Repertoriumnummer
2024 / 1710
Datum van uitspraak
05 maart 2024
Rolnummer

Uitgifte

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

☒ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Hof van beroep
Gent

Arrest

veertiende bis kamer

2023/AR/1531 - In de zaak van:

RRN

wonende te

appellant, oorspronkelijk eiser in verzet,
hebbende als raadsman mr. advocaat te

tegen

DE WOONINSPECTEUR BEVOEGD VOOR EN HANDELEND NAMENS HET VLAAMSE GEWEST, met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, woonstkeuze doende bij diens raadsman,

geïntimeerde, oorspronkelijk verweerder in verzet,
hebbende als raadsman mr. advocaat te

Wijst het hof het volgend arrest:

Het Hof nam kennis van de op 28.06.2023 door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, verleende beschikking (inzake A.R.nr waartegen appellant, met zijn op 14.09.2023 neergelegd verzoekschrift, tijdig en regelmatig hoger beroep heeft ingesteld.

De partijen werden gehoord in openbare terechtzitting van 06.02.2024 en de neergelegde conclusies en stukken werden ingezien. De partijen werden gehoord. Zij verklaarden dat alle conclusies en stukken in het debat mogen blijven.

De raadsman van geïntimeerde legde ter zitting dd.06.02.2024, met akkoord van de appellant en diens raadsman, het arrest van het Hof van Beroep te Gent, 10de kamer, van 26.01.2024 neer. Het bundel van appellant was reeds neergelegd ter griffie. Teneinde de raadsman van geïntimeerde vooralsnog toe te laten diens bundel neer te leggen wordt de zaak voor sluiting van debatten gesteld op de terechtzitting van 20.02.2024 om 10.50 uur.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd in acht genomen.

I. Voorgaanden

1.1. Bij vonnis dd.30.07.2021 heeft de Correctionele kamer K17 van de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk appellant veroordeeld wegens miskenning van de Vlaamse Codex Wonen, meer bepaald wegens het verhuren van een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5§1 van de Vlaamse Wooncode met het oog op bewoning.

Appellant werd veroordeeld tot betaling van een geldboete van 4.000,00 EUR, met uitstel voor de helft gedurende drie jaar, tot de (gerechts)kosten en bijdragen, met een bijzondere verbeurdverklaring van de onrechtmatige vermogensvoordelen voor 22.500,00 EUR.

Daarnaast werd aan appellant op verzoek van geïntimeerde bevolen om het gebouw en de erin aanwezige woning gelegen te
kadastraal gekend onder te
herstellen zodat deze conform is aan de wettelijke kwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van het vonnis, op straffe van de verbeurte van een dwangsom van 100,00 EUR per dag vertraging vanaf het verstrijken van voormelde termijn.

Daarbij werd een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4de lid Ger.W. uitdrukkelijk uitgesloten.

Geïntimeerde en het college van Burgemeester en Schepenen van werden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering van het herstel te voorzien op kosten van appellant.

Het vonnis werd uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

1.2. Geïntimeerde liet het vonnis betekenen aan appellant op 08.10.2021 met bevel aan appellant om over te gaan tot het herstel binnen de door het vonnis opgelegde termijn van 12 maand vanaf de betekening.

Appellant stelde geen verzet in tegen dit bevel en meldde geen herstel aan geïntimeerde.

1.3. Appellant vroeg wel een omgevingsvergunning aan voor de sloop van het pand en het bouwen van een nieuwe woning op hetzelfde terrein, die hem werd verleend op 14.07.2022. Die vergunning bepaalde dat hij de werken binnen de twee jaar moet aanvatten, dat de werken niet meer dan drie opeenvolgende jaren mogen worden onderbroken en dat de woning winddicht moet zijn binnen de vijf jaar.

1.4. Aangezien er volgens geïntimeerde tot op heden nog steeds geen herstel werd gemeld door appellant, ging hij over tot invordering van de dwangsommen die verbeurden in de periode vanaf 09.10.2022 tot 20.12.2022.

Op 22.12.2022 liet geïntimeerde een herhaald bevel betekenen aan appellant teneinde betaling te bekomen van de verbeurde dwangsommen.

Op 09.01.2023 liet geïntimeerde een aanmaning betekenen tot betaling van dwangsommen verbeurd tot die datum.

