

Kopie

ONGETEKEND AFSCRIFT
ingevolge art. 792
gerechtelijk Wetboek
Vrij van Griffierecht
art. 280 2° R.W.B.

2017/3573



Uitgifte

Repertoriumnummer 2017 / 3573
Datum van uitspraak 23 mei 2017
Rolnummer 2016/AR/1379

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hof van beroep Gent

Arrest

veertiende bis kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000861167-0001-0015-01-01-1



2016/AR/1379 - In de zaak van:

1. _____
wonende te _____ SINT-AMANDSBERG, _____
appellant,

2. _____
met maatschappelijke zetel te _____ GENT, _____ Ingeschreven met KBO-
nummer _____
appellante,

beiden hebbende als raadsman mr. VAN MALDERGEM Tom, advocaat te 9880 AALTER,
Steenweg op Deinze 91

tegen

WOONINSPECTEUR BEVOEGD VOOR HET GRONDGEBIED VAN HET VLAAMSE GEWEST,

met zetel te 9000 GENT, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 93,
WOONSTKEUZE doende op het kantoor van diens raadsman Mr. TOLLENAERE Veerle,
te 9000 GENT, Koning Albertlaan 128,
geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. TOLLENAERE Veerle en mr. VAN ASSCHE Pieter, beiden advocaat
te 9000 GENT, Koning Albertlaan 128

Wijst het hof het volgend arrest:

Het Hof nam kennis van de op 19 januari 2016 door de beslagrechter in de rechtbank van
eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, verleende beschikking, waartegen
appellanten, met hun op 27 juli 2016 neergelegd verzoekschrift, hoger beroep heeft
ingesteld.

De partijen werden gehoord in openbare terechtzitting van 25 april 2017 en de neergelegde
conclusies en stukken werden ingezien.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd in
acht genomen.



I. Voorgaanden

- 1.1. Tweede appellante is eigenares van drie aan elkaar palende panden te [redacted];
Eerste appellant is sinds 22 april 2007 voorzitter van
tweede appellante.

Appellanten werden samen vervolgd door het Parket te Gent voor inbreuken op het voormalige Kamerdecreet, thans de Vlaamse Wooncode, begaan in de voornoemde panden die na niet vergunde verbouwingen (inclusief het doorslaan van de scheidingsmuren tussen de panden) één geheel uitmaakten, als moskee (nr [redacted]) en kamers (in de nrs. [redacted] en [redacted]).

- 1.2. Bij vonnis van 4 februari 2013 van de Rechtbank van Eerste Aanleg Gent, zetelend in correctionele zaken, werden appellanten samen met de heer [redacted] veroordeeld voor de hen ten laste gelegde inbreuken.

Er werd hen op verzoek van geïntimeerde ook een maatregel opgelegd: de rechtbank oordeelde dat appellanten aan de panden gelegen aan de [redacted] een andere bestemming moesten geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort VCRO) van 15 mei 2009. Aan appellanten werd bevolen uitvoering te geven aan alle nodige werken aan deze panden om deze een rechtmatige bestemming te geven.

Geïntimeerde vorderde niet de principiële herstelmaatregel van het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, omdat er geen stedenbouwkundige vergunning was verleend aan appellanten voor het opdelen in kamerwoningen, waardoor een dergelijk herstel een stedenbouwkundige inbreuk zou uitmaken. Om die reden vorderde geïntimeerde dat de overtreder aan het pand een andere bestemming zou geven volgens de bepalingen van de VCRO.

Aan appellanten werd een uitvoeringstermijn toegekend van 15 maanden vanaf de uitspraak van het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging en het vonnis werd uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

Appellanten stelden hoger beroep in tegen het vonnis, dat hen op 23 april 2013 werd betekend.

- 1.3. Bij arrest van de 10^e kamer van het Hof van Beroep te Gent dd. 13 december 2013 werden appellanten opnieuw veroordeeld tot het herstel van de panden te [redacted] en [redacted] op de wijze zoals door geïntimeerde gevorderd, met name door (1) hetzij het geven van een andere bestemming aan de panden, (2) hetzij het slopen van de panden indien niet verboden binnen een termijn van tien



maanden vanaf de uitspraak van het arrest, bij gebreke waaraan zij elk een dwangsom van 125,00 EUR zullen verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de uitspraak.

