

Kopie
art. 792 Ger. W.
Vrij van griffierecht - art. 280.2° W.Reg.

004964

Repertoriumnummer 2017 / No 166
Datum van uitspraak 13 december 2017
Rolnummer 2017/AR/420

Uitgifte

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hypotheekwet
Eindarrest
Stedebouw

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

Kamer B3b
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00001000025-0001-0012-01-01-1



1. De heer _____, wonende te _____ Mechelen,
2. Mevrouw _____, wonende te _____ Mechelen,

appellanten

beiden vertegenwoordigd door Mr. JOOSSENS Jens loco Mr. GYSEN Cies, advocaat te
2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

tegen het vonnis van de MB6 kamer van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Mechelen van 12 december 2016, aldaar gekend onder het rolnummer 15/1562/A

tegen

DE WOONINSPECTEUR handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoren
te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr. CLAES Anneleen loco Mr. CLAES Johan, advocaat te 2550
Kontich, Mechelsesteenweg 160 (Ref.: 1006/1198-Vlaamse Gewest/Abarkan-
Bouthaghrou)

1. Procedure

Het hof doet uitspraak in deze zaak die op de zitting van 15 november 2017 op tegenspraak
behandeld en in beraad werd genomen.

Het hof houdt rekening met de bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in
gerechtszaken.

PAGE 01-00001000025-0002-0012-01-01-4



Het hof nam kennis van de stukken, in het bijzonder:

- Het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen van 12 december 2016
- Het verzoekschrift tot hoger beroep van 28 februari 2017
- De laatste conclusies en bewijsstukken voor beide partijen

2. Relevante feiten

De heer en mevrouw _____ zijn (sinds 12 juli 1990) eigenaars van een woning te _____ waar de Wooninspectie op 27 april 2009 een controle uitoefende. Hoewel het volgens de kadastrale gegevens om een huis gaat, bleek het pand ingedeeld in vier afzonderlijke wooneenheden (één per verdieping met inbegrip van het gelijkvloers), die verhuurd werden.

De Wooninspectie stelde vast dat het pand niet voldeed aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en stelde proces-verbaal op. Op 29 september 2009 verklaarde de burgemeester van Mechelen, de woning ongeschikt totdat de nodige werken uitgevoerd zijn om te voldoen aan de minimumvereisten van woonkwaliteit en comfort.

De heer en mevrouw _____ voerden renovatiewerken uit. Bij de hercontrole op 9 september 2011 werd gesteld dat de renovatiewerken de stedenbouwkundige inbreuk bestendigden. De werken werden stilgelegd. Het pand voldeed nog steeds niet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Er werd op 23 november 2011 een bevel tot staking van de werken gegeven en bekrachtigd door de Stedenbouwkundig Inspecteur op grond van artikel 4.2.1.7° van de VCRO: *'Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning: (...)7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, i-ongeacht of het gaat om een ééngzinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer...; (...)'*

Het stakingsbevel werd opgeheven door de beschikking van de kortgedingrechter te Mechelen van 25 juni 2012, die vaststelde dat het aannemelijk was dat de opsplitsing reeds lange tijd geleden gebeurde en dat de opsplitsing van een gebouw pas sedert 1 mei 2005 (bedoeld wordt 1 mei 2000) op zich vergunningsplichtig is geworden.



Bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 13 september 2013 werd de beschikking van de kortgedingrechter hervormd.

Dit arrest werd vernietigd door een cassatiearrest van 12 mei 2017. Geen van beide partijen in deze procedure (noch het Vlaams Gewest, noch de heer en mevrouw
heeft dit arrest laten betekenen en gedagvaard voor het hof van beroep te Brussel.

3. Vorderingen voor en vonnis van de eerste rechter

3.1. De Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest vorderde

- *in hoofddorde, verweerders te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand, gelegen te voldoet aan de woonkwaliteitsnormen. Dat in casu evenwel dient vastgesteld te worden dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pond rust). Dat de wooninspecteur daarom vordert dat de rechtbank zou bevelen dat de overtreders aan het pond een andere bestemming moeten geven volgens de bepaling van de VCRO, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. 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, hierna gedaagde te veroordelen tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn. Voor het geval verweerders in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien. De wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, §1 zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op verweerders. De uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.*
- *in ondergeschikte orde verweerders te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand gelegen te voldoet aan de woonkwaliteitsnormen. 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, hierna gedaagde te veroordelen tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger*



vermelde hersteltermijn. Voor het geval verweerders in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien. De wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, §1 zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op verweerders. De uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

3.2. Bij vonnis van 12 december 2016 verklaarde de rechtbank de vordering van de Wooninspecteur gegrond als volgt.

De rechtbank beval de heer en mevrouw _____ om:
– -hetzij aan het pand te _____ een andere bestemming te geven
overeenkomstig de bepalingen van de VCRO
– hetzij het pand in kwestie te slopen.