1.5. Bij exploot dd.10.02.2023 heeft appellant verzet aangetekend tegen het bevel tot betalen en de aanmaning, die naar zijn mening ten onrechte betekend zijn. Hij vroeg te zeggen voor recht dat er geen dwangsommen verbeurd zijn en dat het herhaald bevel dd.22.12.2022 en de aanmaning dd.09.01.2023 ongegrond zijn en ten onrechte werden betekend.

Hij vroeg te zeggen voor recht dat hij niet gehouden is tot betaling van enige dwangsom en in elk geval de uitvoerbaarheid van de titel te schorsen tot de beslissing van de bodemrechter - die hij zou vatten - over zijn vraag op grond van artikel 1385quinquies Ger.W. om de dwangsom opgelegd bij het vonnis dd.30.07.2021 op te heffen vanaf 14.07.2022 (datum waarop hij een omgevingsvergunning bekwam voor de sloop van de woning en de bouw van een nieuwe woning), minstens de looptijd ervan op te schorten gedurende de termijn die de omgevingsvergunning van 14.07.2022 aan hem biedt.

Appellant voerde aan dat hij de woning nooit meer zou verhuren of ter beschikking stellen met het oog op bewoning, maar dat hij integendeel op 14.07.2022 een omgevingsvergunning bekwam voor de sloop van het pand en het bouwen van een nieuwe woning op zijn kavel en dat hij de werken zou uitvoeren conform en binnen de tijdspanne toegestaan in de vergunning.

Gedurende de werkzaamheden woonde appellant in een woonwagen op zijn kavel en werd het pand gebruikt als werfkeet. Hekkens, binnendeuren en keuken werden inmiddels uitgebroken zodat het pand nooit nog dienst kan doen als bewoning en bijgevolg niet meer moet voldoen aan de vereisten van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Geïntimeerde zou hiervan reeds lang op de hoogte zijn.

Appellant wees erop dat het vonnis dd.30.07.2021 enkel het herstel heeft bevolen van de woning en niet de sloop terwijl artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen de mogelijkheid om een sloop te bevelen uitdrukkelijk voorziet.

Appellant kondigde aan zich te zullen richten tot de dwangsomrechter overeenkomstig artikel 1385quinquies Ger.W.

Er was volgens appellant ook sprake van rechtsmisbruik. Het is kennelijk onredelijk om van de eigenaar die verkiest haar verkrotte pand onproductief en onbenut te laten, nog te eisen dat hij herstellingswerken uitvoert aan het pand.

Het nadeel (hoge nutteloze kosten voor appellant) staat buiten verhouding tot het voordeel dat geïntimeerde nastreeft.

1.6. Enkele dagen na het instellen van de verzetsprocedure heeft appellant, bij exploot dd.14.02.2023 een vordering ingesteld op grond van artikel 1385quinquies Ger.W. voor de dwangsomrechter (de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, Kamer 17), met de vraag:

- de dwangsom opgelegd bij het vonnis dd.30.07.2021 van die rechtbank op te heffen vanaf 14.07.2022, de datum waarop de omgevingsvergunning werd verkregen, minstens de looptijd ervan op te schorten gedurende de termijn die de omgevingsvergunning van 14.07.2022 hem biedt;
- de uitvoerbaarheid van het vonnis te schorsen tot het tussen te komen vonnis;
- geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.800,00 EUR.

1.7. Bij vonnis dd.26.06.2023 heeft de dwangsomrechter, de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, de vordering van appellant op grond van art.1385quinquies Ger.W. ontvankelijk, doch ongegrond verklaard en appellant veroordeeld tot betaling aan geïntimeerde van een rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 EUR.

Appellant stelde hoger beroep in tegen dit vonnis bij het hof van beroep te Gent, 10de correctionele kamer.

1.8. Bij de thans bestreden beschikking dd.28.06.2023 werd het verzet van appellant toelaatbaar, doch ongegrond verklaard. Appellant werd veroordeeld tot de kosten van het geding, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.680,00 EUR.

De eerste rechter stelde vast dat het vonnis van de dwangsomrechter dd.30.07.2021 zeer duidelijk is en niet voor interpretatie vatbaar en dat appellant niet voldaan heeft aan de bepalingen van het vonnis. Het pand diende binnen de 12 maanden na de betekening van het vonnis hetzij bewoonbaar gemaakt te worden, hetzij gesloopt. Appellant diende zelf alle nodige maatregelen te nemen om een en ander tijdig rond te krijgen en heeft hieraan niet voldaan.

Er is ook geen sprake van rechtsmisbruik. Geintimeerde wil enkel het correctioneel vonnis uitvoeren en heeft appellant daartoe ruimschoots de tijd gegeven.