Tevens werd geïntimeerde en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent gemachtigd – Indien de veroordeelden in gebreke zouden blijven om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren- om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het arrest van het hof van beroep werd betekend op 24 november 2014, waarna appellanten een voorziening in cassatie instelden.

De cassatievoorziening van appellanten werd afgewezen bij arrest van 20 januari 2015, dat aan appellanten werd betekend op 9 september 2015.

Op 4 mei 2015 hebben appellanten een verjaringstuitend bevel tot betalen betekend aan appellanten.

- 1.4. Bij exploit van 8 oktober 2015 liet geïntimeerde aan appellanten een bevel tot betaling betekenen krachtens het vonnis in eerste aanleg van 4 februari 2013, het arrest van het hof van beroep van 13 december 2013 en het arrest van het Hof van Cassatie van 20 januari 2015, waarin na verrekening een totaal bedrag van 81.090,32 EUR werd gevorderd, met name alle dwangsommen verbeurd vanaf 24 november 2014 tot 7 oktober 2015, zijnde een bedrag in hoofdsom van 79.250,00 EUR, meer uitvoeringskosten.

Daags nadien, op 9 oktober 2015, kreeg geïntimeerde een eerste bericht van architect per e-mail omtrent het voormelde pand en de veroordeling van appellanten, met de volgende inhoud:

"Uw kenmerk :

Tav. ;

Geachte,

In verband met het pand at. : kan ik u het volgende mededelen.

De bewoning in de kamers is reeds beëindigd in mei en juni 2013 waarvan U ingesloten uittreksels vindt van het bevolkingsregister en het vreemdelingenregister.



(huisnummer 1 laatste bewoning op 3 juli 2013 en laatste bewoning op 6 mei 2013).

De opdrachtgever heeft de verbouwingswerken dan ook aangevat medio 2013 (bouwvergunning van 27 mei 2011 dossier nr.2011/230-aa) met het opruimen en het verbouwen en men is nu nog steeds bezig met deze verbouwing.

Stand van zaken tot nu:

- het huidige huisnummer 1 cultureel centrum: daar is men bezig met de aanbouw en is men aan de technieken en afwerking bezig
- het huidige huisnummer 2 en 3 appartementen: hier is men nog niet begonnen met de verbouwing doch de lokalen worden nu (voorlopig zonder verbouwingen) gebruikt als leslokalen;
- het huidige huisnummer 4 is een woning: deze wooneenheid is klaar.

Met vriendelijke groeten,

In naam van r.z.

Architect r.z.

- 1.5. Bij brief van 23 oktober 2015 heeft de raadsman van appellanten zich rechtstreeks gericht tot geïntimeerde, met de melding dat in het verleden herhaald zou gevraagd zijn om een controle te komen doen van het herstel, wat door geïntimeerde zou geweigerd zijn.

Daarop antwoordde geïntimeerde bij brief van 29 oktober 2013 dat zij betwistte dat het herstel een feit zou zij en dat dit niet is gebleken uit het bericht van architect r.z., waarin enkel een melding werd gegeven van de stand van zaken maar zeker niet van een herstel.

Geïntimeerde liet weten dat het herstel pas een feit is als er een herbestemming of sloop heeft plaatsgehad, in casu als deze herbestemming volledig is uitgevoerd en de voorziene woonentiteiten, waarvoor een vergunning is aangevraagd, ook volledig voldoen aan de kwaliteitsvereisten. Pas dan is er sprake van uitvoering van de herstelmaatregel. Artikel 20bis, §6 VWC (Vlaamse WoonCode) geeft aan dat er pas controle zal gebeuren na de volledige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen.

Ten slotte vroeg geïntimeerde de raadsman van appellanten hem te bevestigen dat het volledige herstel ondertussen toch een feit is. Tot op dat ogenblik had geïntimeerde nog geen enkele melding van herstel ontvangen, noch via de Wooninspectie te Brussel, noch via de provinciale cel Oost-Vlaanderen.



De vraag van geïntimeerde bleef onbeantwoord.

- 1.6. Bij exploit van 30 oktober 2015 hebben appellanten verzet aangetekend tegen de betekening van het bevel tot betalen dd.8 oktober 2015.

