



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

156997

Repertoriumnummer <b>2021 / 6162</b>
Datum van uitspraak <b>21 september 2021</b>
Rolnummer <b>2020/AR/926</b>

**Uitgifte**

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

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

na cassatie

# Hof van beroep Gent

## Arrest

vijfde kamer

COVER 01-00002301408-0001-0026-02-01-1



2020/AR/926 - In de zaak van:

**GEMACHTIGDE AMBTENAAR VAN HET VLAAMSE GEWEST**, ON 0316.380.841, met burelen te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

*eiser na cassatie, eiser tot gedwongen tussenkomst, verder "geïntimeerde" genoemd*

*vonnis rechtbank eerste aanleg Mechelen dd. 4.06.2013, 1<sup>e</sup> kamer*

*arrest hof van beroep Antwerpen dd. 27.11.2014, 17<sup>e</sup> kamer*

*arrest hof van cassatie dd. 12.05.2017, 1<sup>e</sup> kamer*

*hebbende als raadsman mr.*

*advocaat te*

tegen

1. \_\_\_\_\_, RRN

wonende te \_\_\_\_\_,

in haar hoedanigheid van erfgenaar van

2. \_\_\_\_\_, advocaat, ON

met kantoor te \_\_\_\_\_,

voorlopige bewindvoerder over

Vrederechter, 2<sup>e</sup> kanton te Gent dd. 13.09.2019

in haar hoedanigheid van

hiertoe aangesteld bij beslissing van de

*verweerster na cassatie, verder "appellante" genoemd*

*hebbende als raadsman mr.*

*advocaat te \_\_\_\_\_,*

3. \_\_\_\_\_, RRN

wonende te \_\_\_\_\_

in zijn hoedanigheid van erfgenaar van

*verweerder na cassatie, verder "appellant" genoemd*

4. \_\_\_\_\_, RRN

wonende te \_\_\_\_\_,

in haar hoedanigheid van moeder en wettige

vertegenwoordiger over de persoon en goederen van haar minderjarig kind

geboren op \_\_\_\_\_

erfgenaar van \_\_\_\_\_



*verweerster na cassatie, verder “appellante” genoemd*

*hebbende als raadsman mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_*

gedaagden in gedwongen tussenkomst:

1. \_\_\_\_\_, RRN  
wonende te \_\_\_\_\_ in haar hoedanigheid van erfgenaam van

*hebbende als raadsman mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_*

2. \_\_\_\_\_, advocaat,  
met kantoor te \_\_\_\_\_ in haar hoedanigheid van  
voorlopige bewindvoerder over hiertoe aangesteld bij beslissing van de  
Vrederechter, 2<sup>e</sup> kanton te Gent dd. 13.09.2019

*hebbende als raadsman mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_*

wijst het hof het volgend arrest:

1. De procedure voor het hof

Met een dagvaarding van 3 juni 2020 heeft de geïntimeerde de zaak voor het hof van beroep Gent gebracht om uitspraak te bekomen over de zaak ingevolge de verwijzing door het Hof van Cassatie bij arrest van 12 mei 2017 in de zaak met rolnummer C.16.0351.N.

Omdat in die dagvaarding nagelaten was om mevrouw \_\_\_\_\_ (de appellante) in haar persoonlijke naam te dagvaarden, liet de geïntimeerde op 30 december 2020 aan \_\_\_\_\_ een gerechtsdeurwaardersexploot betekenen om de betrokkene te dagvaarden in tussenkomst in de zaak.

De partijen hebben hun middelen en besluiten kunnen voordragen in de openbare terechtzitting van 22 juni 2021, waarop zij allen regelmatig uitgenodigd waren. Alleen de appellante, in haar beide hoedanigheden en de geïntimeerde zijn op die terechtzitting verschenen, terwijl \_\_\_\_\_ niet verscheen, noch vertegenwoordigd was. De aanwezige partijen hebben aan het hof gevraagd om de zaak te behandelen en arrest te vellen,





14. De trap naar de kelder is sterk verweerd met risico op breuk bij het belopen ervan.
15. De afvoerbuis onder de gootsteen helt in de verkeerde richting. Om een vlotte afvoer te verzekeren dient deze te worden aangepast in de goede richting.
16. Het toilet is niet afgescheiden van de woon/keukenfunctie. De plooideur dient te worden vervangen door een deur met stijf deurblad.
17. Er is onvoldoende rechtstreekse natuurlijke verlichting in de functie leefkamer. De vroegere schuine beglazing werd vervangen door houten beplating en bedekt met roofing. Hierin werd enkel een dakvlakraam voorzien met een netto glasoppervlakte van 0,27 vierkante meter. Om voldoende natuurlijke verlichting te bekomen dient de minimale glasoppervlakte in de leefruimte ongeveer 1/12 van de netto vloeroppervlakte te bedragen of maw 1,55 vierkante meter. Indien er bovendien enkel dakkoepels worden toegepast voor leefruimten worden deze, ongeacht hun glasoppervlakte, geweigerd.
18. De woongelegenheid is niet bewoonbaar omwille van het ontbreken van de minimale comfortvereisten zoals o.m. weinig of geen natuurlijke verlichting in de leefkamer maar in het bijzonder ten gevolge van een zeer ernstig vochtprobleem.
19. Op meerdere muren en plafond is mycelium vast te stellen. Sporen van schimmel kunnen allergische reacties veroorzaken, luchtwegeninfecties, ... Schimmel kan ook structurele schade toebrengen aan het gebouw. Om schimmel te verwijderen moet een gepast product worden gebruikt dat schimmel doeltreffend aanpakt. Eveneens moet het vochtprobleem (opstijgend, doorslaand en insijpelend vocht) en de koude bruggen (overgang van buiten naar binnen) worden opgelost om verdere voortzetting en uitbreiding van schimmel tegen te gaan.
20. Het elektrisch circuit valt uit bij volledig gebruik van sommige kookplaten.
21. Om verwerking van ramen en deuren tegen te gaan dienen deze te worden behandeld.

De heer \_\_\_\_\_ verklaarde daarenboven het volgende aan de wooninspecteur (bijlage 13 aanvankelijk PV): *Ik, de heer \_\_\_\_\_ woon in het appartement op het gelijkvloers te \_\_\_\_\_.*

*(...) Ik heb veel vocht in de kelder en er is geen verwarming. Ook de muren zijn vochtig.*

*De eigenaar werd door mij verschillende keren gebeld.*

*Hij zou dit laten herstellen en er zijn al verschillende aannemers geweest om te kijken, maar omdat de eigenaar blijkbaar niet goed betaalt, willen de aannemers niet starten. Deze maand heb ik niet betaald, maar de eigenaar zei dat hij het vandaag zou komen halen en zegt dat indien we niet tijdig betalen, we buiten zullen vliegen.*

De woning A (op de benedenverdieping) kreeg een score van 49 strafpunten en was dus ongeschikt gelet op het feit dat er meer dan 14 strafpunten waren.

Gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoner (voornamelijk het vocht- en schimmelprobleem), werd ook geadviseerd om de woning A onbewoonbaar te verklaren. De Wooninspectie maakte in die zin op 16 december 2011 een advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid over aan de Stac \_\_\_\_\_.



De Wooninspecteur maakte ook een herstelvordering op, die met brieven van 19 november 2011 werd overgemaakt aan de Stad , aan het parket van de procureur des Konings van Mechelen, aan de appellante en aan haar man.

Op 20 december 2011 werd het technische verslag waarop de herstelvordering gesteund was, door de stad betekend aan betrokkenen.

Met een brief van 6 januari 2012 sloot de Stad zich aan bij die herstelvordering.

Met een besluit van 17 januari 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad werd het appartement op de benedenverdieping (huisnummer ) ongeschikt en onbewoonbaar verklaard op basis van het hoger vermelde advies (art.1). Het college van burgemeester en schepenen beval de onmiddellijke ontruiming van de woning (art. 2) en tegelijk werd voorzien dat, als de burgemeester beslist over te gaan tot herhuisvesting, volgens artikel 15 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, de hierin opgesomde kosten konden verhaald worden op de eigenaar (art. 3).

