

Repertoriumnummer <b>2013 / 72 d</b>
Datum van uitspraak <b>13 september 2013</b>
Rolnummer <b>2012/AR/2905</b>

#### Uitgifte

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

#### Rechtsmiddelen

--

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Kopie - art. 792 Ger. W.  
-Vrij van expeditierecht.  
art. 280 2- Wetb. reg.

Ruimtelijke ordening  
stedenbouw

**Eindarrest**

# Hof van beroep Antwerpen

zeventiende bis kamer  
burgerlijke zaken

## Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

2012/AR/2905

**VLAAMS GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de  
persoon van \_\_\_\_\_ wiens burelen gevestigd zijn te 1000  
BRUSSEL, Martelaarsplein 19, voor wie optreedt de \_\_\_\_\_  
gevestigd is te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II-laan 19, \_\_\_\_\_  
wiens kabinet

eiseres in hoger beroep,

vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_

advocaat te \_\_\_\_\_

tegen het vonnis van de rechtbank van eerste  
aanleg te Mechelen van 25 juni 2012, zetelend zoals  
in kortgeding, gekend onder rolnummer \_\_\_\_\_

tegen

1. \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

verweerders in hoger beroep,

vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_

advocaat te \_\_\_\_\_

loco Mr. \_\_\_\_\_

Gezien de bestreden beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen van 25 juni 2012, waarvan geen betekening voorligt.

Gezien de akte van hoger beroep van 8 oktober 2012, neergelegd ter griffie van dit hof op 15 oktober 2012, waarbij tijdig en naar de vorm geldig hoger beroep werd aangetekend.

### **Voorgaanden:**

1.

Overeenkomstig het P.V. van 24 november 2011 werd naar aanleiding van een woningkwaliteitscontrole in het pand, een herstellvordering opgesteld door het agentschap inspectie RWO-wooninspectie:

"Het pand was kadastraal gekend als huis. Er werd vastgesteld dat de woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgedeeld in meerdere onafhankelijke woonegelegenheden. De werkzaamheden aan de niet-vergunde woonegelegenheden bestendigen de bouwovertrading."

Uit hoofde van deze "niet-vergunde" opdeling werd ambtshalve PV opgesteld en het bevel gegeven tot "staking der werken" en "tot staking gebruik naar toekomstige bewoners".

In het daaropvolgend P.V. van 24 november 2011 werd hetzelfde vastgesteld en toegevoegd "de werkzaamheden van de niet-vergunde woonegelegenheden bestendigen de bouwovertrading."

Evenals "Het pand wordt gerenoveerd; Er zijn geen vergunningsplichtige werken gaande. De werken die gaande zijn betreffen het leggen van een elektriciteitsdraad, het plaatsen van plinten, schilderwerken, ...".

In de bekrachtigingsbeslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 30/11/2011 wordt het stakingsbevel als volgt gemotiveerd:

"De staking werd bevolen ten aanzien van de inrichtingswerken aan de onafhankelijke woonegelegenheden/ten aanzien van het gebruik van de afzonderlijke woonegelegenheden voor toekomstige bewoners. De staking werd bevolen ten aanzien van alle werken, handelingen of wijzigingen."

2.

De eerste rechter verklaart de vordering van verweerders in hoger beroep ontvankelijk en gegrond en beveelt de opheffing van het mondeling stakingsbevel van 23 november 2011 en het bekrachtigingsbevel van 30 november 2011. met betrekking tot het perceel gelegen te met als kadastrale omschrijving

3.

Het hoger beroep van het VLAAMS GEWEST strekt tot de hervorming van de bestreden beschikking en de ongegrondheid van de oorspronkelijke vordering tot opheffing van het stakingsbevel.

Verweerders in hoger beroep concluderen tot de bevestiging van de bestreden beschikking.

### **Beoordeling:**

4.

De voorzitter, zetelend zoals in kortgeding, moet nagaan of het stakingsbevel terecht werd opgelegd en vervolgens terecht werd bekrachtigd. Hij moet de formele en de interne wettigheid van het stakingsbevel onderzoeken. Hij oordeelt enkel of het gegeven bevel rechtmatig was, doch vermag niet de opportuniteit ervan beoordelen. Hij kan enkel nagaan of het bestuur in redelijkheid tot de beslissing is gekomen en/of de beslissing niet kennelijk onredelijk is. Wanneer uit de feiten blijkt dat de maatregel kennelijk onredelijk is, dient de voorzitter, zetelend zoals in kort geding over te gaan tot opheffing van het stakingsbevel.

5.

De bekrachtigingsbeslissing vermeldt het volgende:

"Op 23/11/2011 werd door een hiertoe bevoegde ambtenaar, mondeling, de volgende staking gelast:

De staking werd bevolen ten aanzien van de inrichtingswerken aan de onafhankelijke woonegelegenheden en ten aanzien van het gebruik van de afzonderlijke woonegelegenheden voor toekomstige bewoners. De staking werd bevolen ten aanzien van alle werken, handelingen of wijzigingen.

Voormelde werken, handelingen en/of wijzigingen vormen een inbreuk op: Art. 4.2.1.7° VCRO: Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning ... een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

In het P.V. van 24 november 2011 wordt vermeld: "Het pand is gekend als huls. Er werd vastgesteld dat de woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgedeeld in meerdere onafhankelijke woonegelegenheden. Er is geen bewoning op de gelijkvloerse verdieping, op de tweede verdieping en op de derde verdieping. Deze verdiepingen zijn in renovatie."