Zij vroegen te zeggen voor recht dat zij tijdig gevolg hebben gegeven aan de herstellvordering en aldus geen dwangsommen verschuldigd zijn. Tevens vroegen zij geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding, nader begroot.

Zij steunden hun verzet tegen het bevel op volgende gronden:

- er hebben zich op het huisnummer : nooit kamerwoningen bevonden, nu daar enkel een moskee was gevestigd, zodat de herstellvordering daarop geen betrekking kan hebben;
- wat betreft de huisnummers en hebben zij tijdig de kamerwoningen verwijderd en de opdracht gegeven tot het renoveren van deze twee panden als 3 appartementen, waarvan reeds één appartement is afgewerkt en bewoond, terwijl aan de twee andere appartementen nog werken worden uitgevoerd;
- zij bekwamen een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwe bestemming op 27 mei 2011 en hebben de werken tijdig aangevangen, waardoor zij tijdig gevolg hebben gegeven aan de herstellvordering;
- de Wooninspecteur weigert, ondanks veelvuldige vraag daartoe van appellanten, om het herstel te komen verifiëren.

- 1.7. Bij de thans voor dit hof bestreden beschikking van 19 januari 2016 heeft de beslagrechter in de rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, het verzet van appellanten toelaatbaar verklaard maar afgewezen als ongegrond.

De beslagrechter overwoog dat het niet tot zijn bevoegdheid behoort om vast te stellen of er in het pand met huisnummer ooit kamerwoningen zijn geweest en of de herstellvordering en de daaruit eventueel voortvloeiende dwangsom al dan niet betrekking heeft op dit pand met huisnummer . De herstellvordering werd door de bodemrechter gegrond verklaard voor de drie panden samen en niet voor één of ander pand apart.

De interne opdeling van deze drie panden in verschillende kamers wordt bovendien door de bodemrechter, zowel in eerste als in tweede aanleg, in hun vonnis/arrest in detail geanalyseerd.

- 1.8. Inmiddels werden de tenuitvoerleggingen door geïntimeerde opgeschort na betaling door appellanten onder voorbehoud van alle recht van een som op een geblokkeerde rekening bij de notaris, aangesteld voor de verkoop van de site, en dit in afwachting van de verdere afhandeling van huidige procedure voor dit hof.



II. Hoger beroep

- 2.1. Het hoger beroep van appellanten strekt tot de vernietiging van de bestreden beschikking en de gegrondverklaring van hun oorspronkelijk verzet.

Meer in het bijzonder vraagt zij de exploiten van betekening bevel dd.28 augustus 2013 en 13 februari 2014 en het exploit van uitvoeren roerend beslag dd.25 juni 2014 nietig en zonder gevolg te verklaren.

Ondergeschikt vraagt zij te zeggen voor recht dat de door geïntimeerde aangevatte uitvoering is opgeschort tot wanneer door de dwangsommenrechter een in kracht van gewijsde gegane beslissing is gewezen omtrent de definitieve onmogelijkheid van appellante om te voldoen aan de haar onder verbeurte van een dwangsom opgelegde herstellvordering.

Ten slotte vraagt zij de veroordeling van geïntimeerde tot de gedingkosten, aan haar zijde nader begroot.

- 2.2. Geïntimeerde vraagt het hoger beroep van appellante onontvankelijk te verklaren, minstens de bestreden beslissing te bevestigen en het hoger beroep als ongegrond af te wijzen, met veroordeling van appellante tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.440,00 EUR.

III. Beoordeling

- 3.1. Het Hof dient de gegrondheid te onderzoeken van het verzet van appellanten tegen het bevel tot betalen dd.8 oktober 2015 dat geïntimeerde liet betekenen ter Invordering van de dwangsommen die verschuldigd zouden zijn op grond van (1) het vonnis van 4 februari 2013 van de Rechtbank van Eerste Aanleg Gent (19^e kamer), rechtsprekende in correctionele zaken, aan appellanten betekend op 23 april 2013 van (2) het arrest van het Hof van Beroep te Gent (10^e correctionele kamer) van 13 december 2013, betekend met bevel tot betalen op 24 november 2014 en van (3) het arrest van het Hof van Cassatie van 20 januari 2015, betekend op 9 september 2015.

Meer in het bijzonder rijst de vraag of deze dwangsommen al dan niet verbeurd zijn. Daartoe dient het hof te onderzoeken of de opgelegde herstelmaatregel tijdig is uitgevoerd.

