



Kopie
Afgeleverd aan: mr.
art 792 Ger. W.
Vrij van griffierecht - art 280,2° W.Reg.

0000035
[Handwritten signature]

Repertoriumnummer 2022/ 248
Datum van uitspraak 11 januari 2022
Rolnummer 2021/AR/332

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

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Eindarrest

Hof van beroep Brussel

Arrest

Kamer 1N,
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002501856-0001-0015-01-01-1



DE WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest, ON 0316.380.841, met kantoren te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

appellant,

vertegenwoordigd door Meester _____, advocaat te _____,

tegen :

1. **De heer** _____, RRN _____, wonende te _____,

2. **Mevrouw** _____ RRN _____, wonende te _____,

geïntimeerden,

verschijnen niet en zijn niet vertegenwoordigd;

Na in beraadneming op 23 november 2021 spreekt het hof volgend arrest uit:

Gelet op:

- het voor eensluidend verklaard afschrift van het vonnis uitgesproken door de eerste kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel op 22 december 2020, beslissing waarvan geen akte van betekening wordt voorgelegd;
- het verzoekschrift tot hoger beroep, neergelegd ter griffie van het hof op 2 maart 2021;
- de beschikking gewezen in toepassing van art. 747, § 1 Ger. W. op 29 maart 2021,
- de beschikking gewezen in toepassing van art. 747, § 2 Ger. W. op 7 september 2021;

┌ PAGE 01-00002501856-0002-0015-01-01-4 ─┐



- de syntheseconclusie van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest, neergelegd ter griffie van het hof op 14 mei 2021;
- de stukkenbundel van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest, neergelegd ter griffie van het hof op 22 juni 2021 (via e-deposit) en ter zitting van 23 november 2021.

Gehoord de advocaat van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest in zijn pleidooi ter openbare terechtzitting van 23 november 2021.

° ° °

I. ONTVANKELIJKHEID VAN HET HOGER BEROEP

1. Het hoger beroep werd regelmatig naar vorm en termijn ingesteld.

De ontvankelijkheid van het hoger beroep wordt niet betwist.

Evenmin dienen middelen van onontvankelijkheid ambtshalve te worden opgeworpen.

Het hoger beroep is bijgevolg ontvankelijk

II. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN

2. De oorspronkelijke vordering van de WOONINSPECTEUR strekte ertoe de heer en mevrouw *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot herstel van alle gebreken aan het pand gelegen te kadastraal gekend onder waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging per veroordeelde en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van art 1385bis, vierde lid Ger. W. wordt toegekend

De vordering van de WOONINSPECTEUR strekte er tevens toe de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van de Stad te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn werd uitgevoerd, (i) ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de WOONINSPECTEUR gerechtigd is de kosten te verhalen bij de heer en mevrouw en (ii) de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op de heer en mevrouw



Ten slotte vorderde de WOONINSPECTEUR om de heer _____ en mevrouw _____ te veroordelen tot de kosten van het geding.

3. De heer _____ en mevrouw _____ betwistten de vordering of de toestand niet, maar vroegen een langere termijn om de nodige werken te kunnen uitvoeren

Zij vroegen tevens de rechtsplegingsvergoeding te herleiden tot het minimumbedrag.

4. Bij het bestreden vonnis van 22 december 2020 heeft de eerste rechter de vordering van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk en als volgt gegrond verklaard:

“Veroordeelt verwerende partijen solidair, om binnen een termijn van 14 maanden vanaf de betekening van dit vonnis, aan het pand gelegen te _____ kadastraal gekend _____ het herstel van alle gebreken te voltooien, waardoor het pand voldoet aan de minimum kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

Machtigt het college van burgemeester en schepenen van de Stad _____ voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en zegt voor recht dat eisende partij gerechtigd is de kosten te verhalen bij verweerders en machtigt het college van burgemeester en schepenen van de Staa _____ eveneens om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op verweerders,

Veroordeelt verweerders tot betaling van het rolrecht van 165 € te verdelen als volgt:

- 82,50 € voor _____
- 82,50 € voor _____

Veroordeelt verwerende partijen solidair tot de kosten, bepaald op 314,96 euro kosten van dagvaarding, 20,00 euro bijdrage Begrotingsfonds Juridische Tweedelijnsbijstand en 90,00 euro rechtsplegingsvergoeding aan de zijde van eisende partij.”

