 19/22,

eisende partij,

vertegenwoordigd door Jutte NIJS, advocaat loco Philippe DECLERCQ, advocaat te 3320 HOEGAARDEN, Gemeenteplein 25.

tegen

, geboren te _____ ! en wonende te _____

verwerende partij,

vertegenwoordigd door Julie LAUWERS, advocaat loco Thomas RYCKALTS, advocaat te 1000 BRUSSEL 1, Wolvengracht 38/2.

1 De procedure

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam kennis van:

- De inleidende dagvaarding van 27 december 2013 betekend op verzoek van de Wooninspecteur ten laste van
- De beschikking op grond van art. 747§2 al. 5 van het Gerechtelijk Wetboek van 7 februari 2014
- De syntheseconclusies en de overgelegde stukkenbundels van de partijen
- De overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd op de openbare terechtzitting van 13 mei 2016 behandeld en in beraad genomen.

2 De feiten

1 _____ is mede-eigenaar van de panden gelegen te :

2 M.b.t. het pand _____ heeft de Wooninspecteur op 18 december 2007 ter plaatse een woonkwaliteitonderzoek uitgevoerd op vraag van de dienst huisvesting van de Stad _____. Het pand bleek verschillende ernstige gebreken te hebben zoals blijkt uit

het verslag van de Wooninspecteur. De woning werd verhuurd als hoofdverblijfplaats en bewoond door tal van personen wat bevestigd werd door .

Een advies tot ongeschiktheid werd op 9 juni 2008 overgemaakt aan de burgemeester die op 14 juli 2008 het besluit nam om het pand ongeschikt te verklaren.

In toepassing van artikel 20 bis van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode, stelde de Wooninspecteur voor dit pand op 4 augustus 2008 een herstellvordering op.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven sloot zich op 31 oktober 2008 aan bij de herstellvordering van de Wooninspecteur.

2 M.b.t. het pand | heeft de Wooninspecteur op 29 januari 2008 ter plaatse een woonkwaliteitonderzoek uitgevoerd op vraag van de dienst huisvesting van de stad Leuven. Ook dit pand bleek verschillende ernstige gebreken te vertonen zoals blijkt uit het verslag van de Wooninspecteur. Deze woning werd eveneens verhuurd als hoofdverblijfplaats en bewoond door tal van personen wat bevestigd werd door .

Een advies tot ongeschiktheid werd op 18 april 2008 overgemaakt aan de burgemeester die op 3 juni 2008 het besluit het pand ongeschikt te verklaren.

In toepassing van artikel 20 bis van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode, stelde de Wooninspecteur ook voor dit pand op 4 augustus 2008 een herstellvordering op.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad | sloot zich op 31 oktober 2008 aan bij de herstellvordering van de Wooninspecteur.

3 Uit de processen-verbaal die worden neergelegd blijkt dat de politie van | heeft kunnen vaststellen dat de panden sinds januari 2009 niet meer bewoond zijn en sindsdien leeg staan, reden waarom | thans leegstandheffing betaalt.

De leegstand blijkt ook uit het proces-verbaal van bouwisdrijf met stopzetting van de werken van 9 september 2011.

4 | stelt dat hij, in navolging van de besluiten tot ongeschiktverklaring van beide panden, medio 2011 grondige renovatiewerken heeft aangevat teneinde beide studentenhuizen opnieuw in overeenstemming te brengen met de woonkwaliteitsnormen zodat alle kamers in deze panden opnieuw verhuurd kunnen worden. | stelt zelf dat deze werken werden gestart zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning zodat een proces-verbaal van bouwisdrijf met stopzetting van de werken op 9 september 2011 werd opgesteld.

5 Voor beide panden samen werd vastgesteld dat ze werden samengevoegd: de dakconstructies van de twee aaneengesloten hoofdvolumes werden verhoogd. De dragende

dakconstructie van de twee panden werd gewijzigd waarbij de twee zolderruimten samengevoegd werden en een opsplitsing in 3 kamers werd voorzien wat bevestigd door . Ook op het gelijkvloers werden de twee panden verbonden door het maken van een opening in de scheidingsmuur. Specifiek voor het pand met nummer : werd nog bijkomend vastgesteld dat achteraan een uitbreiding werd voorzien met een nieuwe constructie die bijna even diep komt dan de uitbouw van het nummer : en het bestaande achtergebouw volledig werd heringericht voor de bewoning van studenten.

Bij proces-verbaal van 9 september 2011 werd de vaststelling gedaan van een stedenbouwkundig misdrijf met stopzetting van de werken.

6 De procureur des Konings heeft het dossier zonder gevolg gerangschikt wat bevestigd werd bij brief van 11 januari 2013.