De opgelegde herstelmaatregel diende te worden uitgevoerd binnen een termijn van één jaar na betekening van dit vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn. Aan de Wooninspecteur werd ook de mogelijkheid tot ambtshalve uitvoering van het herstel gegeven, indien de heer en mevrouw _____ in gebreke zouden blijven om de herstelmaatregel uit te voeren binnen de daartoe gestelde termijn, en dit op kosten van de heer en mevrouw _____

De Wooninspecteur werd ook gemachtigd om de eventuele kosten gemaakt tot herhuisvesting van de bewoners en opgesomd in artikel 17bis, §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de heer en mevrouw _____

De heer en mevrouw _____ werden ook veroordeeld tot de gerechtskosten.



4. Hoger beroep

4.1. De heer en mevrouw leggen op 28 februari 2017 een verzoekschrift tot hoger beroep neer en vragen het bestreden vonnis te vernietigen en te zeggen voor recht dat zij geen aanpassingswerken dienen uit te voeren, noch de herbestemming van het pand dienen door te voeren of het pand te slopen.

Ondergeschikt vragen de heer en mevrouw vast te stellen dat zij niet meer in de onmogelijkheid verkeren om de nodige aanpassingswerken door te voeren en zodoende deze ook te bevelen en de Wooninspecteur te veroordelen tot de gerechtskosten.

4.2. De Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest, vraagt het hoger beroep van de heer en mevrouw als onontvankelijk minstens ongegrond af te wijzen. Hij vraagt het eerste vonnis te bevestigen en herneemt zijn oorspronkelijke vordering.

5. Beoordeling

5.1. Het bestreden vonnis werd aan de heer en mevrouw betekend op 2 februari 2017. Het verzoekschrift tot hoger beroep werd neergelegd op 28 februari 2017. Het hoger beroep werd tijdig en geldig naar vorm ingesteld.

De Wooninspecteur vraagt het hoger beroep van de heer en mevrouw onontvankelijk te verklaren maar hij staft dit niet, zodat het hof ervan uitgaat dat het hier om een stijlclausule gaat die geen antwoord behoeft. Het hof ziet ook geen ambtshalve op te werpen redenen om het hoger beroep van de heer en mevrouw ontoelaatbaar te verklaren.

Het hoger beroep is toelaatbaar.



5.2. Volgens de Wooninspecteur dient de rechter het bestaan van het misdrijf voorzien in artikel 20§1 Vlaamse Wooncode vast te stellen en zodra hij dit misdrijf bewezen acht, is hij verplicht de door de Wooninspecteur uitgebrachte herstellvordering toe te kennen. Het voorwerp van de herstellvordering is, volgens de Wooninspecteur, afhankelijk van het feit of het pand al dan niet behept is met een stedenbouwkundige inbreuk.

Het misdrijf waarop de Wooninspecteur zijn herstellvordering woonkwaliteit stoelt, is het misdrijf voorzien in artikel 20 §1 Vlaamse Wooncode.

5.3. Volgens de Wooninspecteur is het pand behept met een stedenbouwkundige inbreuk, nl. de onvergunde opdeling van het pand in verschillende woongelegenheden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Hij vordert in hoofddeorde de herbestemming (functiewijziging) of de sloop van het pand.

De Wooninspecteur wijst erop dat de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, rechtsprekend in kortgeding, die in zijn beschikking van 25 juni 2012 de opheffing van het stakingsbevel heeft bevolen, niet als bodemrechter over de stedenbouwkundige inbreuk heeft geoordeeld.

Volgens de Wooninspecteur is de procedure m.b.t. de al dan niet opheffing van het stakingsbevel niet relevant in deze procedure.

5.4. Artikel 5 §1 Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning op de in die bepaling vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Uit de feitelijke vaststellingen in het aanvankelijk proces-verbaal van 1 september 2009 blijkt dat er vier zelfstandige woningen in het gebouw waren die verhuurd waren aan de kinderen van de heer en mevrouw _____ dat het gebouw 3 strafpunten telde, en de enige woning (die op de tweede verdieping) die toegankelijk was, telde 81 strafpunten.