5. In hoger beroep vraagt de WOONINSPECTEUR zijn hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de herstellvorderingen ontvankelijk en gegrond te verklaren als volgt:

“Dienvolgens geintimeerden in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen, aan het pand gelegen te _____ kadastraal gekend _____ onder _____, renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, § 1, 8° VWC) waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het gevorderde herstel mag/mogen de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.



Dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf de betekening van het arrest en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging per veroordeelde en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} lid Ger. W wordt toegekend;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van de Stad te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat concluant gerechtigd is de kosten te verhalen bij geintimeerden;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van de Stad eveneens te machtigen om eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op geintimeerden;

Geintimeerden 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 kantoor rechtszekerheid en de kosten van de kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit, alsook de rechtsplegingsvergoeding in casu begroot op 1.440,00 euro.”

6. De heer en mevrouw hebben noch mondeling noch schriftelijk standpunt ingenomen.

III. RELEVANTE FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

7. Op 22 juli 2015 werd door de WOONINSPECTEUR een proces-verbaal opgesteld met betrekking tot het pand gelegen te , kadastraal gekend onder eigendom van de heer en mevrouw nadat hij gecontacteerd werd door de lokale politie van omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning verhuren/ter beschikking stellen die niet voldoet aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Aangezien de bewoners geen toegang wilden verlenen aan de politie, heeft de WOONINSPECTEUR een visitatiebevel aangevraagd.

8. De plaatsgesteldheid werd in het proces-verbaal als volgt omschreven:

“Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolderverdieping onder een zadeldak

De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies wc, bad/douche en/of kookgelegenheid.



Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

(...).”

9. Wat de technische vaststellingen betreft werden volgende gebreken aan het gebouw vastgesteld:

- stabiliteit buitenmuren – vervorming en/of scheurvorming gevelvlak
- elektriciteit – indicatie van een risico op elektrocutie/brand
- water – toegankelijkheid hoofdkraan

Een aantal zaken konden niet worden gecontroleerd, zoals de flexibele aansluiting en de stopkraan van het kookfornuis, de mazouttank, de kelder en de zolder.

Voor het gebouw werden 21 strafpunten geteld.

10. In de woning werden volgende gebreken vastgesteld:

- vocht buitenmuren
- tekortkomingen ramen en/of deuren
- gebrekkige afwerking draagvloeren
- vocht binnenwanden
- gebrekkige afwerking binnenwanden
- gebrekkige afwerking plafonds
- gebreken aan trappen en overlopen
- sanitaire functie – gebrekkige lavabo
- sanitaire functie – gebrekkig lig-, zit- of stortbad
- gebrekkige toiletfunctie
- keukenfunctie – gebrekkige gootsteen
- de centrale verwarming in de woning werkt niet
- de keuken beschikt niet over rechtstreekse buitenverluchting
- de woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder
- de tuin ligt vol met materiaal en afval, waardoor ongedierte kan aangetrokken worden

De woning heeft een totaal van 114 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

11. Uit het proces-verbaal blijkt dat er drie personen waren ingeschreven in het rijksregister en dat de woning werd bewoond door _____ en haar zontje _____ en door _____



De bewoners hebben geen huurcontract. Zij krijgen de woning ter beschikking van hun ouders, de heer _____ en mevrouw _____

12. De WOONINSPECTEUR heeft een herstellvordering opgesteld.

In de herstellvordering werd na een beknopte beschrijving van de wederrechtelijke handelingen, de historiek van het dossier weergegeven en werd volgende vordering gesteld:

“Overeenkomstig de hogergenoemde decretale bepalingen vordert de Wooninspecteur, namens het Vlaams Gewest, dat de rechtbank beveelt dat de overtreder werken moet uitvoeren om het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Dit impliceert het wegwerken van alle gebreken van het pand, waardoor dit pand volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak.

Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van de hoger vermelde herstelltermijn.

Voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de Wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien.

De rechter dient de Wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 17bis, §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde.

Tot slot dient de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.”

Als motivering werd vooreerst verwezen naar de regelgeving en de noodzaak tot het herstel, gelet op de vaststelling dat de woning 114 strafpunten kent en ongeschikt is. De hiervoor reeds vermelde gebreken werden opgesomd

De wijze van herstel werd als volgt omschreven:

“De principiele herstellmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Na het doorgevoerde herstel moeten de woonentiteiten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en mogen er geen gebreken meer overblijven.



Het volledige herstel heeft betrekking op zowel de objectgebonden kwaliteitsvereisten (geen fysieke gebreken meer), als op de subjectgebonden kwaliteitsvereisten (het respecteren van de bezettingsnorm).

Het bekomen van een conformiteitsattest of de opheffing van het besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid volstaat niet

De Vlaamse Wooncode in het algemeen, en de herstellvordering in het bijzonder hebben als doelstelling het verbeteren van de woonkwaliteit, het vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden en te waarborgen dat het pand opnieuw op rechtmatige wijze op de woonmarkt ter beschikking is.”

Er werd tevens gevorderd conform oud art 20bis van de Vlaamse Wooncode:

- (i) een hersteltermijn op te leggen van maximaal tien maanden,
- (ii) voor het geval het herstel niet binnen de hierboven gestelde termijn zou worden uitgevoerd, een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging op te leggen;
- (iii) de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om het herstel desnoods ambtshalve uit te voeren, met name voor het geval tegenpartijen in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren,
- (iv) de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners, zoals bedoeld in art 17bis, § 2 van de Wooncode, te verhalen op de heer _____ en mevrouw _____

13. De Stad _____ heeft zich bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 september 2015, meegedeeld bij brief van 25 september 2015, aangesloten bij de herstellvordering.

14. Bij navolgend proces-verbaal d.d. 29 september 2015 werd vastgesteld dat verscheidene pogingen gedaan werden om de heer _____ te verhoren. Hij werd uitgenodigd voor 16 september 2015, 25 september 2015 en 5 oktober 2015, doch liet telefonisch weten dat hij zich niet kon verplaatsen omdat hij gehandicapt is.

15. Op 9 juni 2016 werden de heer _____ en mevrouw _____ door de WOONINSPECTEUR opnieuw aangeschreven met verzoek om aanwezig te zijn op donderdag 7 juli 2016 voor een hercontrole.

Uit de e-mailberichten van 3 en 6 juni 2016 blijkt dat er om een controle van de werken werd gevraagd.

Op 7 juli 2016 werd een navolgend proces-verbaal opgesteld. Er werd vastgesteld dat de woning nog 107 strafpunten heeft op het technisch verslag (deel B + C) en dus ongeschikt is.



16. Op 3 juli 2017 werd de heer [redacted] nogmaals aangeschreven voor een afspraak voor een hercontrole

17. Op 23 oktober 2017 liet de Procureur des Konings weten dat de zaak zonder gevolg werd gerangschikt met als reden dat het pand niet meer verhuurd werd.

18. Bij schrijven van 7 november 2017 werd aan de heer [redacted] en mevrouw [redacted] meegedeeld dat het Parket het dossier geseponeerd had, maar dat dit niet betekende dat de verplichting tot herstel zou zijn weggevallen. De heer [redacted] en mevrouw [redacted] werden verzocht om binnen de maand mee te delen of alle gebreken hersteld zijn, dan wel een renovatieplan over te maken

Bij schrijven van 19 maart 2018 werden de heer [redacted] en mevrouw [redacted] nogmaals verzocht hun voornemens met betrekking tot het herstel van het pand over te maken.

Op 22 maart 2018 werden ze aangemaand aanwezig te zijn op een hercontrole die zou doorgaan op 24 maart 2018. De mededeling van de hercontrole gebeurde eveneens per e-mailbericht aan [redacted], dochter van de heer [redacted] en mevrouw [redacted]

Bij schrijven van 8 mei 2018 werd aan de heer [redacted] meegedeeld dat een hercontrole zou worden uitgevoerd op 31 mei 2018.

