



Arrestnummer C / 18 / 2025
Repertoriumnummer 2025 / 80
Datum van uitspraak 8 januari 2025
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal 2022/PGA/599 2022/VJ11/228

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2022/PGA/599 – 2022/VJ11/228

Inzake

1.
rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

verzoekende partij/rechtstreeks dagende partij

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. , advocaat bij de balie

2.
rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

verzoekende partij/rechtstreeks dagende partij

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. , advocaat bij de balie

tegen

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

verwerende partij/rechtstreeks gedaagde partij – eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie provincie

en inzake het OPENBAAR MINISTERIE

1. Rechtstreekse dagvaarding inzake de dwangsom

Gedaagd bij exploit dat op 11 oktober 2024 door gerechtsdeurwaarder met standplaats te _____ werd betekend aan de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST en op 9 oktober 2024 werd aangezegd aan het OPENBAAR MINISTERIE.

Deze rechtstreekse dagvaarding luidde als volgt:

“Motivering

1.

Verzoekers kochten op 15 januari 2010 een handelspand aan, gelegen te _____ en dit met het oog op het uitbaten van hun handelszaak. Zes kamers van dit pand werden verhuurd.

2.

Omdat de verhuurde woongelegenheden niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode werden verzoekers bij het arrest gewezen door de C4 kamer van uw Hof van 26 april 2023, gekend onder rolnummer _____, veroordeeld tot o.a., het uitvoeren van de herstelmaatregelen binnen 12 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100,00 EUR per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn van 12 maanden (stuk 1 - arrest).

3.

De eerste aanvraag omgevingsproject houdende regularisatie praktijkruimte, opdelen 1 woning in 3 studio's en afbreken van achterbouw werd door verzoekers op 14 maart 2023 ingediend (stuk 10). Dit is vooraleer het arrest van uw hof werd geveld.

Deze aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen van _____ op de zitting van 15 september 2023 geweigerd (stuk 12).

Nadien hebben verzoekers meerdere vergunningaanvragen voor het uitvoeren van de herstelmaatregelen ingediend, doch verloopt de procedure uitermate moeizaam. Het gaat om aanvragen van 2 januari, 6 februari en 9 april 2024 (stukken 2 -8). Tot op heden heeft _____ de vergunningsaanvraag niet ingewilligd.

4.

De volgende uitleg voor deze vertraging wordt door architect, gegeven (stuk 9):

Geachte,

,

We hebben ondertussen meermaals contact opgenomen met de dienst omgeving om na te vragen naar de status nazicht volledigheid dossier.

Op 09/04 hebben we opnieuw het dossier opgeladen en ingediend. Dit aangezien de aanvraag van 06/02 door de consulent was stopgezet om een aangepaste invulling van de hemelwaternote te vragen. De illegale uitbreiding op niveau 0 van destijds wordt beschouwd als nieuw dak alsook wordt het hele pand in rekening gebracht. We merken op dat het vreemd is dat een dossier hiervoor wordt gestopt.

Tijdens de vergunningsaanvragen van 06/02 alsook 02/01 werden we geconfronteerd met meerdere werken die recentelijk zonder vergunning waren uitgevoerd en waarbij de consulent via google streetview deze vaststelde. Deze waren onder andere de dakkappen, de inkomdeur, etc.

De laatste opmerkingen zijn op heden allemaal verwerkt. Uiteraard kunnen ze steeds nieuwe opmerkingen hebben.

Op 21 mei 2024 ontvingen verzoekers van _____ dat hun dossier volledig en ontvankelijk is en dat het door _____ verder inhoudelijk zal behandeld en beoordeeld worden (stuk 13).

Het hof zal vaststellen dat verzoekers te goede trouw en ongelukkig zijn.

5.

Dit gegeven maakt onmogelijkheid voor de verzoekers in de zin van artikel 1385quinquies eerste lid Ger.W., uit om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

...[...]

TENEINDE

De looptijd van de dwangsommen op te schorten tot twee maanden na de verlening van de omgevingsvergunning door

Kosten als naar recht.”

2. Voorgaanden

Bij het arrest, op tegenspraak gewezen door het hof van beroep Antwerpen, C4 kamer, op 26 april 2023 werd onder meer met betrekking tot de herstellvordering als volgt beslist:

“ ...

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt beklaagden *solidair om aan het pand te*
een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen
van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het pand te
slopen, tenzij de sloop ervan verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of
reglementaire bepalingen;

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een
termijn van 12 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregel niet binnen deze
termijn door de beklaagden zou worden uitgevoerd, de wooninspecteur van het
Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van
ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de
beklaagden;

Veroordeelt beklaagden, voor het geval dat niet tijdig aan de veroordeling tot herstel
wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 100,00
euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger
vermelde hersteltermijn en in zoverre dit arrest vooraf werd betekend;

Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregel niet binnen deze termijn door de beklaagde zou worden uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden;

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de eventuele kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de beklaagden;

Zegt dat huidig arrest niet uitvoerbaar is bij voorraad."

en dit uit hoofde van:

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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.