- 3.2. Appellanten hernemen hun verweer en vragen het hof vast te stellen dat zij wel tijdig gevolg hebben gegeven aan de herstellvordering zodat er op heden nog geen dwangsommen verbeurd zouden zijn.



Hun verweer komt er samengevat op neer:

- dat er in het pand met huisnummer (de moskee) geen herstelmaatregelen dienen te worden uitgevoerd (wegens het volledig gescheiden zijn van pand en pand en het feit dat er zich op het nummer nooit kamerwoningen of andere woongelegenheden hebben bevonden maar een moskee gevestigd was/is), en de herstellvordering enkel betrekking kan hebben op gebouw waarin zich woongelegenheden bevinden;
- dat ook wat betreft de huisnummers en werd voldaan aan de maatregel: zij bekwamen een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwe bestemming op 27 mei 2011 en hebben de werken tijdig aangevangen, waardoor zij tijdig gevolg hebben gegeven aan de herstellvordering;
- dat de herstelmaatregelen voor het pand met nummer uitgevoerd werden (bewoond afgewerkt appartement in plaats van de vroegere kamers) en
- dat de herstelmaatregelen voor het pand met huisnummer volop in uitvoering zijn en eigenlijk reeds uitgevoerd werden via de herbestemming van de lokalen (vroegere kamerwoningen worden gebruikt als leslokalen en hebben geen woonbestemming meer). Het geven van die andere bestemming dan een woonbestemming heeft voor gevolg dat de lokalen niet dienen te voldoen aan de minimale woonkwaliteit. Het is daarbij volgens appellanten niet van belang of er ook stedenbouwkundig een bestemming werd bekomen die in overeenstemming is met de bestemming die de lokalen de facto momenteel hebben. Wel van belang is volgens hen dat alle aspecten die bijdroegen tot het gebruik als kamerwoning weggenomen zijn en dat dus uitvoering werd gegeven aan het opgelegde herstel.

Het gevolg van dit alles is dat er volgens appellanten geen dwangsommen kunnen verbeurd zijn. Zij bekwamen op 27 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning met het oog op de regularisatie en herbestemming, hebben tijdig een aanvang genomen met de vergunde werken en verhuurder sinds midden 2013 geen kamers meer. Hierdoor menen zij te bewijzen dat zij tijdig aan de herstelmaatregel hebben voldaan. Het was daarbij volgens appellanten niet noodzakelijk dat de werken voor de realisatie van de gewijzigde bestemming ook volledig waren uitgevoerd binnen de opgelegde hersteltermijn.

Zij verwijzen daarvoor naar de terminologie van artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode: *'het geven van een andere bestemming'*. Dit is volgens appellanten niet hetzelfde als de afwerking van alle werken die nodig zijn om ook van die andere bestemming gebruik te kunnen maken. Er is op dit punt ook een verschil tussen de beslissing van de eerste rechter en deze van het hof van beroep.

Zij verwijten geïntimeerde dat deze ten onrechte weigert om ter plaatse te komen vaststellen dat het herstel werd uitgevoerd waardoor zij met een onrechtvaardige



bewijsproblematiek (van uitvoering van het door de strafrechter bevolen herstel) worden geconfronteerd.

- 3.3. Geïntimeerde herhaalt dat het verschil tussen de huisnummers irrelevant is, want uitgeklaard ten gronde en dat het herstel en dus ook de dwangsom kleeft aan het geheel.

Zij wijst erop dat de architect, aangesteld door appellanten, daags na het kwestieuze bevel tot betalen zelf in zijn mail van 9 oktober 2015 aan geïntimeerde heeft aangegeven dat de werken nog bezig zijn en/of nog moeten aangevat worden.

Zij stelt dat het bevel tot betaling van de verbeurde dwangsommen rechtmatig werd betekend.

- 3.4. Geïntimeerde vordert betaling van dwangsommen die verbeurd zouden zijn vanaf 24 november 2014 tot 7 oktober 2015, zijnde een bedrag in hoofdsom van 79.250,00 EUR.

De dwangsom kan enkel verbeuren wanneer de gewraakte handelwijze van appellanten klaarblijkelijk, d.w.z. zonder redelijke discussie, een inbreuk oplevert op de opgelegde verplichting. Enkel in dat geval is er sprake van een inbreuk en wordt de dwangsom verbeurd.