Tussen de stad en het Herstelfonds bestond een ‘samenwerkingsovereenkomst proefproject terugvordering herhuisvestingskosten’, afgesloten op 6 juli 2011, met als voorwerp de prefinanciering en waarborg van de kosten van herhuisvesting, omschreven in artikel 15, §1, zesde en zevende lid, van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997).

Op grond daarvan is de geïntimeerde overgegaan tot herhuisvesting van de heer

Op basis van de genoemde samenwerkingsovereenkomst was de geïntimeerde in de rechten van de stad getreden.

Met zijn aangetekende brief van 22 februari 2012 verzocht de geïntimeerde aan de eigenaars (de appellante en haar echtgenoot) om de betaling van de herhuisvestingskosten voor de herhuisvesting van de heer voor een totaal bedrag van 6.044,84 euro. Voor 21 tot 24 oktober 2011 werden de kosten aangerekend voor het verblijf in ; voor de navolgende periode tot 31 januari 2012 werden de kosten aangerekend voor het verblijf in . Op de kosten die betaald waren aan de hotels werd een aftrek gedaan van het gedeelte dat de heer zelfs moest betalen. Dat werd berekend op 20% van zijn inkomen (werkloosheidsuitkering), zijnde 200,36 euro per maand.

Bij gebrek aan betaling door de eigenaars maakte de bevoegde ambtenaar van de geïntimeerde op 30 mei 2012 een dwangbevel op dat op 8 juni 2012 aan de betrokkenen werd betekend, en waarin bevel werd gegeven de herhuisvestingskosten te betalen.

In dit dwangbevel werd verwezen naar het eerder aangetekend schrijven van 22 februari 2012 waarin op de ernstige gebreken van de woning werd gewezen en op de noodzaak van herhuisvesting van de bewoner ‘omwille van zware vochtproblemen in het pand met schimmel en zwamvlok tot gevolg’, en waarbij ook de berekening van de herhuisvestingskosten was gevoegd. In de brief van de Wooninspectie van 11 april 2012 aan de toenmalige advocaat van de eigenaars staat het volgende uitgelegd:

*Ik schets kort de juridische contouren van de terugvordering van de herhuisvestingskosten.*





*Artikel 15, § 1, zesde lid Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij herhuisvesting kan worden overgegaan tot het verhalen van aldaar opgesomde kosten op de eigenaar.*

*Het zevende lid van die bepaling stelt dat een gemeente een samenwerkingsovereenkomst kan afsluiten met het Vlaamse Gewest, waarna het Vlaamse Gewest in de rechten treedt van de gemeente. Door de stad [redacted] werd effectief zo'n samenwerkingsovereenkomst afgesloten op 6 juli 2011. Ik voeg deze in bijlage.*

*De herhuisvesting van de heer [redacted], toenmalige bewoner van appartement A op het gelijkvloers, was noodzakelijk omwille van de slechte staat van dit appartement. De slechte staat blijkt uit het technisch verslag van 16 september 2011. Dit technisch verslag werd aan uw cliënten overgemaakt door de diensten van de stad [redacted] in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (nl. op 21 december 2011). U kan dit technisch verslag dus bij uw cliënten bekomen.*

*Enkel voor het appartement op het gelijkvloers werd tot herhuisvesting overgegaan. De gebreken in het appartement op de eerste verdieping varen niet dermate ernstig dat onmiddellijk tot herhuisvesting moest worden overgegaan. Dit toont aan dat proportioneel en redelijk is te werk gegaan.*

*Bij besluit van 17 januari 2012 werd het appartement op het gelijkvloers effectief ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. De burgemeester van de stad [redacted] wijst in dit besluit op de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten. Ook dit besluit werd reeds aan uw cliënten overgemaakt.*

*Huurder [redacted] werd herhuisvest in een hotel (zoals voorzien onder 5° van artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode). U vindt de facturen van het hotel in bijlage.*

*Artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode voorziet dat de herhuisveste bewoner 20% van zijn inkomen moet besteden aan de nieuwe huisvesting. Deze 20% werd telkens afgetrokken van de teruggevorderde bedragen. De 20% werd berekend op basis van het officiële inkomen van huurder [redacted] in september 2011, maand van de herhuisvesting. Ik voeg in bijlage een verklaring aangaande het inkomen van de heer [redacted], opgesteld door het [redacted]. U zal merken dat het inkomen van betrokkene de maanden nadien gedaald is en dat aldus de voor uw cliënt meest gunstige berekeningswijze is genomen.*

*Ik dring dan ook aan op betaling door uw cliënten.*

*Indien zij in gebreke blijven te betalen, zal een dwangbevel uitgevaardigd worden en zal tot gedwongen invordering overgegaan worden. Dit veroorzaakt bijkomende kosten in hoofde van uw cliënten.*

*Ik wijs verder ook nog op het feit dat de eigenaar gehouden is tot terugbetaling van de herhuisvestingskosten gedurende een jaar na de herhuisvesting (artikel 15, § 1, zevende lid Vlaamse Wooncode). Er zullen dus in de toekomst nog bedragen teruggevorderd worden van uw cliënten.*

Met de dagvaarding van 6 juli 2012 voor de rechtbank van eerste aanleg van Mechelen (ondertussen, sinds 1 april 2014 de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen) tekenden de appellante en haar echtgenoot verzet aan tegen het dwangbevel (zaak ingeschreven onder rolnummer 12/1028/A).



Bij vonnis van 4 juni 2013 werd het verzet deels gegrond verklaard: het dwangbevel werd bevestigd evenwel met die omstandigheid dat de hoofdsom van 6.044,84 euro in billijkheid werd verminderd naar 3.500,00 euro. De uitspraak luidde meer bepaald als volgt:

*Het verzet is ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate, maar ongegrond voor het overige;*

*Het dwangbevel dat bij exploit van 8 juni 2012 aan eisders werd betekend, wordt bevestigd met die omstandigheid dat de hoofdsom van 6.044,84 euro (ZESDUIZEND VIERENVEERTIG EURO EN VIERENTACHTIG CENT) ex aequo et bono verminderd wordt naar 3.500,00 euro (DRIEDUIZEND VIJFHONDERD EURO);*

*Elke partij wordt veroordeeld tot de helft van de kosten, aan de zijde van eisders begroot op 247,13 euro (dagvaardingskosten) en aan de zijde van verweerders begroot op nihil;*

*De rechtsplegingsvergoedingen worden gecompenseerd;*

Dat is het bestreden vonnis in deze zaak.

Met een verzoekschrift van 24 september 2013 stelden de appellante en haar echtgenoot hoger beroep in voor het hof van beroep Antwerpen (rolnummer 2013/AR/2699).

Bij arrest gewezen door de 17<sup>de</sup> kamer van het hof van beroep Antwerpen van 27 november 2014 werd het hoger beroep van betrokkenen ontvankelijk en gegrond verklaard (en impliciet het incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde als ongegrond afgewezen). Het hof van beroep Antwerpen hervormde het bestreden vonnis en verklaarde het oorspronkelijk verzet gegrond en verklaarde het dwangbevel van 30 mei 2012, betekend door de gemachtigde ambtenaar aan betrokkenen op 8 juni 2012, nietig; de geïntimeerde werd verwezen in de kosten

De appellant, echtgenoot van de appellante, overleed in op

De geïntimeerde diende tegen het arrest van het hof van beroep Antwerpen een cassatievoorziening in (zaak met rolnummer C.16.0351.N).