1.9. Bij arrest dd.26.01.2024, dat met akkoord van beide partijen ter terechtzitting van dit hof dd.06.02.2024 In het debat werd gebracht werd het hoger beroep van appellant tegen het vonnis dd.26.06.2023 - waarbij zijn verzoek tot opheffing van de dwangsom, minstens tot opschorting van de looptijd ervan werd afgewezen - ontvankelijk verklaard, doch ongegrond.

Het hof stelde in dit arrest vast:

- dat uit de dossiergegevens volgt dat de woning op vandaag nog steeds niet is gesloopt maar wel - volgens appellant - binnenin volledig is 'gestript' en dat appellant naar eigen zeggen de woning enkel gebruikt als tijdelijke werfkeet en voor de toevoer van water, elektriciteit en internet naar de woonwagen op hetzelfde terrein, die hijzelf bewoont in afwachting van de bouw van de nieuwe woning;
- dat de herstelvordering ook vandaag nog altijd niet is uitgevoerd.

Het hof overwoog verder hetgeen volgt:

"Uit niets blijkt dat het voor onmogelijk was en is om de herstelvordering uit te voeren. Pas op 22 februari 2022 diende hij een aanvraag in tot sloop en herbouw van de woning, aanvraag die hij vervolledigde op 30 maart 2022. Dit is geruime tijd nadat de Wooninspecteur het vonnis van 30 juli 2021 aan hem had laten betekenen (namelijk op 8 oktober 2021). Hij kan zich daarbij niet verschuilen achter problemen met zijn toenmalige architect. Hij verduidelijkt immers niet hoeveel tijd hij daarmee zou zijn verloren en laat na aan te tonen dat die problemen effectief aan zijn architect waren te wijten. Hoe dan ook verkreeg hij een sloopvergunning op 14 juli 2022. Dit is nog ruim binnen de termijn van twaalf maanden die hem werd verleend voor het uitvoeren voor het uitvoeren van de herstelvordering, te rekenen van de betekening van het vonnis op 8 oktober 2021.

Uit de weinige foto's die voorliggen blijkt enkel dat de keuken heeft verwijderd. Zelfs zo het zo zou zijn dat hij de woning ook voor het overige volledig zou hebben gestript, dan nog impliceert dit niet dat het doel van de bij vonnis van 30 juli 2021 opgelegde herstelmaatregel volledig werd bereikt. Anders dan aanvoert, beoogt de herstelmaatregel niet louter te voorkomen dat een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten, zou worden verhuurd, te huur of ter beschikking zou worden gesteld. De herstelvordering heeft tot doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Nu de woning

nog steeds bestaat maar nu nog minder dan voorheen voldoet aan de toepasselijke woningkwaliteitsvereisten van de nu toepasselijke Vlaamse Codex Wonen van 2021, is deze doelstelling uiteraard niet bereikt. Dit neemt niet weg dat de eigenaar van de woning een andere rechtmatige bestemming aan de woning mag geven, bijvoorbeeld door het te slopen. Door de woning te slopen, wordt eveneens een einde aemaakt aan de vastgestelde wederrechtelijke toestand. Het pand van voldoet aan geen van beide: het verkeert in zo'n toestand dat het helemaal niet meer geschikt is voor de woningmarkt, maar het werd evenmin volledig gesloopt.

Niets belette de woning na het bekomen van de omgevingsvergunning en nog voor 9 oktober 2022 volledig te slopen. Hij had daarvoor nog ruim voldoende de tijd. In plaats van de woning te blijven gebruiken voor de aanvoer van onder meer water en elektriciteit, nuttig voor het bouwen van de nieuwe woning en voor eigen gebruik in zijn woonwagen, had hij een tijdelijke werfkeet kunnen installeren. Dit is helemaal niet kennelijk onredelijk.

Dat zijn architect bevestigde dat de woning pas volledig moet worden afgebroken wanneer de bouw van het nieuwe pand is voltooid, aangezien het ondertussen als een werf moet worden beschouwd, doet daaraan geen afbreuk. Het is eveneens zonder relevantie dat het vonnis van 30 juli 2021 de sloop van de woning niet heeft bevolen. Ook al bepaalde de eerste rechter dit niet uitdrukkelijk in het vonnis, had de mogelijkheid en het recht om de wederrechtelijke toestand van de woning te beëindigen door ze te slopen.

verkreeg een vrijstelling voor het betalen van een ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsheffing omdat hij de woning niet verhuurde en zelf op het terrein woont in een woonwagen, in afwachting van de afwerking van de bouw van zijn nieuwe woning. Ook dit doet niets af aan de vaststelling dat hij de bestaande, destijds verhuurde en niet-conforme woning niet opnieuw geschikt maakte voor de woningmarkt en ze evenmin volledig heeft gesloopt.