Op 31 mei 2018 werd een navolgend proces-verbaal opgesteld, waarin werd vastgesteld dat de woning een totaal heeft van 34 punten op het technisch verslag en dus ongeschikt is.

Tevens werd vastgesteld dat de woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld en dat ze werd bewoond door de eigenaars, hun twee kinderen, hun schoonzoon en hun kleinkind.

19. Op 5 februari 2019 werd nogmaals een navolgend proces-verbaal opgesteld, waarin werd vastgesteld dat de woning nog een totaal heeft van 31 strafpunten (deel B + C + D) en dus ongeschikt is. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners is de woning eveneens onbewoonbaar.

Opnieuw werd vastgesteld dat de woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld en dat ze werd bewoond door de eigenaars, hun twee kinderen, hun schoonzoon en hun kleinkind

20. Aangezien de gebreken nog niet hersteld waren, was de WOONINSPECTEUR genoodzaakt om over te gaan tot dagvaarding



IV. BESPREKING

IV 1. Ontvankelijkheid van de herstellvordering

21. De ontvankelijkheid van de herstellvordering wordt niet betwist.

Evenmin moeten middelen van onontvankelijkheid ambtshalve worden opgeworpen.

De herstellvordering is bijgevolg ontvankelijk.

IV.2. Gegrondheid van de herstellvordering

22. De heer _____ en mevrouw _____ betwisten de gevorderde herstellmaatregel niet.

23. Op grond van de bovenstaande vaststellingen en de bijhorende processen-verbaal blijkt afdoende dat de heer _____ en mevrouw _____ zich schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf omschreven in huidige artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (oud art. 20 Vlaamse Wooncode):

“Art. 3.34. Als een niet-conforme of overbewoonde woning 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 euro of met een van die straffen alleen.”

Bij onderzoek ter plaatse werd vastgesteld dat de twee constitutieve elementen van het misdrijf aanwezig zijn, meer bepaald

- de woonentiteiten zijn niet conform en/of overbewoond;
- de woonentiteiten werden verhuurd/ter beschikking gesteld met het oog op
- bewoning.

De vaststellingen van de WOONINSPECTEUR gelden tot bewijs van het tegendeel. De heer _____ en mevrouw _____ voeren overigens geen betwisting over deze vaststellingen

24. In de regelgeving die geldig was vóór 1 januari 2021, werd voor de situatie waarin herstel van de gebreken de geëigende herstellmaatregel was, het volgende voorzien in art. 20bis, § 1 Vlaamse Wooncode:

“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.”

In de nieuwe regelgeving staat het volgende (art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen).

“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.”

De herstelvordering van de WOONINSPECTEUR is in de zin van de nieuwe wetgeving aangepast.

De verwijzing naar “conform maken” verwijst naar de definitie van “conforme woning”. De herstelvordering zal uitgevoerd zijn van zodra er geen gebreken meer aanwezig zijn van categorie II of III en er geen sprake is van overbewoning.

Artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen omschrijft een “conforme woning” als volgt.

“§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;*
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;*
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;*
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;*
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;*
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;*
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;*



8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.”

Hieruit volgt dat de herstellvordering niet langer het herstel van alle gebreken tot doel heeft, doch wel het herstel van de conformiteit. Dit wil zeggen dat er geen gebreken van categorie II of categorie III mogen overblijven in het technisch verslag van de eindbeoordeling.

25. De WOONINSPECTEUR vordert een hersteltermijn van tien maanden

De heer _____ en mevrouw _____ hebben reeds voldoende tijd gehad om de nodige werken uit te voeren en hebben reeds werken uitgevoerd, zodat een hersteltermijn van tien maanden voldoende is.

26. Voor het geval het herstel niet binnen de hierboven gestelde termijn wordt uitgevoerd, wordt een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging opgelegd conform art. 3.43, tweede lid Vlaamse Codex Wonen.