Het Hof van Cassatie oordeelde dat het hof van beroep Antwerpen ten onrechte tot de nietigheid van het dwangbevel besloten had om reden 'dat (het) niet gebaseerd werd op een formeel gemotiveerde beslissing van de burgemeester met individuele strekking, maar enkel gegrond is op een samenwerkingsovereenkomst waarin de burgemeester bij wijze van algemene regel besliste in alle gevallen van herhuisvesting over te gaan tot verhaal op de eigenaars'. Dat blijkt meer bepaald uit de volgende overweging uit het arrest van 12 mei 2017:

*3. De appelrechters die oordelen dat het dwangbevel nietig is, omdat het niet gebaseerd werd op een individuele en gemotiveerde beslissing van de burgemeester om over te gaan tot invordering van de herhuisvestingskosten, verantwoorden hun beslissing niet naar recht. Het onderdeel is in zoverre gegrond.*

In zijn arrest van 12 mei 2017 heeft het Hof van Cassatie als volgt uitspraak gedaan:

*Vernietigt het bestreden arrest, behalve in zoverre dit het hoger beroep ontvankelijk verklaart.*





*Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.*

*Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent over aan de feitenrechter. Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Gent.*

### 3. De vorderingen van de partijen

#### 3.1. De vordering van de appellanten

De appellanten vragen in hoger beroep aan het hof om:

- *de procedure na cassatie onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren;*
- *het oorspronkelijk hoger beroep van de concludente en wijlen haar echtgenoot onontvankelijk en gegrond te verklaren;*
- *het bestreden vonnis van 4 juni 2013 van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen te vernietigen, en, opnieuw rechtdoende, het verzet tegen het dwangbevel onontvankelijk en volledig gegrond te verklaren,*
- *het bestreden dwangbevel te vernietigen;*
- *het incidenteel beroep van de oorspronkelijke verweerster in beroep – eiser na cassatie, af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;*
- *de eiser na cassatie te veroordelen tot de kosten van alle instanties, die zich aan de zijde van de concludente voordoen als volgt:*
  - *procedure eerste aanleg:*
    - *dagvaarding :* 247,13 euro
    - *rechtsplegingsvergoeding :* 1.320,00 euro
  - *procedure hoger beroep Antwerpen:*
    - *rolrecht hoger beroep :* 210,00 euro
    - *rechtsplegingsvergoeding :* 1.320,00 euro
  - *procedure hoger beroep Gent:*
    - *rechtsplegingsvergoeding:* 1.320,00 euro
  - *Samen:* 4.417,13 euro

#### 3.2. De vordering van de geïntimeerde

De geïntimeerde vraagt in hoger beroep aan het hof om:

*Na kennisname van het arrest van de eerste kamer van het Hof van Cassatie van 12 mei 2017 met nummer C.16.0351.N;*

*Het hoger beroep van gedaagden onontvankelijk doch ongegrond te verklaren en hen ervan af te wijzen;*

*Het incidenteel beroep van concludant onontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens het bestreden vonnis gewezen op 4 juni 2013 door de Rechtbank van Eerste Aanleg te*



*Mechelen te wijzigen en het dwangbevel dat bij exploit van 8 juni 2012 werd betekend in zijn geheel, m.n. voor een bedrag van 6.044,84 €, te bevestigen, gedaagden tot betaling van dit bedrag te veroordelen, te vermeerderen met de intresten en de kosten:*

*In ondergeschikte orde het bestreden vonnis in zijn geheel te bevestigen;*

*Gedaagden te veroordelen tot alle kosten, zowel deze in eerste aanleg, in hoger beroep, in cassatie als deze na cassatie:*

<i>r.p.v. eerste aanleg Mechelen:</i>	1.320 €
<i>r.p.v. hoger beroep Antwerpen:</i>	1.320 €
<i>kosten cassatie:</i>	830,74 €
<i>dagvaarding na cassatie:</i>	1.273,93 €
<i>r.p.v. hoger beroep Gent:</i>	1.440 €

#### 4. De betwistingen en hun beoordeling

##### 4.1. Alle betrokken partijen in de zaak

De geïntimeerde heeft aanvankelijk de appellante niet in persoonlijke naam gedagvaard voor het hof van beroep Gent (na verwijzing door het Hof van Cassatie).

Zij zette dat recht met de betekening van een navolgend gerechtsdeurwaardersexploot van 30 december 2020.

De appellante leidt daaruit alleen een middel af met betrekking tot het lot van de gerechtskosten (de kosten voor de extra betekening). Over de kosten wordt hierna uitspraak gedaan in hoofdstuk 5.

##### 4.2. Betekening van de beslissing tot ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van het appartement op de benedenverdieping

De appellante roept in dat de beslissing van de burgemeester van \_\_\_\_\_ om het appartement waar de heer \_\_\_\_\_ woonde (op de benedenverdieping) ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren niet aan haar en haar echtgenote betekend werd.

Het is evenwel onwaarschijnlijk dat de betekening aan de appellante en haar echtgenoot (hierna genoemd 'de eigenaars') niet zou zijn gebeurd. De geïntimeerde laat met reden gelden dat in zijn brief van 11 april 2012 aan de advocaat van de eigenaars uitdrukkelijk vermeld werd dat die beslissing aan hen al was overgemaakt, terwijl dat niet werd tegengesproken. Er stond: *Bij besluit van 17 januari 2012 werd het appartement op het gelijkvloers effectief ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. De burgemeester van de stad wijst in dit besluit op de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten. Ook dit besluit werd reeds aan uw cliënten overgemaakt.*

In de betreffende beslissing van de burgemeester van 17 januari 2012 werd onder artikel 5 met zoveel woorden beslist dat het besluit aan de eigenaar zou worden betekend. Met haar



stuk 8 legt de appellante het bewijs voor dat het besluit tot ongeschiktverklaring van diezelfde datum wat betreft het appartement op de bovenverdiepingen per aangetekende zending op 20 januari 2012 werd betekend aan de eigenaars.

De appellante en haar advocaat hebben voor de eerste rechter kennelijk nooit ingeroepen dat die beslissing hen niet was meegedeeld; de eerste rechter vermeldde uitdrukkelijk dat de beslissing hen op 20 januari 2012 was overgemaakt. Ook in hoger beroep voor het hof van beroep Antwerpen hebben de appellanten dat nooit ingeroepen. Het is kennelijk het hof van beroep Antwerpen dat zelf onder randnummer 7 op pagina 5 van het verbroken arrest laat opmerken dat 'het onduidelijk is' of de beslissing voor de benedenverdieping aan de eigenaars werd betekend.

Uit het geheel van vaststaande gegevens, moet worden afgeleid en aangenomen dat de betreffende beslissing, net zoals deze met betrekking tot het appartement op de bovenverdiepingen, hen ook op 20 januari 2012 werd meegedeeld.

Waar de appellante in haar argumentatie uitgaat van het tegendeel, zijn die argumenten alvast ongegrond.

Bovendien, is de essentie hoe dan ook dat op objectieve manier is komen vast te staan dat het betreffende appartement zich in een toestand bevond die op zich niet toeliet om er mensen te laten in wonen. Dat feit is afdoende en op objectieve manier bewezen met zowel het technisch verslag van het kwaliteitsonderzoek door de Wooninspectie, daterend van 16 september 2011 en per brief van 20 december 2011 aan de eigenaars meegedeeld, als met de herstellvordering uitgaande van de geïntimeerde en aan de eigenaars meegedeeld per brief van 19 november 2011. De verschillende 21 tekortkomingen die waren vastgesteld in het appartement op de benedenverdieping, zoals weergegeven in het proces-verbaal van 16 september 2011, vastgesteld in het technisch verslag, (zie het citaat in het hoger vermelde feitenrelaas), werden ook in de herstellvordering integraal overgenomen.

Vanaf dat moment ten laatste, waren de eigenaars goed op de hoogte van het feit dat ze het appartement verhuurden in strijd met de betreffende regels, in het bijzonder wegens zijn zeer slechte staat. In die herstellvordering staat uitgebreid en gedetailleerd weergegeven wat de vastgestelde gebreken zijn, en dat de ernst dermate is dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie- verbeterings- en aanpassingswerken. In de brieven die op 19 november 2011 aan de eigenaars (de appellante en haar echtgenoot) gestuurd werden, werd uitdrukkelijk vermeld: *Dit betekent dat wordt gevorderd dat het hierboven genoemde pand een andere bestemming krijgt of wordt gesloopt, aangezien de renovatie van het pand niet mogelijk is.*

De appellante werd wel degelijk (zoals haar echtgenoot) in kennis gesteld van de herstellvordering; de geïntimeerde legt daarvan met zijn stuk 4 het bewijs voor.