6.

Verweerders in hoger beroep kochten het pand aan bij akte verleden voor notaris te op 12 juni 1990; in de verkoopakte staat vermeld dat de kopers een woonhuis aankochten. De woning werd aangekocht van een patrimoniumvennootschap.

Verweerders in hoger beroep leggen geen geregistreerde huurovereenkomsten voor; er ligt evenmin een bewijs voor dat de bewoners werden ingeschreven in het bevolkingsregister (er worden enkel fotocopies van geschreven overeenkomsten voorgelegd, zonder enig bewijs van dagtekening). Het enige document dat voorligt is een besluit van de burgemeester van 29 september 2009, waarbij de woning onbewoonbaar werd verklaard.

Ten tijde van de vaststellingen was het pand volledig onbewoonbaar – met uitzondering van de eerste verdieping, waar de verbalisanten geen toegang hebben gekregen – en waren er volgens verweerders in hoger beroep renovatiewerken aan de gang. Deze werken hadden duidelijk tot doel om verschillende wooneenheden in het huis te maken, hetgeen door de eigenaars niet wordt ontkend.

7.

Het stakingsbevel is een administratief preventieve handhavingsmiddel, dat door de overheid opgelegd wordt in afwachting van een beslissing ten gronde over de rechtmatigheid van het gebruik.

De bestreden beschikking neemt ten onrechte aan dat de omvorming van de eengezinswoning tot een meergezinswoning niet gebeurd is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften. De beschikking neemt ten onrechte aan dat de werken, die geleid hebben tot de omvorming van de woning tot een meergezinswoning plaatsvonden voor 1 mei 2000 en dus niet onderworpen waren aan de bepalingen van art. 4.2.1.7° VCRO.

Alleszins staat vast dat er op het ogenblik van de vaststellingen van de verbalisanten vergunningsplichtige werken aan de gang waren, namelijk de opdeling in verschillende wooneenheden. Er ligt geen enkel bewijs voor van een vroegere opdeling; de enige huurovereenkomst, die nog in voege was, dateert van oktober 2003 (ook deze huurovereenkomst heeft geen vaste dagtekening en is niet ondertekend door de huurder).

8.

Indien het huis mogelijk bewoond werd door verschillende gezinnen en/of familieleden voor 2000, ontslaat dit feit de eigenaars niet van hun vergunningsplicht.

De opsplitsing van een huis in verschillende wooneenheden was reeds bij de aankoop van de woning in 1990 vergunningsplichtig.

Hierbij kan verwezen worden naar het K.B. van 16 december 1971, waarbij de opsplitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning vergunningsplichtig was:

"De volgende werken en handelingen zijn vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, maar blijven onderworpen aan de door art. 44 van de wet voorgeschreven vergunningsplicht:

1° de verbouwingswerken binnen het gebouw of de werken voor de geschiktmaking van de lokalen – met inbegrip van de overeenkomstige uitrusting met sanitaire, elektrische, verwarmings- en ventilatieinstallaties – voor zover ze noch de oplossing van een eigenlijk constructievraagstuk, noch de wijziging van het volume, noch het architectonisch karakter van het gebouw vergt."

Door het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 wordt vergunningsplichtig gesteld: "in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande."

Met ingang van 1 mei 2000 wordt elke wijziging van het aantal wooneenheden, zelfs wanneer hierbij geen werken worden uitgevoerd, vergunningsplichtig gesteld.

9.

De preventieve aard van het bevel tot onmiddellijke staking van de nog uit te voeren werken beoogt in de eerste plaats een verdere aantasting van de goede ruimtelijke ordening te voorkomen door tijdig in te grijpen in een misdrijf in uitvoering.

Aangezien een stedenbouwkundige vergunning voor de opsplitsing van een huis in verschillende wooneenheden ontbreekt, is niet alleen het uitvoeren van werken maar ook de ingebruikname van de verschillende wooneenheden verboden door de strafwet, en moet het gebruik ervan als een verboden gevolg van de stedenbouwkundige inbreuk worden beschouwd.

Het opgelegde stakingsbevel dient dan ook te worden gehandhaafd. Verweerders in hoger beroep tonen niet aan dat het bevel disproportioneel is, gelet op het voortdurend karakter van de feiten; verweerders in hoger beroep kunnen zich niet op de gevolgen van hun eigen fouten beroepen en een inbreuk op de stedenbouwwetgeving mag geen economisch voordeel opleveren.

De bestreden beschikking dient te worden hervormd.

10.

Overeenkomstig art. 1017 Ger.W. zijn de gerechtskosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Verweerders in hoger beroep zijn gelet op de gegrondheid van het hoger beroep de in het ongelijk gestelde partij.

Aangezien het VLAAMS GEWEST optreedt in het algemeen belang, kan er geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

#### **DE 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 het VLAAMS GEWEST toelaatbaar en gegrond.

Het hof hervormt de bestreden beschikking en opnieuw rechtsprekende verklaart de oorspronkelijke vordering van verweerders in hoger beroep ongegrond.

Het hof verwijst de heer en mevrouw \_\_\_\_\_ in de gedingkosten in hoger beroep, vereffend aan de zijde van het VLAAMS GEWEST op 544,26 EUR (kosten hoger beroep)

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 13 september 2013 door

Raadsheer

Griffier