Uit het bovenstaande volgt dat de Wooninspecteur geenszins te kwader trouw is of rechtsmisbruik kan worden verweten. Het nadeel dat de volledige sloop en het plaatsen van een tijdelijke werfkeet voor meebrengen, is zeker niet disproportioneel tot het voordeel dat de Wooninspecteur nastreeft, namelijk de volledige uitvoering van het herstel.

Om al deze redenen gaat het hof niet in op de vraag van om de dwangsom op te heffen, de looptijd ervan op te schorten of de dwangsom te verminderen.
Nu hij niet zinnens is om het pand opnieuw geschikt te maken voor de woningmarkt, rest hem niets anders dan het zo snel mogelijk volledig te slopen".

II. Hoger beroep

2.1. Appellant vraagt zijn verzet ontvankelijk en gegrond te verklaren, aldus:
- te zeggen voor recht dat er geen dwangsommen verbeurd zijn en dat het herhaald bevel van 22.12.2022 en de aanmaning dd.09.01.2023 ongegrond zijn en ten onrechte werden betekend;
- aan geïntimeerde te zeggen voor recht dat appellant niet gehouden is tot betaling van enige dwangsom en het herhaald bevel en de aanmaning dienvolgens van generlei waarde te verklaren;
- in ieder geval de uitvoerbaarheid van de titel te schorsen tot de beslissing van de bodemrechter
- geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 1.800,00 EUR.

2.2. Geïntimeerde vraagt het verzet van appellant ongegrond te verklaren, de bestreden beschikking te bevestigen en appellant te veroordelen tot de gerechtskosten, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.800,00 EUR rechtsplegingsvergoeding.

III. Beoordeling

3.1. Het Hof dient de gegrondheid te onderzoeken van het verzet van appellant tegen het herhaald bevel dd.22.12.2022 en tegen de aanmaning dd.09.01.2023 die geïntimeerde liet betekenen ter invordering van de dwangsommen die verbeurd zouden zijn ingevolge de beweerde miskenning door appellant van het vonnis dd.30.07.2021, hem betekend op 08.10.2021, in de periode van 09.10.2022 tot 20.12.2022.

Het hof dient te onderzoeken of appellant de hem bij het vonnis dd.30.07.2021 opgelegde herstelmaatregel tijdig heeft uitgevoerd.

3.2. Bij deze beoordeling dient het hof rekening te houden met het arrest dd.26.01.2024 dat na de uitspraak van de bestreden beschikking dd.28.06.2023 werd gewezen door de dwangsomrechter in hoger beroep (10de kamer Hof van Beroep Gent) en waarbij uitspraak werd gedaan over de vordering van appellant om de dwangsom op te heffen, minstens de looptijd ervan op te schorten in de periode waarvoor geïntimeerde dwangsommen eist, vordering die werd gesteund op de op 14.07.2022 bekomen omgevingsvergunning en de vaststelling dat de woning op heden enkel dienst doet als werfkeet met het oog op de bouw van een nieuwe woning.

Het hof stelt vast dat de dwangsomrechter in hoger beroep in het arrest dd.26.01.20124 uitspraak doet over geschilpunten die ook in de procedure voor dit hof aan de orde zijn, meer in het bijzonder of appellant de opgelegde

herstelmaatregel op heden al dan niet heeft uitgevoerd en of de door hem op 14.07.2022 bekomen omgevingsvergunning en de opstart van werken zonder evenwel de woning te slopen maar deze te gebruiken als werfkeet, voor gevolg heeft dat hij de herstelmaatregel tijdig - voor 09.10.2022 - is nagekomen.

Het hof is bij huidige beoordeling gebonden door het gezag van gewijsde van het arrest van de dwangsomrechter dd.26.01.2024 waarvan de relevante overwegingen hiervoor werden aangehaald en waarin deze geschilpunten definitief werden beslecht.

3.3. Volgens appellant meent de eerste rechter ten onrechte dat het vonnis dd.30.07.2021 tot doel had dat het pand binnen de 12 maanden hetzij bewoonbaar diende gemaakt te worden, hetzij gesloopt. Dit blijkt niet uit het vonnis dd.30.07.2021, dat appellant beval *"om het gebouw en de erin aanwezige woning te herstellen zodat deze conform zijn aan de wettelijke kwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is"*.