Het technisch verslag is gedetailleerd en met (kleuren-)foto's gedocumenteerd. De Wooninspectie adviseerde in het 'algemeen besluit':

*De woning (A) komt in aanmerking voor een advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.*



*De woning (B) komt in aanmerking voor een advies tot ongeschiktverklaring.*

Waar de appellante en haar echtgenoot, als eigenaars, als de besten op de hoogte waren of moesten zijn van de erbarmelijke toestand van het pand, moet het voor hen toen al mogelijk zijn geweest om in te schatten of en in welke mate de vaststellingen al dan niet terecht waren.

Hoewel ze zich toen al lieten bijstaan door een advocaat, hebben zij de feitelijke toestand nooit betwist.

Zelfs als het nog waar zou zijn dat de eigenaars niet op de hoogte waren van de beslissing van de burgemeester van 17 januari 2012 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van het appartement op de benedenverdieping, valt op basis van de voorliggende objectieve stukken niet in te zien dat ze die beslissing met enig succes zouden hebben kunnen aanvechten. De erbarmelijke toestand viel redelijkerwijze niet te betwisten.

De appellanten hebben trouwens gewoon besloten om het pand te verkopen; daarmee gingen ze ook niet in tegen de herstelvordering en dus ook niet tegen de stelling dat geen renovatie mogelijk was.

Tegen die achtergrond, beroept de appellante er zich ten onrechte op dat haar 'een totaal gebrek aan rechtsbescherming werd geboden' en 'haar de mogelijkheid werd ontzegd om in de procedure onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring verweer te voeren'. Dat argument van de appellante miskent de objectieve feiten van het dossier en de ernst van de gebreken aan het appartement die daaruit blijkt.

Hetzelfde geldt voor de stelling dat het proces-verbaal laattijdig zou zijn meegedeeld, dat de herhuisvesting op 21 oktober 2011 tot de aangetekende brief van 22 februari 2012 voor hen zou zijn verborgen gehouden en dat het proces-verbaal van 21 november 2011 hen laattijdig zou zijn meegedeeld. Ten onrechte stelt de appellante dat dit haar en haar echtgenoot elke mogelijkheid zou hebben ontzegd om de oorzaak van de problemen die leidden tot de onbewoonbaarverklaring te bewijzen. Er valt immers niet in te zien, dat het meedelen van die vaststellingen en van de betreffende herhuisvesting, enige invloed zou hebben kunnen gehad op het bewijs van de oorzaak van de toestand waarin het pand zich bevond. Door die vaststellingen en door het herhuisvesten (m.i.b.v. het verlaten door de heer van het pand), werd de feitelijke toestand niet gewijzigd. Integendeel, de toestand werd objectief vastgelegd in beschrijvingen ondersteund met foto's.

Zoals de geïntimeerde met reden stelt, blijkt uit de vaststellingen dat de slechte toestand in het betreffende appartement in belangrijke mate veroorzaakt werd door waterinsijpeling (zie het merendeel van de 21 gebreken in het technisch verslag), waarvan de huurder verklaarde dat hij de eigenaars vergeefs in gebreke had gesteld. Waar de schimmelvorming en afvallende pleister er ook op wijzen dat het probleem al enige tijd moet hebben bestaan, terwijl de huurovereenkomst nog geen jaar voor de vaststellingen werd aangegaan, moeten de eigenaars ongetwijfeld bekend geweest zijn met het probleem en met de oorzaak ervan.

De appellante betwist niet dat de wet niet voorziet dat de eigenaar op de hoogte wordt gesteld van de beslissing tot herhuisvesting door de burgemeester, maar ze stelt dat het in



strijd zou zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur om dat niet te doen. Het hof ziet niet in hoe dit argument dienstig kan zijn voor het middel dat gesteund is op een gebrek aan betekening van de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Evenzeer is het pertinent, en zelfs essentieel, vast te stellen dat de betwisting door de appellante over het in kennis te zijn gesteld van documenten en beslissingen, steeds betrekking heeft op gegevens die dateren van na de beslissing om de heer te herhuisvesten. Welke procedure de appellanten ook zouden hebben kunnen of willen voeren om hun rechten te vrijwaren, steeds zou dat hebben moeten gebeuren nadat de heer al door de stad in een hotelkamer was ondergebracht op grond van het eerder gemaakt oordeel dat de toestand van de betreffende woning niet langer toeliet ze door iemand te laten bewonen. De hypothese is steeds dat de toestand zo dringend is en dus ook de herhuisvesting (met de daaruit volgende kosten en bijgevolg ook het principiële recht op verhaal van die kosten) dat de beslissing al genomen is op het moment dat elke betwisting over de gevolgde procedure, de reden, de motivering, de omvang van de verhaalbare kosten, enz. kan voorgelegd worden aan een bestuurlijke of rechterlijke instantie, waarbij die instantie slechts achteraf kan oordelen op basis van de beschikbare (bewijs)stukken. Dat is wat ook nu in de huidige procedure gebeurt.

Deze middelen zijn ongegrond.

#### 4.3. Met betrekking tot de (voorafgaande kennisgeving van de) beslissing tot herhuisvesting en van de beslissing tot verhaal van de kosten van herhuisvesting

Het Hof van Cassatie heeft in het hoger vermeldde arrest van 12 mei 2017 geoordeeld dat, wanneer — zoals hier — de geïntimeerde de kosten van herhuisvesting prefinanciert, de geïntimeerde met betrekking tot die geprefinancierde kosten in alle rechten treedt die de gemeente heeft ten aanzien van de eigenaar en hij in dat geval de bevoegdheden uitoefent die artikel 15, §1, 6<sup>de</sup> lid Vlaamse Wooncode aan de burgemeester verleent, wat impliceert dat de beslissing om de herhuisvestingskosten te verhalen op de eigenaars en de appreciatiebevoegdheid terzake aan de geïntimeerde toekomt.

Wanneer het Vlaams Gewest — zoals hier — op basis van de samenwerkingsovereenkomst in alle rechten is getreden van de gemeente en in dat verband een eigen appreciatiebevoegdheid heeft, is het dwangbevel niet nietig om de enkele reden dat het bevel niet gebaseerd werd op een individuele en gemotiveerde beslissing van de burgemeester om over te gaan tot invordering van de herhuisvestingskosten.

De appellante stelt dat dit niets afdoet aan het gegeven dat er door de geïntimeerde nog steeds geen enkele beslissing tot herhuisvesting, noch tot verhaal van de herhuisvestingskosten wordt neergelegd in de stukken en dat de geïntimeerde zelfs erkent dat geen officieel besluit tot herhuisvesting werd genomen.





Anders dan wat de appellante stelt, roept de geïntimeerde niet in dat nooit een beslissing tot herhuisvesting werd genomen. Wat de geïntimeerde stelt, is dat er geen officiële, dus 'formele' beslissing is genomen, waarmee bedoeld wordt een geformaliseerde, genoteerde of genotuleerde beslissing, formeler dus dan een mondelinge of eventueel per interne mail meegedeelde beslissing van de burgemeester. In wezen stelt de geïntimeerde dat de burgemeester van de stad [redacted] aan zijn bevoegde diensten de opdracht heeft gegeven om tot herhuisvesting van de heer [redacted] over te gaan. De geïntimeerde formuleert het immers in conclusies als volgt:

*De ratio legis van deze bepaling bestaat er louter en alleen in dat de burgemeester, als 'burgervader' de nodige maatregelen moet nemen om er voor te zorgen dat mensen die wegens de onbewoonbaarheid van het pand waarin zij gehuisvest waren, niet op straat zouden komen te staan; Niet meer en niet minder;*

*In casu is dit ook gebeurd: ingevolge de ongeschikt –en onbewoonbaarheid van het pand dat door betrokkenen aan de heer [redacted] was verhuurd, heeft de stad [redacted] (= dus in opdracht van de Burgemeester) een ander onderkomen gezocht en gevonden voor de heer [redacted], zodat deze man niet op straat kwam te staan;*

*Het feit dat geen officieel besluit tot herhuisvesting werd genomen doet dus niets ter zake: zoals hierboven gesteld voorziet de wet dit nergens en daarenboven brengt het betrokkenen geen enkel nadeel toe.*

Zoals de geïntimeerde zelf stelt, konden de appellante en haar echtgenoot, indien wel een besluit was genomen, daartegen beroep aantekenen bij de Raad van State, is dat nu niet het geval, maar is er tegen de vordering tot terugbetaling van de herhuisvestingskosten voldoende rechtsbescherming door middel van de huidige procedure, waarin zij de vordering ten volle kunnen betwisten bij een rechter met volle rechtsmacht (zie hoger al onder hoofdstuk 4.2.).

