

Kopie  
art. 792 Ger. W.  
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

01061

Repertoriumnummer <b>2019/2174</b>
Datum van uitspraak <b>6 maart 2019</b>
Rolnummer <b>2018/AR/224</b>

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

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

Eindarrest  
Stedebouw  
Hypotheek

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

B3 kamer  
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00001357343-0001-0006-01-01-1



**VLAAMSE OVERHEID**, Agentschap Wonen-Vlaanderen,  
voorheen Wooninspecteur van het Vlaams Gewest,  
met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, havenlaan 88 bus 22,

- appellante,
- vertegenwoordigd door meester Claes Anneleen loco meester Claes Johan,  
advocaat te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160 (ref.: 1006/1474);

tegen het vonnis van de MB6-kamer van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,  
afdeling Mechelen van 18 december 2017, gekend onder het rolnummer AR 17/440/A

tegen:

**1. De heer** \_\_\_\_\_, rijksregisternummer  
wonende te \_\_\_\_\_

**2. De heer** \_\_\_\_\_ rijksregisternummer  
wonende te \_\_\_\_\_

- geïntimeerden,
- beiden vertegenwoordigd door meester Penninckx Anne-Marie loco meester  
Wuyts Jozef, advocaat te 2800 Mechelen, Lange Schipstraat 22 (ref.: A 18 898);

\* \* \*

**Voorgaanden**

1.

Op 2 maart 2017 heeft de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest dagvaarding  
uitgebracht tegen de heer \_\_\_\_\_ en de heer \_\_\_\_\_ in uitvoering  
van werken aan een pand te \_\_\_\_\_ zodat het voldoet aan  
de woonkwaliteitsnormen, en gelet op de onmogelijkheid daarvan, hen te bevelen het  
pand een andere bestemming te geven, hetzij slopen, dit alles binnen zes maanden en  
onder de verbeurte van een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging.



2.

Het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen van 18 december 2017 heeft de stukken 13 en 14 van de Wooninspecteur uit de debatten geweerd en de vordering als ongegrond afgewezen. De Wooninspecteur is veroordeeld tot de betaling van de gerechtskosten.

De rechtbank overwoog daarbij dat de stukken 13 en 14 niet waren meegedeeld. De afwikkeling van de nalatenschap en onverdeeldheid heeft geen invloed op de beoordeling van de vordering. Er dient gelet op het overlijden van mevrouw die verhuurde, nagegaan te worden wie thans effectief instond voor de verhuring of de ter beschikking stelling van de woning om die als overtreder in de zin van artikel 20 § 1 lid 1 van de Vlaamse Wooncode te beschouwen. Op basis van de verklaringen van drie van de vier broers en van de huurders is alleen | mogelijke overtreder. Uit geen enkel element blijkt dat of dat zouden zijn.

3.

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest heeft bij akte neergelegd op 5 februari 2018 hoger beroep aangetekend. Hij volhardt in zijn herstellvordering tot slopen.

De heren en concluderen tot de bevestiging van het bestreden vonnis, ondergeschikt vast te stellen dat de zaak niet in staat van wijzen is zolang niet vaststaat wie ingevolge het overlijden van de broers en de eigenaars zijn en alle mede-eigenaars in kennis zijn en standpunt kunnen innemen. Zeer subsidiair vragen zij hen een termijn van twee jaar toe te kennen.

### Beoordeling

4.

De eerste vaststellingen aan de woningen van de heren dateren van 4 april 2011. Eén van de twee woningen werd verhuurd terwijl het niet voldeed aan de minimum kwaliteitsnormen. Die woning vertoonde 62 punten op het technisch verslag, de andere 33 punten (stuk 1 - Wooninspecteur).

De wooninspecteur maakte op 5 oktober 2011 een herstellvordering op. Bij besluit van 28 september 2011 is de woning onbewoonbaar verklaard. Het dossier is in 2013 door het parket geseponeerd wegens "toestand geregulariseerd".

Op 26 februari 2014 werd de ene woning blijkbaar nog steeds door hetzelfde gezin bewoond en zijn opnieuw vaststellingen gedaan. Die woning vertoonde nog steeds 19 punten op het technisch verslag (stuk 8 - Wooninspecteur).

De inspecteur handhaafde de herstellvordering, ook al waren werken uitgevoerd van een nieuwe douche, verwarming en elektriciteit.



5.

