



Arrestnummer
C ¹ 1005 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 2876
Datum van uitspraak
6 september 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2021/PGG/2000 2021/VJ11/847

OPHEFFING DWANGSOM

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2021/PGG/2000 - 2021/VJ11/847

Not.nr. GE.55.LA.050241/19

In de zaak

1. nr. (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te ,
wonende te
- verzoeker -

2. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te ,
wonende te
- verzoekster -

tegen

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**, (ON 0316.380.841),
met kantoren te Herman Teirlinckgebouw, 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus
40,
- eiser tot herstel -

waarbij de gedinginleidende dagvaarding werd aangezegd aan het openbaar ministerie.

1.1 Verzoekers werden bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, van 18 mei 2021 op tegenspraak schuldig bevonden aan en tot een straf veroordeeld wegens:

"A....

B. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via

tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als

, eigendom van , geboren
wonende te en ; geboren

, wonende te

(zie stuk 6 van het dossier), namelijk

1. een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan .

(zie kapt II, stuk 141)

te in de periode van 1 juni 2017 tot en met 15 januari 2020

door ;

(...)

; hetzij elk voor de helft, tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € **37.200 euro** (zijnde de huuropbrengst in de periode van 1 juni 2017 tot en met 15 januari 2020, of 31 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 1.200 euro), zijnde **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag)

(...)"

1.2 Met betrekking tot het herstel op vordering van de Wooninspecteur Vlaams Gewest, besliste de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, in het vonnis van 18 mei 2021 als volgt:

"Beveelt lastens de eerste, de tweede, (...) beklaagde dat aan het onroerend goed gelegen te

(kadastraal gekend als)

een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Beveelt de eerste, de tweede, (...) beklaagde verder, als er geen wettelijk beletsel op het vlak van stedenbouw meer aanwezig is, hoofdelijk om het herstel uit te voeren door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, zodat de woning beantwoordt aan de Vlaamse Codex Wonen;

binnen een termijn van **10 maanden** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van **een dwangsom van 150 euro per dag vertraging** in de nakoming van dit bevel hoofdelijk lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46 VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen. Veroordeelt de beklaagden tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening."

1.3 Het hoger beroep van onder meer de verzoekers en het openbaar ministerie werd beslecht in een arrest van 13 mei 2022. Het hof bevond schuldig aan en veroordeelde hen tot straf voor de hiervoor vermelde telastlegging. Over het herstel besliste het hof als volgt:

"beveelt de beklaagden _____ ; (...) hoofdelijk, om op vordering van de wooninspecteur de volgende herstelmaatregelen uit te voeren aan het onroerend goed gelegen te _____ (kadastraal gekend als _____

- aan dit onroerend goed een andere bestemming geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- als er geen wettelijk beletsel op het vlak van stedenbouw meer aanwezig is, het herstel uitvoeren door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, zodat de woning beantwoordt aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen;

dit binnen een termijn van 24 maanden te rekenen nadat dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden;

legt aan de beklaagden _____ hoofdelijk een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur;

(..)

zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd,

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om zelf het herstel uit te voeren indien het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd;

veroordeelt de beklaagden tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen "

1.4 De Wooninspecteur schrijft in zijn conclusies dat hij dit arrest op 24 oktober 2022 liet betekenen aan alle veroordeelden teneinde de dwangsommen te laten verbeuren in geval van niet uitvoering binnen de gestelde termijn, met de uitdrukkelijke vermelding dat het herstel moet verwezenlijkt zijn voor 31 mei 2024 onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag. In de inventaris van zijn conclusies verwijst de Wooninspecteur naar die betekening als stuk 1, maar het stuk zelf is niet gevoegd.