Het doel van de opgelegde herstelmaatregel is volgens appellant dat geen woning wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, die niet conform is aan de vereisten van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Appellant stelt dat dat doel werd bereikt door het verkrijgen van een omgevingsvergunning en het strippen van het pand binnen de opgelegde termijn van 12 maanden na de betekening van het vonnis op 08.10.2021, zodat de herstelmaatregel op heden niet meer doeltreffend en uitvoerbaar is.

Hij heeft door het bekomen van een omgevingsvergunning voor de sloop van de woning en de bouw van een nieuwe woning en het strippen van het pand dat enkel nog dienst kan doen als werfkeet en voor de toevoer van water, elektriciteit en internet naar de woonwagen die hij bewoont, het doel van het vonnis dd.30.07.2021 gerespecteerd zodat de bevolen herstelmaatregel op heden niet meer doeltreffend en uitvoerbaar is, wat de beslagrechter mag beoordelen.

Appellant voert aan dat hij tijdig het nodige deed om zich te conformeren aan het vonnis en op 14.07.2022 een omgevingsvergunning bekwam voor de sloop van het pand en het bouwen van een nieuwe woning op zijn kavel, werken die hij zal uitvoeren binnen de termijn van de gelding van de omgevingsvergunning. Hij roept daarbij in dat de omgevingsvergunning op zich liet wachten wegens problemen met de architect, maar dat hij ze tijdig bekwam en geïntimeerde sinds 26.08.2021 op de hoogte is van zijn plannen.

Het betrokken goed van appellant kan geen dienst meer doen als woning en zal het dat nooit meer kunnen. Volgens appellant kon de uitvoering van de herstelmaatregel

niet meer worden gevorderd en kon de aan deze maatregel gekoppelde dwangsom niet meer verbeuren.

Appellant verwijst naar een arrest van het hof van beroep te Antwerpen dd.29.03.2014 waarin het hof oordeelde dat het kennelijk onredelijk is om van de eigenaar die verkiest haar verkrotte pand onproductief en onbenut te laten, nog te eisen herstellingswerken uit te voeren aan dat pand.

De rechtstoestand die aanleiding gaf tot de hoofdveroordeling is fundamenteel gewijzigd door het verkrijgen van een omgevingsvergunning, het uitbreken van het pand en het bewonen van de kavel door appellant zelf, zodat de titel niet langer uitvoerbaar is.

Uit het schrijven van dd.10.03.2023 blijkt dat appellant, die verklaarde dat hij op zijn kavel woont en over geen ander onroerend goed beschikt, werd vrijgesteld van heffing op ongeschiktheid en onbewoonbaarheid sinds 16.08.2021. Hekkens, binnendeuren en keuken werden uitgebroken zodat het pand geen dienst meer kan doen als woning en bijgevolg niet meer dient te voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Het pand is thans "fase werf" en dient volgens appellant maar te worden afgebroken als de bouw van de nieuwe woning afgerond is.

Appellant meent dat geïntimeerde ten onrechte de volledige afbraak van het pand eist alvorens de bouw van een nieuwe woning is afgerond, wat voor hem nutteloze kosten meebrengt.

Appellant voelt zich verder ook gegriefd door het oordeel van de eerste rechter dat er geen sprake zou zijn van rechtsmisbruik.

3.4. Geïntimeerde stelt dat de middelen van appellant ongegrond zijn. Het vonnis dd.30.07.2021 vereist een herstel, meer bepaald het beëindigen van de woonkwalitatief illegale toestand, een niet-conform bevonden woning.

Dit herstel kan ofwel (1) door de nodige werken uit te voeren (aanpassingen/ verbeteringen/herstellingen) ofwel (2) door de onwettige woning teniet te doen, te slopen conform de wet en dus mits en conform een omgevingsvergunning. Geïntimeerde wachtte op een melding vanwege appellant van de uitvoering van zijn intentie tot slopen, die er nog steeds niet is.

Appellant voert de sloop niet uit, maar stelt deze uit, waardoor hij de herstelmaatregel die hem werd bevolen miskende. Het pand was herstelbaar maar appellant besliste zelf om het te slopen in plaats van te renoveren. Hij wilde op het

perceel een nieuwbouw optrekken. Slopen is een vorm van herstel die de niet-conforme woning teniet doet en dus ook de woonkwaliteitsgebreken.