Artikel 15 van de Vlaamse Wooncode voorziet dat, wanneer tot herhuisvesting moet worden overgegaan, de burgemeester de nodige maatregelen moet nemen. Deze formulering in de wet wijst er op dat de burgemeester gepast moet (re)ageren op feiten die zich voordoen, en meer bepaald tot herhuisvesting moet overgaan (meteen de daad uitvoeren) wanneer de toestand daartoe noopt. Wanneer, zoals hier blijkt dat iemand woont in een appartement dat onbewoonbaar is, dan komt het aan de burgemeester toe om de nodige maatregelen te nemen om die toestand te doen ophouden door de betrokkene te herhuisvesten.

Ten onrechte ziet de appellante hierin een schending van haar rechten. Ze beweert in die omstandigheden nadeel te lijden, maar toont dat niet aan. De appellante kan immers in de huidige procedure nog ten volle opkomen tegen de eis om van haar als eigenaar de kosten van herhuisvesting te vorderen. Zij zal dat met succes kunnen doen indien zij in het bijzonder bewijst dat herhuisvesting (nog) niet nodig was, waarvoor verschillende scenario's denkbaar zijn. Of dat bewijs al dan niet geleverd wordt door de appellante, is een vraag ten gronde (die verder wordt ontmoet). Ook hier geldt dat de essentie is dat de toestand objectief is vastgesteld en gedocumenteerd (zie hoger onder 4.2.), waardoor het debat ten gronde



volwaardig kan gevoerd worden (zelfs ruimer dan alleen naar de vraag of er reden tot herhuisvesting was, maar ook naar de vraag of haar iets kan verweten worden (de vraag naar de oorzaak van de problemen)). Mocht dat niet zijn gebeurd, dan zou de appellante trouwens ook kunnen argumenten putten uit het gebrek aan bewijs dat nodig is om de 'toestand die tot herhuisvesting noopten' te leveren. Ook dat benadrukt dat de huidige procedure de appellante toelaat al haar rechten te laten gelden om te betwisten dat herhuisvesting nodig was (en dus dat het gepast was om tot herhuisvesting over te gaan).

Waar de wet kennelijk vooral oog heeft voor het stoppen van de onveilige toestand, is het niet onbehoorlijk om als overheid de nodige herhuisvesting uit te voeren, ook zonder daartoe een formele (bij de Raad van State aanvechtbare) beslissing te nemen.

Er wordt ook nergens voorgeschreven dat er alvorens tot verhaal van de herhuisvestingskosten wordt overgegaan, een formeel besluit in die zin moet worden genomen. Het recht op verhaal vloeit voort uit artikel 15 Vlaamse Wooncode. Ook hier geldt dat de eigenaar in de huidige procedure een volledig verweer kan laten gelden om niet tot verhaal gehouden te zijn.

Voor zover de appellante dat nog betwist, is het ook niet dienstig vast te stellen dat de herhuisvesting al werd uitgevoerd vóór de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en dus vóór de mogelijkheid om tegen die beslissing in rechte op te komen. Zoals de geïntimeerde met reden benadrukt, is de herhuisvesting iets dat zich opdringt wegens een feitelijke (nood)toestand en die niet zou kunnen worden uitgesteld tot de procedure doorlopen is voor het nemen van de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, laat staan tot de procedure over de betwisting van die beslissing zou zijn afgehandeld. Dat de herhuisvesting voorafgaat aan de formele onbewoonbaarverklaring is, gelet op de noodtoestand, onvermijdelijk. Zoals hoger al vermeld, brengt dat ook met zich dat de betwisting slechts achteraf mogelijk is.

Ook deze middelen zijn ongegrond.

#### 4.4. Over de noodzaak om tot herhuisvesting over te gaan

De appellante roept in dat, wanneer een woning onbewoonbaar wordt verklaard, er niet automatisch een beslissing tot herhuisvesting volgt. Er zou eerst moeten worden vastgesteld dat de bewoner nergens anders terecht kan én dat hij niet in staat is zelf te voorzien in een andere woning. Bovendien betwist de appellante dat de heer [naam] alleen in een hotel kon worden herhuisvest, met de daaruit voortvloeiende kosten. Ze stelt dat de geïntimeerde op basis van het (oud, maar hier toepasselijke) artikel 15 §1 Vlaamse Wooncode pas kon overgaan tot herhuisvesting in een hotel indien:

- de bepalingen van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode niet konden worden toegepast;



- de stad                    het OCMW                    en de sociale woonorganisaties werkzaam in de stad                    niet over huisvestingsmogelijkheden beschikken;
  - een herhuisvesting noodzakelijk was (m.a.w. dat hij nergens anders terecht kon, en dat hij niet de middelen had om elders te huren).
- Volgens de appellante is helemaal niet bewezen dat aan al deze voorwaarden werd voldaan, terwijl de herhuisvesting van de heer                    en het verhaal van de kosten voor herhuisvesting op geen enkele manier verantwoord, noch gemotiveerd zouden zijn.

#### 4.4.1. Toepassing van artikel 18 §2 Vlaamse Wooncode.

In het oud artikel 15 §1, 5<sup>de</sup> lid Vlaamse Wooncode wordt voorgeschreven dat slechts kan worden overgegaan tot het nemen van herhuisvestingsmaatregelen wanneer de bepalingen van artikel 18 §2 Vlaamse Wooncode niet kunnen worden toegepast.

Die bepaling luidde als volgt:

*Wanneer tot herhuisvesting van de bewoners moet worden overgegaan en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet kunnen worden toegepast, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden. Wanneer de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikt, doet de burgemeester een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.*

De appellante roept in dat de geïntimeerde niet afdoende aantoonde dat de benedenverdieping van het pand niet in aanmerking kwam voor het uitvoeren van renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden om aan de vastgestelde vochtigheid- en schimmelproblematiek te verhelpen.

Dat appellante stelt in dat verband dat de herstellvordering de appellante nooit bereikt heeft, maar daarmee miskent zij het stuk 4 van de geïntimeerde waaruit blijkt dat de geïntimeerde al zijn herstellvordering overmaakte per brief van 19 november 2011. Het staat dan ook vast dat de appellante en haar echtgenoot (elk per afzonderlijke brief) ervan ingelicht werden dat de geïntimeerde een herstellvordering zou indienen en op grond van welke vaststellingen.

Zoals hoger vermeld, werd hen op 20 december 2011 het technisch verslag overgemaakt waarnaar verwezen werd in de herstellvordering en waarin alle tekortkomingen gedetailleerd staan opgesomd, gedocumenteerd met foto's.

Hoe dan ook, is dit middel niet pertinent. In het toepasselijke artikel 15 §1, 5<sup>de</sup> lid Vlaamse Wooncode, wordt alleen verwezen naar de tweede paragraaf van artikel 18 Vlaamse Wooncode. Die paragraaf luidt als volgt:

*De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, kunnen de werkzaamheden uitvoeren, voor zover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar huren. In dat laatste geval mag de huurprijs van de woning*



*niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning.*

*De initiatiefnemer moet de bewoners van de woning, die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten.*

De appellante gaat er dus ten onrechte van uit dat als voorwaarde geldt dat het pand niet in aanmerking kwam voor het uitvoeren van renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden. Met de verwijzing naar artikel 18 §2 Wooncode, is in artikel 15 alleen als vereiste gesteld dat voor de werkzaamheden tot renovatie, verbetering of aanpassing niet kan gerekend worden op de gemeente, het of een sociale woonorganisatie. Bij dit alles is bovendien de medewerking van de eigenaars nodig aangezien een en ander gepaard gaat met het verkrijgen van een contractueel of zakelijk recht op de woning of het afsluiten van een huurovereenkomst voor minstens negen jaar. Waar de burgemeester vastgesteld heeft dat de heer moest herhuisvest worden, heeft hij onmiskenbaar geoordeeld dat de toestand van het pand die bleek uit het technisch verslag van 16 september 2011 dermate een gevaar voor de veiligheid en/of gezondheid van de heer uitmaakte, dat het niet verantwoord was dat de betrokkene daar bleef wonen, terwijl een aanpassing van het appartement door de gemeente zelf, zijn of een sociale woonorganisatie niet mogelijk was. Dat laatste lijkt evident aangezien de gemeente dat niet zou hebben kunnen beslissen zonder (vrijwillige) medewerking van de eigenaars, zijnde de appellante en haar echtgenoot, iets waarover de burgemeester geen enkele controle had.