Gelet op de houding van de heer _____ en mevrouw _____ mag worden aangenomen dat de nodige werken niet vrijwillig zullen worden uitgevoerd zonder de inzet van een dreiging door middel van het doen betalen van een dwangsom die voldoende hoog is om een goed voelbare prikkel te vormen bij de betrokkenen

27. Er bestaat geen aanleiding tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van art. 1385*bis*, vierde lid Ger. W

28. Op grond van art. 3 47 Vlaamse Codex Wonen worden de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel, voor het geval de overtreders in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Eveneens worden de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

Bij arrest van 8 september 2020 oordeelde het Hof van Cassatie dat

- uit de bepalingen van art. 20*bis*, §§ 1 en 7 Vlaamse Wooncode, volgt dat, indien de rechter een herstelmaatregel beveelt in de zin van art. 20*bis*, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode, hij verplicht is om een termijn te bepalen voor de uitvoering ervan welke niet meer dan twee jaar mag bedragen en om de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te machtigen tot ambtshalve uitvoering voor het geval dat de herstelmaatregel door de overtreder niet binnen de door de rechtbank bepaalde termijn wordt uitgevoerd;
- uit de bepaling van art. 20*bis*, § 8, eerste lid Vlaamse Wooncode, de wetsgeschiedenis en de algemene economie van de regeling volgt dat, indien de rechter veroordeelt wegens één van de misdrijven, bepaald in art. 20, § 1 Vlaamse Wooncode, of daarvoor de opschorting van de uitspraak van de veroordeling gelast, hij verplicht is de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de herhuisvestingskosten, vermeld in art. 17*bis*, § 2 Vlaamse Wooncode, te verhalen op de overtreder (Cass. AR P.20.0221.N, 8 september 2020, <https://juportal.be>).

IV.3. Gerechtskosten

29. Aangezien de heer _____ en mevrouw _____ in het ongelijk worden gesteld, worden zij overeenkomstig art. 1017 Ger. W verwezen in de kosten.

30. De vordering van de WOONINSPECTEUR betreft een niet in geld waardeerbare vordering.



Aangezien de heer _____ en mevrouw _____ noch schriftelijk noch mondeling verweer hebben gevoerd, wordt de rechtsplegingsvergoeding begroot op het minimumbedrag. Dit minimumbedrag bedraagt thans € 97,50 (indexatie van toepassing vanaf 1 juni 2021; art. 3 Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in art. 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat, *B.S.* 9 november 2007)

OM DEZE REDENEN,

HET HOF,

Rechtsprekende op tegenspraak;

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Verklaart het hoger beroep van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk en gegrond;

Hervormt het bestreden vonnis, behalve in zoverre het de heer _____ en mevrouw _____ veroordeelt tot betaling van het rolrecht en de kosten;

Opnieuw recht doende,

Veroordeelt de heer _____ en mevrouw _____ *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere, aan het pand gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____

renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren (d i het herstel van de conformiteit zoals beschreven in art. 1.3, § 1, 8° Vlaamse Wooncode) waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten;

Zegt dat na het gevorderde herstel de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen mag/mogen en er geen sprake mag zijn van overbewoning,

Zegt dat de werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden vanaf de betekening van het arrest en dit op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging per veroordeelde en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger. W. wordt toegekend;

Machtigt de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van de Stad _____ voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn

PAGE 01-00002501856-0014-0015-01-01-4



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 heer en mevrouw ,

Machtigt de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van de Stad om eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op de heer en mevrouw

Veroordeelt de heer en mevrouw tot de kosten van het hoger beroep, in hoofde van de WOONINSPECTEUR begroot op € 97,50 (rechtsplegingsvergoeding);

Veroordeelt de heer en mevrouw overeenkomstig art. 269² van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals vervangen bij Wet van 14 oktober 2018 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten teneinde de griffierechten te hervormen (*B.S.* 20 december 2018, ed. 2) tot betaling aan de Belgische Staat, FOD Financien, van het rolrecht hoger beroep ten bedrage van € 400,00 en tot het definitief ten laste nemen van de bijdrage van € 20,00 aan het Begrotingsfonds.

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer N** van het hof van beroep te Brussel op **11 januari 2022**,

Waar aanwezig waren en zitting hielden:

bijgestaan door

Raadsheer,
griffier