Het volstond niet dat appellant de woning niet meer verhuurde, het doel van de veroordeling is het herstel van het onroerend goed zelf. Het doel van de veroordeling was niet louter het vertrek van de bewoners, maar ervoor zorgen dat de staat van het pand niet meer illegaal is.

Appellant werd veroordeeld niet enkel wegens het verhuren van een gebrekkige woning, maar ook om deze woning te herstellen, conform te maken aan de wet. Het pand laten leegstaan zonder herstel en het onbewoonbaar maken door het te strippen is evenmin een herstel.

Een niet-conforme woning die in een werftoestand wordt behouden, blijft gebrekkig en gaat in tegen de Vlaamse Codex Wonen, zodat er nog steeds sprake is van een miskenning van het vonnis van 30.07.2021.

Het bekomen van een omgevingsvergunning heeft niet voor gevolg dat er sprake is van een herstel. Deze vergunning maakt de niet-conforme toestand van de woning nog niet conform en legaal. De bouwvergunning is enkel een toelating, op zich nog geen uitvoering van het herstel. Er is nog geen gemeld of vastgesteld herstel. Appellant heeft niet gesloopt tegen 08.10.2022 zodat vanaf 09.10.2022 de dwangsom verbeurde.

Appellant moet alle verplichtingen en termijnen naleven, zowel deze ingevolge de omgevingsvergunning als deze ingevolge zijn veroordeling.

Er is geen twijfel dat appellant het veroordelend vonnis niet binnen de erin bepaalde termijn heeft uitgevoerd, hetzij uiterlijk op 08.10.2022, zodat de dwangsommen verbeurden. Het enige wat relevant is, is dat appellant het pand niet heeft gesloopt voor 09.10.2022, maar enkel heeft gestript en gebruikt als bouwkeet, zodat het nog steeds onbewoonbaar is en niet hersteld, zodat hij het vonnis dd.30.07.2021 niet heeft uitgevoerd.

Geïntimeerde aanvaardt dat de sloop van de woning zou neerkomen op een herstel ervan, maar ook deze sloop diende te gebeuren binnen de opgelegde uitvoeringstermijn van 12 maanden na de betekening van het vonnis.

Dat de vrijstelling van de heffing voor de ongeschikte en onbewoonbare woning is bekomen, is niet bewezen.

De keuze van appellant om de woning niet te slopen en het pand eerst nog als bouwkeet/toilet/stockageruimte te gebruiken, terwijl de omgevingsvergunning de

sloop toelaat, houdt volgens geïntimeerde geen onmogelijkheid in in de zin van artikel 1385quinquies Ger.W.

Ten slotte meent geïntimeerde dat er geen sprake is van rechtsmisbruik. De keuze om de woning als werfkeet te blijven gebruiken en de sloop uit te stellen, met als gevolg dat er dwangsommen blijven verbeuren, is de keuze van appellant zelf.

3.5. De dwangsom kan enkel verbeuren wanneer de gewraakte handelwijze van appellanten klaarblijkelijk, d.w.z. zonder redelijke discussie, een inbreuk oplevert op de opgelegde verplichting. Enkel in dat geval is er sprake van een inbreuk en wordt de dwangsom verbeurd.

De veroordeling kan slechts ten uitvoer worden gelegd indien de titel de verbintenis en haar uitvoeringsmodaliteiten nauwkeurig omschrijft. Iedere onduidelijkheid moet worden uitgelegd ten gunste van de veroordeelde debiteur. De opeisbaarheid van de dwangsom veronderstelt immers de niet-uitvoering van een hoofdveroordeling, waarvan het essentieel is dat zij op volledige en precieze wijze wordt omschreven.

De veroordeling tot betaling van een dwangsom moet dus restrictief worden geïnterpreteerd en de dwangsom kan enkel verbeuren, wanneer over de inbreuk op de rechterlijke veroordeling geen enkele redelijke twijfel kan bestaan.

Als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van het vonnis verrichte handelingen, dient het hof het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer te nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het beoogde doel.

De beslagrechter die krachtens artikel 1395, eerste lid Ger.W. en artikel 1498 Ger.W., kennis neemt van vorderingen betreffende middelen tot tenuitvoerlegging, beoordeelt de rechtmatigheid en de regelmatigheid van de tenuitvoerlegging. Hij is bevoegd om te onderzoeken of de schuldvordering die uit de uitvoerbare titel blijkt, niet is teniet gegaan na het ontstaan van de titel, in welk geval deze niet meer actueel is en de tenuitvoerlegging onrechtmatig zou zijn (zie Cass.28 juni 2019, AR

3.6. Het hof is van oordeel dat omtrent de precieze draagwijdte van het vonnis dd.30.07.2021 geen discussie mogelijk is, in het bijzonder gelet op het arrest van de dwangsomrechter in hoger beroep dd.26.01.2024 waarin het doel en de draagwijdte van de aan appellant opgelegde herstelmaatregel zeer duidelijk werd vastgesteld.