Van dan af volstaat het vast te stellen dat het betreffende appartement, zoals weergegeven in het technisch verslag, wel degelijk in een toestand was die een gevaar betekende voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Er zijn niet alleen meerdere gevallen van vochtinsijpeling met schimmelvorming, maar er was ook neervallend pleisterwerk, water in de kelder, een verweerde trap naar de kelder, een toilet dat niet van de keuken- en woonruimte was afgescheiden, een gebrek aan voldoende natuurlijke verlichting door de vervanging van de beglazing door OSB-platen, uitvallende elektriciteit bij gebruik van sommige kookplaten, verwerking van deuren en ramen, enz.

#### 4.4.2. Noodzaak tot herhuisvesting

Ten onrechte beroept de appellante er zich op dat er geen 'noodzaak' tot herhuisvesting zou bewezen zijn, omdat deze op 21 oktober 2011 pas werd doorgevoerd, terwijl de vaststellingen van het technisch verslag al op 16 september 2011 werden gedaan. Het enkele feit dat de burgemeester enkele weken pas na de vaststellingen, tot herhuisvesting besliste, bewijst niet dat de toestand onvoldoende ernstig (gevaar voor veiligheid en gezondheid) was. Het tegendeel blijkt nu eenmaal uit de objectieve vaststellingen, zoals hoger al vastgesteld. Dat de burgemeester wat tijd liet verstrijken, kan





meerdere oorzaken hebben gekend, maar kan in de gegeven omstandigheden niet doen besluiten dat het niet nodig was om de heer [redacted] daar weg te halen en dus om voor hem een andere woonplaats te zoeken.

Anders dan wat de appellante stelt, blijkt het tegendeel geenszins uit het feit dat de burgemeester in zijn besluit van 17 januari 2012 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van het betreffende appartement onder artikel 8 besloot dat de ongeschiktheidsverklaring geen recht op voorrang gaf bij de toewijzing van een sociale woning. Dat artikel was kennelijk niets anders dan de objectieve invulling van de norm gesteld door het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode; dat die technische norm in het concrete geval niet werd gehaald, betekent niet dat de tekortkomingen in het pand geen ernstige problemen op het vlak van veiligheid en gezondheid vormden voor de bewoners.

Al te gemakkelijk gaat de appellante er van uit dat de heer [redacted] in staat was om te voorzien in zijn eigen herhuisvesting en dat hij zelf middelen had om elders te huren, terwijl hij een alleenstaande man was. De appellante miskent immers dat, nu de verdere bewoning van het betreffende pand als onaanvaardbaar werd geacht, een alternatieve bewoning moet gezocht worden. Omdat het uitgesloten was om de bewoner zonder meer uit het appartement weg te halen, moest hij elders worden gehuisvest; anders stond hij op straat. Het enkele feit dat iemand zelf in staat is om op zoek te gaan naar een nieuwe woning en/of om een huurprijs te betalen (wat onbetwist is), belet niet dat in de gegeven omstandigheden een nieuw onderdak moest worden gevonden. Dat betekende niets anders dan dat voor de heer [redacted] tot herhuisvesting moest worden overgegaan.

#### 4.4.3. Andere huisvestingsmogelijkheden.

Of er effectieve stappen werden ondernomen door de Stad [redacted] om de herhuisvesting van de heer [redacted] via het [redacted] of de sociale huisvestingsmaatschappijen te laten plaatsvinden, eerder dan in een hotel en of daadwerkelijk 'het goedkoopste hotel' gekozen werd, houdt verband met de vraag naar de verantwoording van de gemaakte (concrete) kosten – zie verder -, maar kan niet doen besluiten tot nietigheid van het dwangbevel van 30 mei 2012 wegens inbreuk op de Vlaamse Wooncode.

#### 4.5. Over het niet respecteren van het samenwerkingsverband tussen de geïntimeerde en de stad

Waar de appellante aanvoert dat artikel 3 van de samenwerkingsovereenkomst voorschrijft dat vooraleer de herhuisvesting onder het proefproject van de samenwerkingsovereenkomst kan vallen, de wooninspecteur per e-mail zijn toestemming moet geven, terwijl geen dergelijke e-mail voorligt, roept de geïntimeerde met reden in dat dit een contractuele





regeling is die de appellante geen nadeel toebrengt. Die afspraak is door de stad en de geïntimeerde niet gemaakt in het belang van de partij op wie verhaal zal uitgeoefend worden, maar uitsluitend bedoeld om de belangen van de geïntimeerde veilig te stellen voor het geval de stad kosten van herhuisvesting wil recupereren via de geïntimeerde zonder dat de geïntimeerde op de hoogte is gebracht van de casus. Waar de geïntimeerde geen dergelijke e-mail voorlegt, sluit dit op zich niet uit dat hij op de hoogte werd gebracht, maar vooral heeft de geïntimeerde zelf aanvaard dat hij akkoord was om voor het betreffende dossier in de rechten van de stad te treden en dus te aanvaarden dat het samenwerkingsakkoord kon worden toegepast.

Ook waar artikel 7 van het samenwerkingsakkoord vereist dat de kosten van de herhuisvesting worden beperkt tot de noodzakelijke kosten nodig om tot herhuisvesting over te gaan, kan de appellante niet invoeren dat het akkoord niet werd gevolgd nu zou blijken — althans volgens de appellante — dat die beperking niet werd nageleefd. Ook hier gaat het slechts om de eigen belangen van de geïntimeerde. Indien — wat hierna nog zal worden nagegaan — overbodige kosten voor de (al noodzakelijk bevonden) herhuisvesting werden gemaakt, heeft de geïntimeerde het risico op zich genomen om slechts een deel van die kosten ten laste van de appellante (en haar echtgenoot) te kunnen recupereren.

Dat artikel 7 van het samenwerkingsakkoord ook vereist dat in het besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt vermeld dat de kosten die gepaard gaan of gepaard gegaan zijn met de herhuisvesting, zullen worden verhaald op de eigenaar, is een vermelding ten overvloede. Ook zonder die vermelding, is er een rechtsgrond om de herhuisvestingskost te verhalen op de eigenaar. Overigens is hoger al geoordeeld dat de appellante er zich ten onrechte op beroept dat zij en haar echtgenoot het besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring niet hebben ontvangen.

Ook deze middelen zijn ongegrond.

#### 4.6. Over de eigenlijke vraag ten gronde: dragen de eigenaars verantwoordelijkheid?

De appellante roept in dat moet beoordeeld worden of er een fout begaan is door de verhuurder. Er is volgens haar een aparte beslissing nodig dat (a) de verhuurder een fout beging, en (b) dat daardoor de herhuisvestingskosten noodzakelijk waren.

Volgens de appellante moet de geïntimeerde aantonen dat de appellante en haar echtgenoot de oorzaak zijn van de ongeschiktheid en aldus een fout begingen.

In dat verband roept de appellante in dat haar de mogelijkheid werd ontnomen aan te tonen bij wie de oorzaak lag van de vocht- en schimmelproblematiek. Het was volgens haar namelijk niet mogelijk voor de wooninspecteurs om te oordelen of de schimmelvorming werd veroorzaakt door 'insijpelend vocht', dan wel door condensatie ten gevolge van het niet-verluchten van de woonruimten, terwijl ook bij insijpelend vocht de aansprakelijkheid van de huurder in zake komt wanneer hij het gebrek niet tijdig aan de verhuurders heeft gemeld.