(Gebreken toegankelijkheid, schade van doorslaand vocht, vermolmde keldertrap, vochtschade met schimmelvorming in slaapkamer, keuken en badkamer, algemene verwerking van de ramen, geen warm water, geen afgescheiden toilet, te weinig geaarde stopcontacten, blote geleiders in de keuken, risico op Co-vergiftiging, overbewoning,...)



Uit het navolgend proces-verbaal van 9 september 2011 blijkt dat het gebouw in 2011 15 strafpunten telde, de woningen op het gelijkvloers en de tweede en derde verdieping gerenoveerd werden en de woning op de eerste verdieping, die verhuurd werd, 62 strafpunten telde.

Na deze vaststellingen in 2011 werd een stakingsbevel opgelegd, omdat de renovatiewerken een onvergonde toestand zouden bestendigen.

Uit de vaststellingen in het aanvankelijk en in het navolgend proces-verbaal blijkt dus dat het pand, ondanks verhuring, niet voldeed/voidoet aan de minimum woonkwaliteitsnormen zoals voorzien in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, waardoor het misdrijf zoals voorzien in artikel 20 §1 Vlaamse Wooncode vaststaat en de Wooninspecteur de herstellvordering zoals voorzien in artikel 20 bis van de Vlaamse Wooncode inleidde voor de burgerlijke rechtbank bij dagvaarding van 7 september 2015. (Zelfs in 2011 werd een gedeelte van het pand nog verhuurd, ook het morele bestanddeel van het misdrijf staat vast)

5.5. Het hof is evenwel van oordeel dat de Wooninspecteur op dit ogenblik niet aantoonst dat het pand behept is met een stedenbouwkundige inbreuk.

Het hof verwijst naar de overwegingen van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, zetelend in kortgeding, die in zijn beschikking van 5 juni 2012 de opheffing van het stakingsbevel heeft bevolen omdat het pand reeds bij aankoop in 1990 zou zijn onderverdeeld geweest in meerdere woongelegenheden, minstens sinds begin 1999 verschillende huisnummers zou hebben gehad en voor 1 mei 2000 de opsplitsing van een gebouw op zich niet noodzakelijk vergunningsplichtig zou geweest zijn.

Ook al moest de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg slechts nagaan of het stakingsbevel terecht werd gegeven en terecht werd bekrachtigd, toch zijn zijn overwegingen ook in deze procedure van belang, nu er discussie bestaat omtrent de stedenbouwkundige inbreuk.

De Wooninspecteur weerlegt deze overwegingen niet. Er is ook geen oordeel van een bodemrechter, zelfs geen procedure ingeleid waarin geoordeeld wordt over het al dan niet bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk. Op dit ogenblik wordt een stedenbouwkundige inbreuk dus niet aangetoond.



De in hoofdde gestelde herstellvordering van de Wooninspecteur die rekening houdt met de stedenbouwkundige inbreuk en hetzij een andere bestemming/functie voor het pand, hetzij de sloop ervan beoogt, kan dus, bij gebrek aan bewijs van een stedenbouwkundige inbreuk, niet worden toegekend.

5.6. Het feit dat een stedenbouwkundige inbreuk niet wordt aangetoond, heeft niet tot gevolg dat de herstellvordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp is. De Wooninspecteur vordert immers ondergeschikt de heer en mevrouw te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

De herstellvordering van de Wooninspecteur is alleen zonder voorwerp wanneer vaststaat dat het geviseerde pand voldoet aan alle bij artikel 5 Vlaamse Wooncode gestelde woonkwaliteiten. Het feit dat de heer en mevrouw tijdelijk de vereiste renovatiewerken niet hebben kunnen verderzetten door het (thans opgeheven) stakingsbevel, doet hieraan geen afbreuk.

Het feit dat de heer en mevrouw een tijdlang door overmacht (stakingsbevel m.b.t. de renovatiewerken dat zij in een gerechtelijke procedure –met succes-aanvochten) de ondergeschikt gevorderde renovatiewerken niet konden uitvoeren, heeft niet tot gevolg dat deze herstellvordering nu nog moet worden afgewezen.

Op de zitting van 15 november 2017 verklaarde de advocaat van de heer en mevrouw dat intussen de renovatiewerken hervat zijn.

De heer en mevrouw hebben nog geen melding van herstel gedaan bij de Wooninspecteur.

Tot op heden is dus nog niet aangetoond dat alle gebreken van het onroerend goed door de heer en mevrouw zijn weggewerkt zodat het pand aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zou voldoen. De ondergeschikt gestelde herstellvordering is dus niet zonder voorwerp.