7 Bij brief van 23 januari 2013 heeft de Wooninspecteur : in kennis gesteld van de beslissing van procureur des Konings en werd hem gevraagd om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken hersteld zijn ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen een redelijke termijn zouden blijken.

8 Bij brief van 10 april 2013 werd : aangemaand om tot het herstel over te gaan.

9 Omdat : niet was ingegaan op de vragen van de Wooninspecteur, zag deze zich genoodzaakt om tot dagvaarding over te gaan.

10 : laat gelden dat hij op 28 november 2014 een globale vergunningsaanvraag heeft ingediend voor de verbouwing en omvorming tot één grootschalig studentencomplex van de panden aan de : tot en met : De stedenbouwkundige vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad : bij besluit van 3 april 2015 : geweigerd. Uit de debatten is tevens gebleken dat het beroep tegen deze weigering bij beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant werd afgewezen.

11 Op 25 november 2015 heeft : een aangepaste bouwvergunning ingediend. Ook deze aangepaste bouwvergunning werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad : geweigerd bij besluit van 18 maart 2016. Tegen deze weigeringsbeslissing werd op 21 april 2016 administratief beroep ingesteld bij de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. Een definitieve beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant ligt nog niet voor.

3 De vordering

1 De Wooninspecteur vraagt zijn vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren en : , voor wat betreft de onroerende goederen gelegen te : :

- | - , kadastraal gekend onder :

895

- , kadastraal gekend onder .

waarvan : mede-eigenaar en verhuurder is, te veroordelen tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Dit alles binnen een termijn van:

- maximaal 10 maanden na betekening van het vonnis voor het goed gelegen in de
- maximaal 10 maanden na betekening van het vonnis voor het goed gelegen in de

en dit op straffe van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging per onroerend goed, in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van art. 1385 bis, 4^{de} lid Ger. W. wordt toegekend.

De Wooninspecteur te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de Wooninspecteur gerechtigd is de kosten te verhalen bij

De Wooninspecteur vraagt tevens te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van het exploit tot inleiding van het geding in de registers van het hypotheekkantoor en de kosten van de kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit, alsook de rechtsplegingsvergoeding;

Als laatste vordert de Wooninspecteur het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

2 vraagt in hoofdde, de vordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp te verklaren.

Ondergeschikt vraagt hij de vordering als onwettig, onuitvoerbaar, minstens kennelijk onredelijk af te wijzen; wat betreft de hersteltermijn een uitvoeringstermijn van twee jaar vanaf de betekening van het vonnis op te leggen; de gevorderde dwangsom niet toe te kennen, ondergeschikt minstens een respijttermijn voor het verbeuren van de dwangsom van één jaar na het verstrijken van de uitvoeringstermijn toe te staan.

Uiterst ondergeschikt vraagt de zaak te verzenden naar de rol totdat een stedenbouwkundige (regularisatie)vergunning wordt bekomen voor de panden

vraagt de uitvoerbaarheid bij voorraad af te wijzen en de Wooninspecteur te horen veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, inclusief de rechtsplegingsvergoeding (1.320,00 euro).

4 Beoordeling

1 De rechtbank houdt enkel rekening met de laatste conclusies die door partijen werden neergelegd¹ en met de vorderingen die geformuleerd werden in het beschikkend gedeelte van deze conclusies.²

2 Er worden geen gronden tot onontvankelijkheid ingeroepen. De rechtbank ziet evenmin redenen die ambtshalve moeten worden aangevoerd om de vorderingen niet ontvankelijk te verklaren.

De vordering van de Wooninspecteur is bijgevolg ontvankelijk.

3 De rechtbank houdt de door _____ begane inbreuk op de artikelen 2, 4, 6, 7, 16 en 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, voor bewezen. Dit decreet werd opgeheven door artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft. Dit laatste decreet, dat in werking trad op 11 augustus 2013, integreerde het voormalige Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode waar de hierboven vermelde misdrijven strafbaar worden gesteld in artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode.

4 Vermits het misdrijf is blijven bestaan, kan ook de herstellvordering ongewijzigd blijven bestaan.

5 _____ betwist de inbreuken als dusdanig niet maar hij houdt voor dat hij de beide panden niet langer verhuurt wat blijkt uit de diverse processen-verbaal die aantonen dat de panden sinds de ongeschiktverklaring leeg staan. Tevens heeft hij de beslissing genomen om de panden volledig te verbouwen zoals blijkt uit de overgelegde vragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Hierdoor worden er niet langer inbreuken op de woonkwaliteitsnormen als weergegeven in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten gepleegd.

Bijgevolg besluit _____, gelet op het feit dat sinds 2008 geen inbreuken op de Vlaamse Wooncode meer voorliggen, vermits de panden leeg staan en zich heden in fase van verbouwing bevinden – waarvan de werken evenwel gestaakt zijn – waardoor zij ook niet meer kunnen verhuurd worden, de lopende procedure zonder voorwerp is, minstens is de vordering ongegrond.