Uit lezing van de processen-verbaal van 2011 en 2014 die de Wooninspecteur voorbrengt onder zijn stukken 1 en 8 blijkt dat het misdrijf omschreven in artikel 20 § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode bewezen is. Er is vastgesteld dat de beide woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode door middel van vaststelling van meerdere punten op het technisch verslag. En er is zowel in 2011 als in 2014 vastgesteld dat één van de twee woningen werd verhuurd, minstens ter beschikking gesteld was aan gebruikers ervan die de woning bewoonden.

Tegelijk is vaststelling gedaan van een stedenbouwmisdrijf bestaande in de omvorming van het pand tot twee wooneenheden, met name één op het gelijkvloers en één op de eerste verdieping en zolder, zonder voorafgaande vergunning.

Artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt in het eerste lid:

*"§ 1. Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 EUR of met een van die straffen alleen".*

De herstellvordering (stuk 2 - Wooninspecteur) maakt toepassing van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode:

*"§ 1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. 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 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. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*



*De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar”.*

De herstellvordering is gegrond, aangezien zij binnen de grenzen van de Vlaamse Wooncode en op basis van de vaststellingen in de processen-verbaal, toepassing maakt van de voorziene sanctieregelingen. Er is niet betwist dat de heren kennis hebben gekregen van de herstellvordering en van de processen-verbaal.

Het stedenbouwmisdrijf is evenzeer bewezen. Uit het proces-verbaal van 2011 (stuk 1) blijkt dat het pand twee aparte Ingangen kent, één aan de ... en één aan de ... . Er ligt geen vergunning voor omvorming van het pand in meerdere wooneenheden voor. Uit de bewonerslijsten (stuk 21 van de Wooninspecteur) blijkt eveneens dat er twee wooneenheden bestaan in hetzelfde pand. Ten onrechte betwisten geïntimeerden het bewijs en bestaan van dat stedenbouwmisdrijf omdat één van de twee woningen niet (meer) bewoond is en was op het moment van de vaststellingen. De effectieve bewoning is geen constitutief bestanddeel van het stedenbouwmisdrijf, de bestemming tot bewoning is voldoende, die blijkt uit de vastgestelde feitelijke toestand en de bewonerslijsten (artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

6.

Geïntimeerden voeren aan dat pas in de loop van de procedure sprake zou zijn geweest van sloop of het geven van een andere bestemming aan het pand, in de plaats van het herstel van de gebreken en zij niet zouden weten waaraan zich te houden. Dit verweer is in strijd met de stukken van het dossier nu zowel de herstellvordering (stuk 2, p. 2 - Wooninspecteur) als de inleidende dagvaarding duidelijk bepalen dat het pand niet in aanmerking komt voor verbeterings- of aanpassingswerken (omdat daardoor het stedenbouwmisdrijf zou worden geconsolideerd) waardoor aan het pand een andere bestemming dient te worden gegeven, hetzij tot sloping dient te worden overgegaan.

Zoals reeds gesteld is de (effectieve) verhuring (en bewoning) van de gelijkvloerse woning geen voorwaarde voor het bestaan van het misdrijf van artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode (evenmin als voor het stedenbouwmisdrijf). De verhuring, te huurstelling of terbeschikkingstelling is voldoende. Overigens kunnen geïntimeerden zich bezwaarlijk op het stedenbouwmisdrijf dat zij zelf of hun rechtsvoorgangster hebben bewerkstelligd, en de gevolgen ervan beroepen. Ook de omstandigheid dat de bewoners van de woning op de eerste verdieping geen huur (meer) betaalden en dat die woning thans onbewoond zou zijn, is in het licht van de bepaling van artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode niet relevant.



Het hof merkt op dat geïntimeerden slechts op 10 februari 2016 een procedure in huurontbinding én in betaling van achterstallige huurgelden en van een bezettingsvergoeding aanhangig hebben gemaakt voor de vrederechter van Mechelen. Minstens hebben zij daarmee de verhuring, te huurstelling en/of terbeschikkingstelling erkend. Zij hebben daarmee aangegeven de verhuring door wijlen hun moeder verder te zetten (artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek). Aldus zijn geïntimeerden als overtreders in de zin van artikel 20 § 1 van de Vlaamse wooncode aan te zien.

Evenzeer ten onrechte voeren zij aan dat herstellingen zouden zijn uitgevoerd tussen 2011 en 2014 door hun inmiddels overleden broer . Uit het proces-verbaal van 2014 blijkt dat die herstellingen en aanpassingen onvoldoende waren en er geen sprake is van integraal herstel. Zij hebben overigens ook geen enkele melding van enig herstel gedaan overeenkomstig artikel 20 § 6 van de Vlaamse Wooncode.