5.7. De heer en mevrouw _____ vragen de herstellvordering af te wijzen wegens overschrijding van de redelijke termijn.

Het hof is van oordeel dat de Wooninspecteur niet onredelijk lang heeft stilgezeten, gelet op de juridische complexiteit van de zaak, waarin de renovatiewerken werden stilgelegd door een stakingsbevel van de Stedenbouwkundig Inspecteur, stakingsbevel dat door de heer en mevrouw _____ (tot nog toe met succes) werd aangevochten

De eerste vaststelling van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode dateren van 2009, waarna aan de heer en mevrouw _____ tijd werd gegeven om zich in regel te stellen. Na een hercontrole in 2011 volgde het bevel tot staken, op 23 november 2011. Dit stakingsbevel werd opgeheven bij beschikking van 25 juni 2012. Bij arrest van het Hof van Cassatie van 12 mei 2017 werd het arrest van 13 september 2013 waarbij het hoger beroep tegen deze beschikking gegrond werd verklaard, verbroken. De herstellvordering(en) van de Wooninspecteur (in hoofdorde en ondergeschikt) werd(en) ingesteld op 7 september 2015.

Nadat het stakingsbevel in september 2013 werd bevestigd, en de beslissing van de procureur des Konings om het dossier te seponeren in 2014, stelde de Wooninspecteur in 2015 zijn herstellvordering voor de burgerlijke rechter, in hoofdorde indien er een stedenbouwkundige inbreuk is, en ondergeschikt zonder stedenbouwkundige inbreuk.

Met het instellen van een (dubbele) herstellvordering in dit juridisch complex dossier op 7 september 2015, heeft de Wooninspecteur de redelijke termijn niet overschreden. Het feit dat de heer en mevrouw _____ in eerste aanleg niet verschenen, noch vertegenwoordigd werden, en hoger beroep wensten in te stellen om hun verweer te laten gelden, heeft een verlenging van de procedure tot gevolg maar dit kan niet aan de Wooninspecteur ten laste worden gelegd.

5.8. Volgens de heer en mevrouw _____ ligt er geen stakingsbevel meer voor, is er geen sprake van een stedenbouwkundig misdrijf en staat niets de gestaakte renovatiewerken in de wcg. Zij wijzen er ondergeschikt op dat aanpassingswerken de principieel te vorderen herstelmaatregelen zijn (ipv de bestemmingswijziging of de afbraak).

De heer en mevrouw _____ erkennen dat indien er geen beletsels meer zijn om het integrale herstel te bevelen, de rechter verplicht is om deze herstelmaatregel op te leggen.



De herstellvordering om werken uit te voeren zodat het pand voldoet aan de Vlaamse Wooncode, zoals ondergeschikt geformuleerd door de Wooninspecteur, moet dus worden toegekend.

5.9. De gerechtskosten kunnen worden omgeslagen zoals de rechter het raadzaam oordeelt, hetzij wanneer de partijen onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, hetzij wegens bloed- of aanverwantschap (zie artikel 1017, lid 4 Gerechtelijk Wetboek).

Het hoger beroep van de heer en mevrouw is gedeeltelijk gegrond. Slechts de ondergeschikt gevorderde herstellvordering wordt toegekend. Elk van de partijen wordt dan ook tot de helft van de gerechtskosten veroordeeld.

6. UITSPRAAK

Het hof doet uitspraak in hoger beroep en op tegenspraak.

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

Het hoger beroep van en is toelaatbaar en gegrond als volgt.

Het bestreden vonnis wordt hervormd, behalve waar het de vordering van de Wooninspecteur ontvankelijk verklaarde en de kosten begrootte.

en worden veroordeeld om werken uit te voeren waardoor het pand gelegen te voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, binnen een termijn van 10 maanden na betekening van dit arrest.

Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, worden en veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn, met een maximum van 150.000 euro.



Voor het geval _____ en _____ in gebreke blijven de bevolen werken zelf uit te voeren binnen de gestelde termijn, wordt de Wooninspecteur gemachtigd ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien.


De Wooninspecteur wordt gemachtigd om de kosten, bedoeld in artikel 17bis §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op _____ en _____

Elk van beide partijen wordt veroordeeld tot de helft van de gerechtskosten, voor de procedure in eerste aanleg zoals begroot door de eerste rechter en voor het hoger beroep bepaald volgens opgave ervan op 1.440 euro rechtsplegingsvergoeding voor _____ en _____ en 1.440 euro rechtsplegingsvergoeding voor de Wooninspecteur.


Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van **13 december 2017** door

P. HEIREMANS
F. HSINI

Raadsheer
Griffier



F. HSINI



P. HEIREMANS