2. Op 5 maart 2024 betekenden verzoekers een dagvaarding aan de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest strekkende tot opheffing van een dwangsom of opschorting van de termijn (conform artikel 1385quinquies Gerechtelijk Wetboek). De vordering van verzoekers luidt als volgt:

"conform artikel 1385quinquies Ger. W. de dwangsom, zoals bepaald in het arrest van het Hof van Beroep te Gent dd 13 mei 2022 (arrest nummer _____), te horen opheffen minstens de looptijd op te schorten."

Op de rechtszitting van het hof van 21 maart 2024 bleek dat de dagvaarding niet was aangezegd aan het openbaar ministerie. Op vraag van de verzoekers stelde het hof de zaak uit naar de rechtszitting van 6 juni 2024.

De verzoekers lieten de dagvaarding op 21 mei 2024 aanzeggen aan het openbaar ministerie.

3. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 6 juni 2024:

- de verzoekers _____ in hun vordering, bijgestaan door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____, substituut-procureur-generaal,
- de verweerder, de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest in zijn verweer vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____, voor meester _____, beiden advocaat met kantoor te _____

dit alles in het Nederlands, behoudens voor wat betreft de beklaagde _____. Zij drukte zich uit in de _____ taal en werd bijgestaan door een tolk die alles vertaalde van het Nederlands naar het _____ en omgekeerd.

4. Uit artikel 1385bis Gerechtelijk Wetboek volgt dat de rechter in hoger beroep als rechter die de dwangsom heeft opgelegd dient te worden beschouwd, wanneer uit het dictum van de beslissing in hoger beroep onmiskenbaar blijkt dat de beroepsrechter de uitspraak van de eerste rechter betreffende de hoofdveroordeling waaraan de veroordeling tot betaling van de dwangsom was verbonden, dan wel veroordeling tot de dwangsom, geheel of ten dele heeft vernietigd en op een van deze punten een van de uitspraak in eerste aanleg afwijkende beslissing heeft genomen.

In het arrest van 13 mei 2022 heeft dit hof de herstellvordering met de daaraan verbonden veroordeling tot betaling van een dwangsom hernomen en bevestigd, mits de wijziging dat aan de verzoekers een langere termijn werd toegekend voor het herstel. Het hof is om die reden de dwangsomrechter in de zin van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek. De vordering van de verzoekers is ontvankelijk.

5. Volgens artikel 1385*quinquies*, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek kan de rechter die de dwangsom heeft opgelegd, op vordering van de veroordeelde, de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Deze bepaling vindt haar grondslag in de billijkheid, in die zin dat niemand tot het onmogelijke kan gehouden zijn.

Van onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen is sprake indien zich een situatie voordoet waarin de dwangsom zijn zin als dwangmiddel verliest, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren. Dit is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht.

6. De verzoekers zetten uiteen dat zij het herstel steeds hebben benaastigd maar dat zij door omstandigheden buiten hun wil om het herstel niet tijdig konden realiseren. Op 17 juni 2021 bekwamen zij een vergunning voor het verbouwen van de eengezinswoning tot een eengezinswoning met nevenfunctie (koffiehuis). Voor de verbouwing doen zij beroep op architect . In maart 2022, dit is het voor het arrest dat hen tot herstel veroordeelde, waren de ruwbouwwerken voltooid. Zij halen drie incidenten aan die hebben geleid tot vertraging, namelijk.

- 1) de dakwerker zou starten in april 2022, maar begon in werkelijkheid pas in augustus 2022. Hierdoor was het gebouw pas in januari 2023 wind- en waterdicht. Dit leidde tot waterschade aan het gebouw van de burens, waarvoor verzekeringen is tussengekomen;
- 2) de loodgieter zou beginnen in juli 2023 maar startte uiteindelijk pas in oktober 2023, na diverse aanmaningen van de verzoekers;
- 3) in maart 2024 was het gebouw gepleisterd. Het plakwerk droogt echter niet, vermoedelijk als gevolg van een waterlek bij de burens. De verzoekers en hun burens schakelden allebei hun verzekering in. De expertise hiervoor is lopend. Zolang het vochtprobleem bestaat, is verdere afwerking onmogelijk.