7.

Het verweer van geïntimeerden als zou de zaak niet in staat zijn zolang de vereffening van de nalatenschap van hun ouders en van hun intussen overleden broers en niet is afgerond, is op geen rechtsgrond gesteund. Geen enkele bepaling in de Vlaamse Wooncode houdt in dat de herstellvordering tegen alle eigenaars of erfgenamen van de verhuurders dient te worden gericht. Er is hiervoor genoegzaam vastgesteld dat geïntimeerden als overtreders in de zin van artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode zijn aan te zien. Bovendien blijkt uit de stukken dat geïntimeerden het hof niet volledig inlichten omtrent de vereffening van die nalatenschappen, noch voldoende inspanning doen om die te bespoedigen. Een en ander is echter niet relevant voor de toepassing van de sanctieregeling voorzien in de Vlaamse wooncode, met name de toekenning van de herstellvordering van de Wooninspecteur.

8.

Geïntimeerden hebben al voldoende tijd gehad sinds 2011, minstens 2014, om actie te ondernemen, die zij nochtans hebben nagelaten. Er bestaat dus geen aanleiding om hen een ruimere termijn toe te kennen dan de zes maanden die de Wooninspecteur vordert te bepalen.

Gelet op de houding van onwil van geïntimeerden die blijkt uit de stukken en het verloop van geruime tijd, is de oplegging van de verbeurte van een dwangsom gepast zoals gevorderd.

9.

Dit arrest is van rechtswege uitvoerbaar.



10.

Het hoger beroep van de Wooninspecteur is gegrond en zijn vordering ook. Het bestreden vonnis wordt hervormd en de gerechtskosten verbonden aan de beide aanleggen vallen te laste van geïntimeerden.

### Beslissing

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verlep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof verklaart het hoger beroep van de Vlaamse Overheid, Agentschap Wonen-Vlaanderen, voorheen de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest gegrond, hervormt het bestreden vonnis en wijst opnieuw.

Het hof verklaart de vordering van de Vlaamse Overheid, Agentschap Wonen-Vlaanderen gegrond en veroordeelt de heren en tot de uitvoering van werken waardoor het pand gelegen te , kadastraal gekend |  
voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

Het hof beveelt dat, nu het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, de heren en aan het pand een andere bestemming moeten geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moeten slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Het hof zegt voor recht dat de werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van dit arrest onder de verbeurte van een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van die hersteltermijn.

Het hof machtigt, voor het geval de heren en in gebreke blijven de bevolen werken zelf uit te voeren de Vlaamse Overheid, Agentschap Wonen-Vlaanderen om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en de kosten voorzien in artikel 15 § 1 zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de heren en ;



Het hof veroordeelt de heren en tot de betaling van de gerechtskosten verbonden aan de beide aanleggen gevallen aan de zijde van de Vlaamse Overheid, Agentschap Wonen-Vlaanderen en begroot op:

- |   |            |
|---|------------|
| - dagvaardingskosten inclusief overschrijving:  | 592,08 EUR |
| - rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg:       | 1.440 EUR  |
| - kosten hoger beroep exclusief overschrijving: | 287,50 EUR |
| rechtsplegingsvergoeding hoger beroep:          | 1.440 EUR  |

Dit arrest werd uitgesproken op de openbare terechtzitting van 6 maart 2019 door

A. PEETERS

Voorzitter

D. DEMEESTER

Raadsheer

I. TRAEST

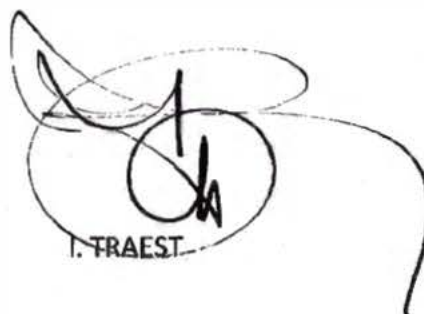
Raadsheer

R. VAN GOETHEM


Griffier



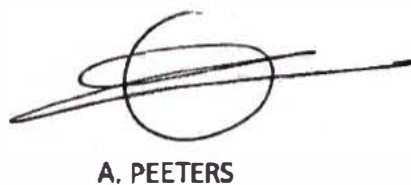
R. VAN GOETHEM



I. TRAEST



D. DEMEESTER



A. PEETERS