Appellant werd bij het vonnis dd.30.07.2021 veroordeeld om het gebouw en de erin aanwezige woning gelegen te kadastraal gekend onder :e herstellen

zodat deze conform is aan de wettelijke kwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van het vonnis, op straffe van de verbeurte van een dwangsom van 100,00 EUR per dag vertraging vanaf het verstrijken van voormelde termijn.

De uitvoeringstermijn begon te lopen vanaf de betekening van het vonnis (08.10.2021) en verstreek op 08.10.2022. De dwangsommen konden aldus beginnen verbeuren vanaf 09.10.2022.

3.7. In het arrest dd.26.01.2024 stelde de 10de kamer van het Hof van Beroep te Gent vast:

- dat uit de dossiergegevens volgt dat de woning op vandaag nog steeds niet is gesloopt maar wel - volgens appellant - binnenin volledig is 'gestript' en dat appellant naar eigen zeggen de woning enkel gebruikt als tijdelijke werfkeet en voor de toevoer van water, elektriciteit en internet naar de woonwagen op hetzelfde terrein, die hijzelf bewoont in afwachting van de bouw van de nieuwe woning;
- <u>dat de herstelvordering ook vandaag nog altijd niet is uitgevoerd</u> (onderlijning door dit hof).

Het hof overwoog verder in dit arrest:

- dat uit niets blijkt dat het voor appellant onmogelijk was en is om de herstelvordering uit te voeren. Pas op 22 februari 2022 diende hij een aanvraag in tot sloop en herbouw van de woning, aanvraag die hij vervolledigde op 30 maart 2022, geruime tijd nadat de Wooninspecteur het vonnis van 30 juli 2021 aan hem had laten betekenen (namelijk op 8 oktober 2021);
- dat appellant zich niet kan verschuilen achter problemen met zijn toenmalige architect.
- dat appellant wel een sloopvergunning verkreeg op 14 juli 2022, hetzij nog ruim binnen de termijn van twaalf maanden die hem werd verleend voor het uitvoeren voor het uitvoeren van de herstelvordering, te rekenen van de betekening van het vonnis op 8 oktober 2021;
- dat uit de weinige foto's die voorliggen enkel blijkt dat appellant de keuken heeft verwijderd;
- dat zelfs zo het zo zou zijn dat hij de woning ook voor het overige volledig zou hebben gestript, <u>dan nog impliceert dit niet dat het doel van de bij vonnis van 30 juli 2021 opgelegde herstelmaatregel volledig werd bereikt</u>.

3.8. De dwangsomrechter in hoger beroep heeft het doel van de herstelmaatregel in het arrest dd.26.01.2024 nogmaals heel duidelijk vastgesteld als volgt:

"Anders dan aanvoert, beoogt de herstelmaatregel niet louter te voorkomen dat een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten, zou worden verhuurd, te huur of ter beschikking zou worden gesteld. De herstelvordering heeft tot doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is."

Op grond daarvan besloot de dwangsomrechter in het arrest dd.26.01.2024 dat nu de woning nog steeds bestaat maar nu nog minder dan voorheen voldoet aan de toepasselijke woningkwaliteitsvereisten van de nu toepasselijke Vlaamse Codex Wonen van 2021, deze doelstelling uiteraard niet bereikt is. Dit neemt niet weg dat de eigenaar van de woning een andere rechtmatige bestemming aan de woning mag geven, bijvoorbeeld door het te slopen. Door de woning te slopen, wordt eveneens een einde gemaakt aan de vastgestelde wederrechtelijke toestand.

Het pand var voldoet aan geen van beide: het verkeert in zo'n toestand dat het helemaal niet meer geschikt is voor de woningmarkt, maar het werd evenmin volledig gesloopt.

Niets belette de woning na het bekomen van de omgevingsvergunning en nog voor 09.10.2022 volledig te slopen. Hij had daarvoor nog ruim voldoende de tijd. In plaats van de woning te blijven gebruiken voor de aanvoer van onder meer water en elektriciteit, nuttig voor het bouwen van de nieuwe woning en voor eigen gebruik in zijn woonwagen, had hij een tijdelijke werfkeet kunnen installeren. Dit is volgens de dwangsomrechter helemaal niet kennelijk onredelijk.