In elk geval betwist de appellante dat is bewezen dat de oorzaak van de vochtproblematiek lag bij een fout van haar en haar echtgenoot. Ze wijst er op dat drie jaar eerder door dezelfde dienst 'Wonen Vlaanderen' uit Antwerpen hetzelfde pand gekeurd werd en dat toen een heel wat gunstigere beoordeling zou zijn gegeven. De appellante stelt dat het enkele feit dat het pand op 16 september 2011 gebreken vertoonde, nog niet betekent dat zij automatisch zou moeten aangezien worden als de persoon aansprakelijk voor die gebreken, met name omdat de huurder tot plicht heeft om de kamers van het gehuurde goed geregeld te verluchten, en als er problemen zijn, de huurder die gebreken tijdig moet melden.

De appellante benadrukt dat de heer om financiële redenen zijn huur niet kon betalen, en daarom een klacht heeft ingediend.

Omdat de technische oorzaak van de vochtproblematiek op de benedenverdieping nooit werd uitgezocht, zou niet meer kunnen worden nagegaan in hoeverre de gebrekkige verluchting door de heer de oorzaak was van de schimmelvorming.

De appellante kan in dit alles nochtans niet gevolgd worden.

Zoals hoger al geoordeeld blijkt uit de vaststellingen dat de slechte toestand in het betreffende appartement in belangrijke mate veroorzaakt werd door waterinsijpeling (zie het merendeel van de 21 gebreken in het technisch verslag). Het ging dus niet om schimmelvorming bij gebrek aan verluchting: het water sijpelde 'binnen' en dit op meerdere plaatsen. Het is bedenkelijk dat de appellante dat negeert. Waar de schimmelvorming en afvallende pleister, er ook op wijzen dat het probleem al enige tijd moet hebben bestaan, terwijl de huurovereenkomst nog geen jaar voor de vaststellingen werd aangegaan, moeten de eigenaars ongetwijfeld bekend geweest zijn met het probleem en met de oorzaak ervan. Uit de vaststellingen blijkt ook dat er water binnensijpelde door een schuine glaspartij waar, wegens glasbraak, houten OSB-platen waren aangebracht (waardoor trouwens een gebrek aan natuurlijk licht ontstond, ook een belangrijk gegeven om te besluiten dat het niet langer verantwoord was om iemand in die toestand te laten wonen). De appellante beweert niet en heeft nooit beweerd, dat de heer het gebouw heeft gewijzigd. Dat het slechts zijn wijze van bewonen zou geweest zijn die tot onbewoonbaarheid heeft geleid, is in strijd met de objectieve stukken van het dossier.

Het bewijs van fout door de eigenaars is dus wel degelijk geleverd.

Ook dit middel is ongegrond.

#### 4.7. Over de omvang van het bedrag waarvoor de geïntimeerde zich op de appellanten kan verhalen (m.i.v. het incidenteel hoger beroep)

De appellante beroept zich in dat verband op:

PAGE 01-00002301408-0020-0026-02-01-4



- het proportionaliteitsbeginsel (de verhouding tussen het nemen van de maatregel tot herhuisvesting van de heer [naam] en het veroorzaken van kosten van herhuisvesting te dragen door de appellante);
- de schadebeperingplicht in hoofde van de burgemeester;
- het feit dat niet is aangetoond dat andere alternatieven werden overwogen dan het verblijf in een hotel;
- dat zelfs het bedrag dat de eerste rechter toekende (na vermindering), namelijk 3.500,00 euro, te veel is, nu ingeval naar een normale huisvesting zou zijn gezocht, de kost vergelijkbaar zou zijn met de huur die de heer [naam] betaalde t.b.v. 420 euro per maand min de aftrek van 20% van zijn eigen inkomen van 1.000 euro per maand, en er dus hoogstens  $(420 - 200 =) 220$  euro per maand (of voor de periode 21/10/2011 – 31/1/2012:  $220 \text{ euro} \times 3,33 = 732,60$  euro) zou verschuldigd zijn geweest.

De geïntimeerde stelt incidenteel hoger beroep in en vraagt om de appellante en haar meerderjarige zoon [naam] te veroordelen tot het volledige gevorderde bedrag, zijnde 6.044,84 euro. Geïntimeerde stelt dat de e-mail var [naam], verbonden aan de stad [naam], aan een aantal hotels, wel degelijk aantoonde dat effectief werd gezocht naar de goedkoopste oplossing.

Zoals hoger al geoordeeld, was de beslissing om de heer [naam] in de gegeven omstandigheden, met name wegens de erbarmelijke toestand waarin het betreffende appartement zich bevond, niet langer in het appartement te laten wonen, wel degelijk een verantwoorde keuze en betekende dat ook dat voor hem een andere huisvesting moest worden gevonden, met de daaruit voortvloeiende kosten.

Met de eerste rechter moet worden aangenomen dat er op basis van de geldende reglementering en afspraken tussen de stad [naam] en de geïntimeerde, moest verwacht worden dat de cascaderегeling gevolgd werd, meer bepaald eerst informeren bij het [naam] en bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Tevens heeft de eerste rechter terecht vastgesteld dat het niet meer is dan een loutere bewering van de kant van de geïntimeerde dat dit in oktober 2011 werkelijk gebeurde. Uit het stuk 13 van de geïntimeerde blijkt alleen dat de dienst Wonen van de stad [naam] gevraagd heeft of er single kamers beschikbaar waren in het kader van een 'herhuisvesting van twee personen voor een langere periode), zonder naar de prijs te informeren. Dat dit de goedkoopste prijs opleverde en/of andere hotels werden aangeschreven, wordt niet aangetoond.

Van het stuk 13 maken ook twee e-mails deel uit waarin de dienst Wonen van de stad [naam] zich tot haar [naam] richtte in verband met herhuisvesting (waarin ook sprake was van het dossier van de heer [naam]), maar deze e-mails dateren van 10 februari 2012 en zijn dus niet relevant om te beoordelen of gepast gehandeld werd in oktober 2011.

Er kan niet zo maar vermoed worden dat de stad [naam] alleen zal beslissen om een hotelkamer te huren indien er werkelijk geen (goedkopere) alternatieven zijn.



Waar de eerste rechter op grond van die vaststellingen het gevorderde bedrag verminderde 'in billijkheid' (tot 3.500,00 euro), betwist de appellante met reden dat dit bedrag in overeenstemming is met wat de kost zou geweest zijn in het geval een huurwoning voor een alleenstaande zou zijn gezocht.

Anders dan waar de appellante van uitgaat, is het niet realistisch te kunnen uitgaan van de verhuring aan de voorwaarden die de appellante en haar echtgenoot in de huurovereenkomst met de heer [redacted] bedongen hadden. Het is immers duidelijk dat die ruimte (niet meer dan de benedenverdieping van een woning) niet alleen zeer beperkt was, maar ook nooit in goede staat kan zijn geweest. De prijs van 420,00 euro per maand waar de appellante van uitgaat, kan dus niet als vergelijkingspunt worden aangenomen.

Het hof neemt in billijkheid aan dat de prijs voor een appartement van gemiddelde grootte (zijnde het type waarvan het aanbod het grootste zal zijn) in [redacted] in 2011 een goede standaard is voor het bepalen van het bedrag dat hier in rekening kan worden gebracht. Het hof gaat uit van een gemiddelde prijs van 512 euro per maand (zie [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012/deel-ii.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012/deel-ii.pdf), pagina 38). Na aftrek van de eigen inbreng door de heer [redacted] ten belope van 20% van zijn inkomen, zijnde 200,36 euro per maand, komt dus een prijs van 311,64 euro per maand in aanmerking. Voor de 3,33 maanden waarop de gevorderde vergoeding betrekking heeft, moet de toe te kennen vergoeding dus beperkt worden tot **1.037,76 euro in hoofdsom**.

Waar de eerste rechter de hoofdsom uit het bestreden dwangbevel van 6.044,84 euro verminderde tot 3.500,00 euro, moet het bestreden vonnis worden hervormd, met name door de hoofdsom te verminderen tot 1.037,76 euro.

#### 4.8. Over het verschuldigd zijn van interest

De appellante meent dat geen (gerechtelijk) interesten verschuldigd zijn.