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

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt:

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk hierna vermelde kamers in het onroerend goed gelegen te _____,

gekadastreerd als _____,

met een oppervlakte van 01a32ca,

eigendom van de huwgemeenschap _____

bij akte verleden op 30/12/2009 door notaris _____.

1 te in de periode van 1 oktober 2012 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer ten nadele van

2 te in de periode van 1 mei 2018 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer ten nadele van

3 te in de periode van 14 maart 2017 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer ten nadele van

4 te in de periode van 15 augustus 2015 tot en met 28 mei 2019
doo

Kamer ten nadele van

5 te in de periode van 1 februari 2011 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer ten nadele van

6 te in de periode van 15 april 2016 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer ten nadele van

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 27 november 2024.

- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de rechtstreeks gedaagde partij DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,

- de rechtstreeks dagende partijen in persoon en in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door henzelf en door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling

1. Het hof is van oordeel dat de vordering van de rechtstreeks dagende partijen tot opschorting van de looptijd van de dwangsom ongegrond is.

2. Krachtens artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek kan de rechter die een 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. Voor zover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, kan de rechter haar niet opheffen of verminderen.

Enkel wanneer de rechter vaststelt dat de schuldenaar van een dwangsom onmogelijk aan zijn hoofdveroordeling kan voldoen, kan hij die schuldenaar gedeeltelijk of volledig vrijstellen van de betaling van de dwangsom. Het begrip 'onmogelijkheid' zoals bedoeld in artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek is hier dus van doorslaggevend belang en dit begrip krijgt in de cassatierechtspraak een specifieke invulling waarbij het hof zich aansluit.

Zo is er van 'onmogelijkheid' om aan de hoofdveroordeling te voldoen als bedoeld in artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek 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 (vergelijk o.a. Cass. 12 mei 2016, AR De door artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek bedoelde onmogelijkheid is dus geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is (vergelijk o.a. Cass. 12 mei 2015,

De onmogelijkheid bedoeld in artikel 1385^{quinquies} Gerechtelijk Wetboek is tenslotte die waarvan de rechter niet op de hoogte was op het ogenblik dat hij de hoofdveroordeling uitsprak en de dwangsom beval, ofwel omdat zij pas gebleken is na de uitspraak van die beslissing, ofwel omdat zij aan de rechter niet ter kennis was gebracht vooraleer hij uitspraak deed (vergelijk o.a. Cass. 2 december 2011, AR [...]). In die zin begrepen verliest de dwangsom iedere zin als prikkel om de nakoming van de hoofdveroordeling te verzekeren wanneer na de uitspraak van de dwangsomrechter komt vast te staan dat de voldoening van de hoofdveroordeling reeds voordien onmogelijk was en zij enkel tot bestraffing van de schuldenaar strekt (vergelijk o.a. Cass. 21 maart 2011, AR [...]).

3. De rechtstreeks dagende partijen/oorspronkelijke beklaagden

werden bij het hoger vermeld arrest van 26 april 2023 schuldig bevonden aan het misdrijf van krotverhuring.

Daar het pand dat het voorwerp van het misdrijf uitmaakte, zonder vergunning was opgedeeld in tien afzonderlijke woongelegenheden, stelde het hof vast dat het niet in aanmerking kwam voor de principiële herstelmaatregel om de gebreken te herstellen en het pand conform te maken.

Daarom werd aan de beklaagden het bevel opgelegd om aan dit pand een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het pand te slopen, tenzij de sloop ervan verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dit alles binnen een termijn van twaalf maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van het arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 100,00 euro per dag vertraging.

De rechtstreeks dagende partijen hebben het op tegenspraak gewezen arrest van 26 april 2023 niet bestreden, zodat dit op 12 mei 2023 kracht van gewijsde verkreeg. De hersteltermijn nam die dag een aanvang, en het herstel diende te worden uitgevoerd binnen een termijn van twaalf maanden.

Thans stellen de rechtstreeks dagende partijen dat zij ongelukkig en te goeder trouw zijn en dat ze al het mogelijke hebben gedaan om binnen de opgelegde termijn een vergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verkrijgen teneinde het pand te herbestemmen of minstens te verbouwen en conform te maken.

Het hof treedt deze stelling niet bij.

Ingevolge het arrest van 26 april 2023 hadden de rechtstreeks dagende partijen meerdere opties om aan de hoofdveroordeling te voldoen. Zo hadden zij ervoor kunnen opteren om terug te keren naar de eerdere vergunde of vergund geachte toestand.