Dat zijn architect bevestigde dat de woning pas volledig moet worden afgebroken wanneer de bouw van het nieuwe pand is voltooid, aangezien het ondertussen als een werf moet worden beschouwd, doet daaraan geen afbreuk. Het is eveneens zonder relevantie dat het vonnis van 30.07.2021 de sloop van de woning niet heeft bevolen. Ook al bepaalde de eerste rechter dit niet uitdrukkelijk in het vonnis, had de mogelijkheid en het recht om de wederrechtelijke toestand van de woning te beëindigen door ze te slopen.

verkreeg een vrijstelling voor het betalen van een ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsheffing omdat hij de woning niet verhuurde en zelf op het terrein woont in een woonwagen, in afwachting van de afwerking van de bouw van zijn nieuwe woning. Ook dit doet niets af aan de vaststelling dat hij de bestaande, destijds verhuurde en niet-conforme woning niet opnieuw geschikt maakte voor de woningmarkt en ze evenmin volledig heeft gesloopt.

Uit het bovenstaande volgt volgens de dwangsomrechter in hoger beroep dat de Wooninspecteur geenszins te kwader trouw is of rechtsmisbruik kan worden

verweten. Het nadeel dat de volledige sloop en het plaatsen van een tijdelijke werfkeet voor meebrengen, is zeker niet disproportioneel tot het voordeel dat de Wooninspecteur nastreeft, namelijk de volledige uitvoering van het herstel. Nu hij niet zinnens is om het pand opnieuw geschikt te maken voor de woningmarkt, rest hem niets anders dan het zo snel mogelijk volledig te slopen.

Rekening houdend met deze vaststellingen en overwegingen in het arrest dd.26.01.2024, kan het hof enkel besluiten dat op datum van heden appellant nog geen uitvoering heeft gegeven aan de opgelegde herstelmaatregel, waarvan het doel en de draagwijdte zeer duidelijk werd bepaald in het arrest dd.26.01.2024, zodat is aangetoond dat de door geïntimeerde gevorderde dwangsommen in de periode van 09.10.2022 tot 20.12.2022 verbeurd zijn.

De omgevingsvergunning die aan appellant werd verleend op 14.07.2022 heeft niet voor gevolg dat er geen inbreuk meer zou zijn op de herstelmaatregel die op 30.07.2021 werd bevolen.

De aangevraagde en op 14.07.2022 bekomen vergunning tot slopen en nieuwbouw houdt op zich nog geen herstel in en geen uitvoering van het veroordelend vonnis dd.30.07.2021 zolang de te slopen woning blijft bestaan, wat ook werd bevestigd in het arrest dd.26.01.2024.

Appellant werd veroordeeld niet enkel wegens het verhuren van een gebrekkige woning, maar ook om deze woning te herstellen, conform te maken aan de wet. Het pand laten leegstaan zonder herstel en het onbewoonbaar maken door het te strippen is evenmin een herstel. Een niet-conforme woning die in een werftoestand wordt behouden, blijft gebrekkig en gaat in tegen de Vlaamse Codex Wonen, zodat er sprake is van een miskenning van het vonnis van 30.07.2021.

Op grond van het voorgaande besluit het hof tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

IV. Kosten

Aangezien appellant in het ongelijk wordt gesteld, dient hij in te staan voor de kosten van het geding, aan de zijde van geïntimeerde nader begroot.

OM DEZE REDENEN
HET HOF

Verklaart het hoger beroep toelaatbaar, doch ongegrond;

Bevestigt de bestreden beschikking in al haar onderdelen;

Veroordeelt appellant tot de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.800,00 EUR rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep;

Zegt voor recht dat appellant gehouden is tot betaling van het rolrecht in hoger beroep ten belope van 400,00 EUR aan de inningsgemachtigde overheid van de Belgische Staat;

Gelast de griffier om de bevoegde ontvanger van de administratie van de Federale Overheidsdienst Financiën belast met de inning en de invordering van de niet-fiscale schuldvorderingen, van het verschuldigd zijn van het rolrecht in kennis te stellen conform artikel 3 van het KB *d.d.* 28.01.2019 betreffende de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffie van de hoven en rechtbanken.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent, **VEERTIENDE bis KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **5 MAART 2024**

Aanwezig:

kamervoorzitter

griffier