4 De vaststelling dat de panden niet meer verhuurd worden is geen argument om te stellen dat vordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp is of ongegrond zou zijn. Het feit dat de panden sinds januari 2009 niet meer worden verhuurd en leegstaan en er de facto geen misdrijf meer is, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de rechter alsnog een

¹ Zie artikel 748bis van het Gerechtelijk Wetboek en Cass., 6 februari 2015, C.13.0612.N; Cass. 8 maart 2013, C.11.0477.N; Cass., 29 maart 2011, C.11.0472.N; <http://jure.juridat.just.fgov.be>.

² Artikel 744 van het Gerechtelijk Wetboek; Cass. 29 maart 2012, P&B, 2012/3, p.88, noot E. BREWAEYS.

herstelmaatregel moet bevelen teneinde te vermijden dat de overtreder slechts tijdelijk de verhuring stopzet en op deze wijze zou ontsnappen aan de herstelverplichting.³ Er anders over oordelen holt het instrument van de herstellvordering volledig uit, aangezien de overtreder dan gemakkelijk aan de herstelverplichting zou kunnen ontsnappen door de verhuur, tehuurstelling of terbeschikkingstelling tijdelijk stop te zetten.⁴

5 De Vlaamse Wooncode is erop gericht de kwaliteit van het Vlaamse woningenbestand te verbeteren. Artikel 20bis, § 1 van de Wooncode bepaalt dat aan de overtreder bevel kan opgelegd worden werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen. Het voorwerp van de herstellvordering houdt dus ofwel het wegwerken van alle gebreken aan het pand in, zodat de woning of kamer terug voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, ofwel het herbestemmen of slopen overeenkomstig de reglementaire bepalingen.

6 Aanvankelijk werd voor de beide panden in de herstellvorderingen van 4 augustus 2008 gevraagd van alle gebreken aan de panden weg te werken.

7 Thans stelt de Wooninspecteur dat de twee panden niet meer in aanmerking kunnen komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er stedenbouwkundige inbreuken werden vastgesteld voor beide panden.

8 Ter zake de stedenbouwkundige inbreuken verwijst de Wooninspecteur naar de opdeling in kamers voor beide panden die onvergund zou zijn uitgevoerd enerzijds en de stedenbouwkundige misdrijven die werden vastgesteld bij proces-verbaal van 9 september 2011 anderzijds (nl. zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning werd het pand 27 aan de achterzijde uitgebreid, werd er een uitbreiding van de dakconstructie doorgevoerd, de dragende constructie van het dak gewijzigd en het aantal woonegelegenheden gewijzigd)

9 betwist de beweerde onvergunde toestand van de studentenkamers. Terecht, zoals blijkt. Uit het proces-verbaal van stedenbouwkundige inbreuk van 26 oktober 1992 (woning _____ waarin 'het omvormen van een woning en bijgebouw in de tuin tot studentenkamers' als wederrechtelijke bouwwerken werd vastgesteld, blijkt dat in het bewuste pand reeds studentenkamers waren ingericht voor 1 mei 2000 (dit is datum waarop het verhogen van het aantal woonegelegenen in een pand voor het eerst vergunningsplichtig werd gesteld (Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) op welk ogenblik nog geen stedenbouwkundige vergunning vereist was voor het verhogen van het aantal woonegelegenen in een pand. _____ laat dan ook terecht gelden dat het pand _____ niet op wederrechtelijke wijze werd opgedeeld in meerdere woonegelegenheden. Dat de vergund geachte toestand van het pand deze van een kamerwoning is, wordt bevestigd door de Stad _____

³ Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

⁴ T. VANDROMME. "Verhuur van krotwoningen". In X. Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, nr. 132, K 100-44.

in haar weigeringsbesluit van 3 april 2015 waarin zij bevestigt dat in pand 27 er 7 kamers vergund geacht zijn.

Hetzelfde geldt voor het pand

10 Dit neemt niet weg dat nog andere stedenbouwkundige inbreuken werden vastgesteld voor de beide panden die maken dat de woning niet meer in aanmerking kan komen voor werken net omwille van het feit dat er stedenbouwkundige inbreuken werden gepleegd.

Indien de gebrekkige constructie valt onder het toepassingsgebied van artikel 20, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode (constructies die niet hoofdzakelijk voor bewoning zijn bestemd), maar ook indien op het gebrekkige pand een stedenbouwkundige inbreuk rust (zoals in casu onbetwistbaar het geval is), kan niet zonder meer het herstel van alle gebreken worden gevorderd.

Het opleggen van herstelmaatregelen zou de overtreder er dan toe verplichten een bestaande stedenbouwkundige inbreuk verder te zetten of te bestendigen.⁵ De herstellvordering woningkwaliteit wordt beperkt door de gepleegde stedenbouwkundige inbreuken.