In dat verband is in het arrest te lezen dat de rechtstreeks dagende partijen op 18 december 2020 een voorwaardelijke bouwvergunning hadden verkregen, maar dat zij deze niet volledig hebben uitgevoerd, zoals zij ter zitting van 15 maart 2023 zelf aangaven. Uit het strafdossier blijkt dat de vergunningsaanvraag was ingediend op 15 juni 2020, dit is ruimschoots na de kennisname door de rechtstreeks dagende partijen van de herstellvordering van 25 juni 2019, dat de op 18 december 2020 verkregen vergunning onder meer voorzag in het bouwen van een vierde bouwlaag en in het slopen van achterbouwen op de eerste en tweede verdieping. Verder was het de rechtstreeks dagende partijen toegelaten om drie woongelegenheden in het pand te voorzien. De rechtstreeks dagende partijen hebben nooit duidelijk aangegeven waarom de voorwaardelijke vergunning van 18 december 2020 niet volledig werd uitgevoerd.

De rechtstreeks dagende partijen hadden er derhalve voor kunnen kiezen om terug te keren naar deze vergunde toestand dan wel de verkregen omgevingsvergunning verder uit te voeren en daarbij in de gedeelten van het onroerend goed waar nog een woonfunctie was toegestaan alle gebreken weg te werken teneinde ze te laten voldoen aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De rechtstreeks dagende partijen kozen er echter voor om meermaals achtereen een nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aan te vragen. Deze werd tot twee maal toe geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van [naam] wegens onverenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening. Zo was er een weigering d.d. 26 januari 2023 voor het opdelen tot twee woongelegenheden, het regulariseren van de uitbreiding van het bouwvolume en het omvormen van een handelsfunctie naar een praktijkruimte met kantoren, en een weigering d.d. 15 september 2023 voor het omvormen van een handelszaak naar een praktijkruimte, het opdelen van de woning in drie studio's en het slopen van een deel van de achterbouw.

Uiteindelijk werd op 5 juli 2024 wel een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning met een gelijkvloerse functie van detailhandel. Volgens de rechtstreeks dagende partijen zouden deze werken thans in uitvoering zijn.

Uit het geheel van deze elementen blijkt niet dat het voor de rechtstreeks dagende partijen onmogelijk was om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

In plaats van te kiezen voor de meer evidente optie van de terugkeer naar de vroegere vergunde toestand of een verdere uitvoering van de reeds verkregen omgevingsvergunning van 18 december 2020, hetgeen binnen de verleende hersteltermijn had kunnen worden gerealiseerd, hebben de rechtstreeks dagende partijen geopteerd om een administratieve procedure op te starten teneinde het pand te kunnen herbestemmen of minstens te kunnen verbouwen op een andere wijze dan voorzien in de verkregen vergunning.

De rechtstreeks dagende partijen stellen terecht dat dit hun goed recht is. De keerzijde van deze keuzevrijheid is evenwel dat het risico dat dit alternatief niet (tijdig) kan worden gerealiseerd, volledig te hunnen laste valt.

Daar komt nog bovenop dat het ruime tijdsverloop dat met deze administratieve procedure gepaard ging, naar het oordeel van het hof minstens gedeeltelijk te wijten was aan de rechtstreeks dagende partijen. Zoals hoger vermeld werden meerdere vergunningsaanvragen afgewezen omdat de werken kennelijk niet verenigbaar waren met de bouwvoorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, en uit het strafdossier blijkt dat het aanvraagdossier ook meermaals onvolledig was en/of moest worden gewijzigd.

Het is in deze omstandigheden niet onredelijk om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan zij hebben betracht.

De door het hof opgelegde dwangsom behield zijn zin als dwangmiddel, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren.

Om al deze redenen was het voor de rechtstreeks dagende partijen niet blijvend of tijdelijk, geheel of gedeeltelijk onmogelijk in de zin van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Er is derhalve ook geen grond om in te gaan op de vordering tot opschorting van de looptijd van de dwangsom.

4. Het hof gaat niet in op de vordering van de Wooninspecteur tot toekenning van een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de rechtstreeks dagende partijen.

De verhaalbaarheid van de rechtsplegingsvergoeding in strafzaken wordt krachtens artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering immers beperkt tot de verhoudingen tussen enerzijds de beklaagde en de burgerrechtelijk aansprakelijke partij en anderzijds de burgerlijke partij. Het optreden van de herstellende overheid, die een wettelijke opdracht in het algemeen belang uitoefent, kan niet worden gelijkgesteld met het optreden van een burgerlijke partij, die een particulier belang nastreeft. Dat geldt evenzeer bij de afwijzing van de vordering van de veroordeelde tot herstel op grond van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek.

5. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 182, 183, 185, 189, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 5 en 7 van het Strafwetboek
- 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek

6. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen als volgt:

Verklaart de vordering op grond van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek van de rechtstreeks dagende partij ontvankelijk, maar wijst deze af als ongegrond;

Wijst de vordering van de rechtstreeks gedaagde partij de Wooninspecteur tot het verkrijgen van een rechtsplegingvergoeding af;

De kosten

Laat de kosten van het verzoekschrift en van de rechtstreekse dagvaardingen ten laste van de rechtstreeks dagende partijen.