Op 13 juli 2023 verstrekke de verzoekers een vrijstelling van de leegstandbelasting voor het aanslagjaar 2023 wegens overmacht. De stad overwoog dat de aanhoudende ongeschiktheid van de woning louter te wijten is aan redenen buiten de wil

van de eigenaar, van wie redelijkerwijs niet verwacht kan worden tijdig een einde te stellen aan de ongeschiktheid. In de aanvraag tot vrijstelling verwees de architect van de verzoekers naar de vertraging van de dakwerken (ondanks herhaaldelijk aanmanen) en de waterschade. Die beslissing van van 13 juli 2023 bindt het hof niet. Dit neemt niet weg dat de verzoekers dit stuk kunnen voorleggen om hun voorgehouden onmogelijkheid om aan de hoofveroordeling te voldoen te staven.

De verzoekers voegen verder ook een mail die ze in oktober 2023 aan hun loodgieter stuurden waarin ze hun beklag deden over de niet-tijdige uitvoering van de werken. Tot slot voegen zij correspondentie met hun verzekering en hun architect over de recente vochtschade evenals diverse foto's van die schade.

Op de rechtszitting van 6 juni 2024 preciseerden de verzoekers dat de verdere afwerking niet veel tijd in beslag zou nemen: er moet enkel nog worden betegeld. Verder moeten de op maat gemaakte trap, de keukenmeubels en de badkamermeubels worden geplaatst. Zolang het plakwerk vochtig blijft, kunnen zij dit echter niet laten uitvoeren.

Gelet op alle voorliggende stukken, stelt het hof vast dat van de verzoekers niet meer inspanning en zorgvuldigheid kan worden gevergd dan zij hebben betracht. De vertraging van de dakwerker en van de loodgieter en de huidige vochtschade hebben tot gevolg dat het voor de verzoekers materieel onmogelijk was om het herstel tijdig te realiseren.

De looptijd van de dwangsom kan in die omstandigheden worden opgeschort van 1 juni 2024 tot en met 31 mei 2025.

7. De Wooninspecteur die in het ongelijk is gesteld treedt op als orgaan van de Vlaamse overheid. Die overheid is er daarom toe gehouden om de kosten van de verzoekers (dagvaardingskosten) te betalen. De kosten van aanzegging van de dagvaarding aan het openbaar ministerie legt het hof te last van de Belgische Staat.

Voor deze procedure is geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd. Artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering beperkt de verhaalbaarheid van de rechtsplegingsvergoeding in strafzaken immers tot de verhouding tussen de beklaagde (en de burgerlijk aansprakelijke partij) enerzijds en de burgerlijke partij anderzijds. De Wooninspecteur als herstellende overheid streeft anders dan een burgerlijke partij geen particulier belang na, maar oefent een wettelijke opdracht in het algemeen belang uit. Hij heeft eenzelfde opdracht in het kader van een procedure tot opheffing van de dwangsom, zoals ingesteld door de verzoekers.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald en:

- art. 211 Wetboek van Strafvordering
- art. 24 Taalwet,

verklaart de vordering van de verzoekers

ontvankelijk;

schort ten aanzien van elk van de verzoekers de looptijd van de dwangsom op die hen is opgelegd bij arrest van de tiende kamer van dit hof van 13 mei 2022 (arrest) voor de periode van 1 juni 2024 tot en met 31 mei 2025;

verklaart de vordering voor het overige ongegrond;

veroordeelt de Vlaamse overheid tot de kosten van de verzoekers, namelijk de kosten van de dagvaarding begroot op 273,46 euro;

veroordeelt de Belgische Staat tot de kosten van de aanzegging van de dagvaarding van de verzoekers aan het openbaar ministerie, begroot op 201,61 euro.

Kosten dagvaarding aan Wooninspecteur: **€ 273,46**

Kosten dagvaarding aan OM: **€ 201,61 euro**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **6 september 2024** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.