Ondergeschikt kunnen volgens haar geen interesten verschuldigd zijn in de periode van 12 mei 2017 (datum cassatiearrest) en 3 juni 2020 (datum inleiding onderhavige zaak). De geïntimeerde is volgens de appellante nalatig geweest in het tijdig opnieuw activeren van de procedure. De appellante zou niet gehouden zijn tot betaling van de bijkomende kosten/interesten die hiervan het gevolg zijn.

Bovendien, zo stelt ze, werd ze niet in eigen naam gedagvaard in onderhavige zaak.

Vooreerst is de appellante ondertussen wel degelijk in eigen naam gedagvaard (zie hoger). Verder heeft interest enkel tot doel om een compensatie te bieden voor het feit dat de betaling met vertraging wordt uitgevoerd: indien de appellante meteen had betaald, dan zou haar vermogen al sinds die dag zijn verminderd met de hoofdsom, bedrag waarvan ze zelf geen vruchten meer kon genieten; omgekeerd, zou de geïntimeerde al sinds de betaling het geld in zijn vermogen hebben gehad en er de vruchten van hebben kunnen genieten. De



toekenning van interest dient slechts om dit onterechte gebrek aan genot van de vruchten van de hoofdsom door de geïntimeerde te compenseren door de appellante het ten onrechte genoten genot op hetzelfde voorwerp te ontnemen.

De vordering om interest toe te kennen is dus gegrond, ook voor de periode waarin de zaak (door niemand) geactiveerd werd.

## 5. De gerechtskosten

### 5.1. Gerechtskosten voor de eerste aanleg

Gelet op het wederzijds gelijk en ongelijk van de partijen worden de kosten in eerste aanleg ten laste van de appellante gelegd voor een zesde en ten laste van de geïntimeerde voor vijf zesden.

#### 5.1.1. Wat het rolrecht betreft

Het rolrecht werd in eerste aanleg al bij de inschrijving betaald. Het moet in de kostenregeling in het dictum worden opgenomen.

#### 5.1.2. Wat de rechtsplegingsvergoeding betreft

De vordering in eerste aanleg is onmiskenbaar in geld waardeerbaar; ze strekt er immers toe om uitspraak te doen, niet alleen over de geldigheid van het dwangbevel, maar ook en vooral over de vraag hoeveel de appellante aan de geïntimeerde als herhuisvestingskost verschuldigd is voor de betreffende periode.

De rechtsplegingsvergoeding wordt geïndexeerd op datum van de uitspraak (04/06/2013). De waarde van de vordering bevindt zich in de schijf van 5.000,01 tot 10.000,00 euro.

Wanneer, zoals hier, de kosten verdeeld worden, moet aan elk van de partijen een rechtsplegingsvergoeding toegekend worden, maar worden de verschuldigde bedragen met elkaar verrekend en is alleen het saldo verschuldigd.

De toe te passen bedragen moeten verdeeld worden volgens de hoger vermelde verdeelsleutel (een zesde ten laste van de appellante; vijf zesden ten laste van de geïntimeerde).

Na indexatie is het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding gelijk aan 990,00 euro. Er is geen reden om af te wijken van het basisbedrag.





De geïntimeerde is aan de appellante per saldo als rechtsplegingsvergoeding een bedrag verschuldigd van (825,00 - 165,00 =) 660,00 euro.

## 5.2. Gerechtskosten voor het hoger beroep

Het rolrecht werd in hoger beroep voor het hof van Beroep Antwerpen al bij de inschrijving betaald. Het moet in de kostenregeling in het dictum worden opgenomen. Na verwijzing door het Hof van Cassatie was een nieuwe rolstelling in het hof van beroep Gent nodig. Voor dat rolrecht geldt dat het pas na de uitspraak moet betaald worden en dat het hof daartoe de gepaste veroordeling uitspreekt (zie verder onder 5.2.2.).

### 5.2.1. In de procesverhouding tussen de geïntimeerde en de heer

In de procesverhouding van de geïntimeerde tegen de heer \_\_\_\_\_, die enkel is ontstaan na zijn meerderjarigheid, en die voor het hof van beroep Gent niets heeft gevorderd, terwijl de geïntimeerde wel zijn incidenteel hoger beroep tegen hem gericht heeft, moet worden vastgesteld dat de geïntimeerde de partij is die in het ongelijk wordt gesteld. De geïntimeerde moet in die procesverhouding dan ook in het ongelijk worden gesteld. De heer \_\_\_\_\_ vordert evenwel geen gerechtskosten, zodat wat dat betreft geen kosten moeten geregeld worden.

### 5.2.2. In de procesverhouding tussen de appellante en de geïntimeerde

Gelet op het wederzijds gelijk en ongelijk van de partijen worden de kosten in hoger beroep ten laste van de appellante gelegd voor een zesde en ten laste van de geïntimeerde voor vijf zesden.

Uitzondering moet evenwel gemaakt worden voor de kosten van de dagvaarding in tussenkomst die op verzoek van de geïntimeerde betekend werd om recht te zetten dat de appellante aanvankelijk niet in eigen naam in het geding na cassatie voor het hof van beroep Gent betrokken was. Die extra kost was onnodig omdat de dagvaarding na cassatie ten aanzien van de appellante in persoonlijke naam gelijktijdig met de betekening van de dagvaarding 3 juni 2020 kon gebeuren. Het bedrag van 588,56 euro moet integraal ten laste blijven van de geïntimeerde.

Het rolrecht voor het hof van beroep Gent moet nog geregeld worden. Het bedraagt 400,00 euro en moet betaald worden aan de Belgische Staat, voor een zesde door de appellante en voor vijf zesden door de geïntimeerde.

De rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. Er is maar één aanleg in hoger beroep, ook al werd die aanleg eerst voor het hof van beroep Antwerpen en vervolgens, na cassatie, voor het hof van beroep Gent gevoerd.



Om dezelfde redenen als voor de eerste aanleg, is de vordering in hoger beroep in geld waardeerbaar.

De rechtsplegingsvergoeding wordt geïndexeerd op datum van de uitspraak (vandaag). De waarde van de vordering bevindt zich in de schijf van 5.000,01 tot 10.000,00 euro.

Wanneer, zoals hier, de kosten verdeeld worden, moet aan elk van de partijen een rechtsplegingsvergoeding toegekend worden, maar worden de verschuldigde bedragen met elkaar verrekend en is alleen het saldo verschuldigd.

De toe te passen bedragen moeten verdeeld worden volgens de hoger vermelde verdeelsleutel (een zesde ten laste van de appellante; vijf zesden ten laste van de geïntimeerde).

Na indexatie is het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding gelijk aan 1.170,00 euro. Er is geen reden om af te wijken van het basisbedrag.

De geïntimeerde is aan de appellante per saldo als rechtsplegingsvergoeding een bedrag verschuldigd van (975,00 - 195,00 =) 780,00 euro.

### **BESLISSING VAN HET HOF**

Het hof doet recht op tegenspraak;

Het hof beslist als volgt:

- het principaal hoger beroep is deels gegrond;
- het incidenteel hoger beroep is ongegrond;
- het bestreden vonnis wordt bevestigd, met dien verstande
  - (1) dat de hoofdsom van 6.044,84 euro uit het dwangbevel van 30 mei 2012 dat op 8 juni 2012 aan de appellante en haar echtgenote betekend werd, beperkt wordt tot **1.037,76 euro** (DUIZEND EN ZEVENENDERTIG EURO EN ZESENZEVENTIG CENT);
  - (2) dat de gerechtskosten van de eerste aanleg geregeld worden zoals hieronder vermeld;
- het hof zegt voor recht dat de kosten van de dagvaarding in tussenkomst van 30 december 2020 (588,56 euro) ten laste blijven van de geïntimeerde;
- het hof stelt vast dat in de procesverhouding tussen de geïntimeerde en geen gerechtskosten moeten geregeld worden;
- het hof veroordeelt, in de procesverhouding tussen de appellante en de geïntimeerde, de appellante tot het dragen van een zesde en de geïntimeerde tot het dragen van vijf zesden van de gerechtskosten van de beide instanties, vastgesteld als volgt:
  - aan de kant van de appellante:
    - rolrecht en dagvaarding: 247,13 EUR
    - rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 990,00 EUR