11 Speciaal voor dit soort situaties voerde het Wijzigingsdecreet 2011 een alternatieve herstelmaatregel in: de herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO van 15 mei 2009 of de sloop, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

12 De herstellvordering wordt toegekend, de vordering tot slooping is niet kennelijk onredelijk. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en dienen te voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden doordat de huisvestingsbestemming ongedaan gemaakt wordt.

Herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO houdt in dat een functiewijziging wordt doorgevoerd. Overeenkomstig artikel 4.2.1, 6° VCRO zullen de meeste functiewijzigingen vergunningsplichtig zijn. Door de functiewijziging wordt de woonfunctie ongedaan gemaakt, waardoor het pand niet meer onder het toepassingsgebied van de woningkwaliteitsnormen valt en de herstelmaatregel zijn voorwerp verliest. Het moet daarbij over een effectieve herbestemming gaan; een juridische herbestemming (het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging zonder dat deze effectief in het pand wordt doorgevoerd) volstaat niet aangezien de woonfunctie dan in de feiten nog steeds aanwezig is in het pand.⁶

De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goeddunken te kiezen voor een herbestemming of een sloop.

⁵ Brussel 15 oktober 2012, De Juristenkrant 19 december 2012, 7; T. VANDROMME, o.c., nr. 136, K100/45.

⁶ T. VANDROMME, o.c., nr. 136, K100/45

De door de rechter opgelegde maatregelen staan er niet aan in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt.⁷

13 Het komt deze rechtbank niet toe te specificeren welke bestemming de panden moeten krijgen.

14 De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering tot het geven van een andere bestemming of de sloop op een termijn van 2 jaar te meer voor de bestemmingswijziging of de sloop een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd.

15 De Wooninspecteur vordert voor het geval de veroordeling tot herbestemming of sloop herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, een dwangsom op te leggen van 125,00 euro per dag vertraging per pand. Volgens de Wooninspecteur staat deze som in verhouding tot de aard en de omvang van de inbreuk. Verder stelt de Wooninspecteur dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385 bis, vierde lid Ger.W.; daarom wordt gevraagd deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten.

voert hiertegen geen verweer zodat de gevraagde dwangsom wordt opgelegd zoals gevraagd.

16 Het verzoek van om de zaak naar de rol te verzenden in afwachting van het bekomen en de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning wordt afgewezen.

De Wooninspecteur laat terecht gelden dat deze stedenbouwkundige vergunning reeds lange tijd kunnen aanvragen en bekomen maar er zelf voor gekozen heeft om pas na de dagvaarding in actie te schieten.

17 De Wooninspecteur vraagt dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard.

De rechtbank willigt dit verzoek niet in. De panden staan reeds sinds 2009 leeg. De Wooninspecteur toont niet aan welke de veiligheidsrisico's zouden zijn.

18 De Wooninspecteur heeft recht op een rechtsplegingsvergoeding van 1.320,00 euro.⁸

5 Beslissing

De rechtbank beslist op tegenspraak ten aanzien van partijen in eerste aanleg

De vordering van de Wooninspecteur is ontvankelijk.

De rechtbank veroordeelt , voor wat betreft de onroerende goederen gelegen

⁷ T. VANDROMME, o.c., nr. 136, K100/45; Parl.St. VI.Parl. 2010-11, nr. 854/1, 11.

⁸ Grondwettelijk Hof, arrest nr. 70/2015 van 21 mei 2015 (rolnummers 5809, 5839, 5843 en 5882).

te

- , kadastraal gekend onder
- , kadastraal gekend onder

tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Dit alles binnen een termijn van

- maximaal 2 jaar na betekening van het vonnis voor het goed gelegen in de
- maximaal 2 jaar na betekening van het vonnis voor het goed gelegen in de

en dit op straffe van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging per onroerend goed, in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van art. 1385 bis, 4^{de} lid Ger. W. wordt toegekend.

De Wooninspecteur wordt gemachtigd, voor het geval het herstel niet binnen de door rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat conculant gerechtigd is de kosten te verhalen bij

De rechtbank veroordeelt tot de kosten van het geding. Deze moeten voor hem niet worden begroot omdat ze te zijnen laste blijven. De kosten van de Wooninspecteur worden als volgt begroot: 296,42 euro (dagvaardingskosten), 310,16 euro (de kosten van overschrijving van het exploit tot inleiding van het geding in de registers van het hypotheekkantoor) en de kosten van de kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit, en 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding).

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van kamer 11 van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op vrijdag 10 juni 2016.

Waar zitting namen:

FILIP RAYMAEKERS, rechter

INNE DE POOTER, griffier



INNE DE POOTER



FILIP RAYMAEKERS