De veroordeling kan slechts ten uitvoer worden gelegd indien de titel de verbintenis en haar uitvoeringsmodaliteiten nauwkeurig omschrijft. Iedere onduidelijkheid moet worden uitgelegd ten gunste van de veroordeelde debiteur. De opeisbaarheid van de dwangsom veronderstelt immers de niet-uitvoering van een hoofdveroordeling, waarvan het essentieel is dat zij op volledige en precieze wijze wordt omschreven.

De veroordeling tot betaling van een dwangsom moet dus restrictief worden geïnterpreteerd en de dwangsom kan enkel verbeuren, wanneer over de inbreuk op de rechterlijke veroordeling geen enkele redelijke twijfel kan bestaan.

Als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van het vonnis verrichte handelingen, dient het hof het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer te nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het beoogde doel.

- 3.5. Het hof is van oordeel dat omtrent de precieze draagwijdte van het arrest van 13 december 2013 op basis waarvan geïntimeerde op 8 oktober 2015 verbeurde dwangsommen eist, geen enkele redelijke betwisting mogelijk is. Appellanten werden elk bij dit arrest veroordeeld tot *“het herstel van de panden gelegen te op de wijze zoals door de Wooninspecteur*



gevorderd, dit is (1) het geven van een andere bestemming aan de panden hetzij (2) het slopen van de panden indien niet verboden binnen een termijn van tien maanden vanaf de uitspraak van het arrest.

Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn zullen appellanten 125 EUR dwangsom verbeuren per dag vertraging in de nakoming van de veroordeling. De termijn van 10 maanden die het arrest van 13 december 2013 aan appellanten heeft verleend voor de uitvoering van de hoofdveroordeling is een *uitvoeringstermijn*, d.w.z. een termijn verleend voor de uitvoering van de hoofdveroordeling, die blijkens de duidelijke bewoordingen van het arrest begon te lopen vanaf de uitspraak van het arrest.

De uitvoeringstermijn van 10 maanden nam een aanvang vanaf 13 december 2013, zodat de dwangsom in principe kon verbeuren vanaf 14 oktober 2014, op voorwaarde dat geïntimeerde het arrest eerst vooraf betekend had, wat niet het geval was nu de betekening pas is gebeurd op 24 november 2014.

De dwangsommen konden dan ook pas beginnen verbeuren vanaf 24 november 2014, datum van het betekening van het arrest aan appellanten, aangezien een dwangsom niet kan worden verbeurd vóór de betekening van de uitspraak waarin zij is vastgesteld (art.1385bis, derde lid Ger.W.).

De betekening van het veroordelend arrest was niet vereist voor de aanvang van de uitvoeringstermijn, wel voor de verbeurte van de dwangsom. De dwangsom kon bijgevoeg beginnen verbeuren vanaf 24 november 2014 indien zou blijken dat appellanten de hoofdveroordeling niet zijn nagekomen.

- 3.6. Het doel en de strekking van de correctionele veroordeling was duidelijk: appellanten werden vervolgd wegens Inbreuken sinds juni 2006 op het toen geldende decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers (het zogenaamde Kamerdecreet), meer bepaald als verhuurder van een kamerwoning of kamers, een kamerwoning of kamers te hebben verhuurd die niet beantwoorden aan de decretale normen en zonder conformiteitsattest te kunnen voorleggen.

Het Kamerdecreet stelde het verhuren en ter beschikking stellen van ongeschikte kamerwoningen strafbaar. De bedoeling van de strafrechtelijke veroordeling was het herstel van de woning door de eigenaar-verhuurder in rechte af te dwingen wanneer deze verhuurder onwillig is en aldus de verbetering en het herstel van de woning te bespoedigen.

Het Kamerdecreet werd met ingang van 11 augustus 2013 opgeheven door artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de



woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S., 1 augustus 2013). Vanaf 11 augustus 2013 waren de felten van de aan appellanten ten laste gelegde Inbreuken strafbaar Ingevolge artikel 20,§1 van de Vlaamse Wooncode.

Volgens het hof van beroep wees alles erop dat eerste appellant enkel begaan was met het in orde brengen van het administratieve en financiële reilen en zeilen binnen tweede appellante, van dewelke hij op 22 april 2007 voorzitter werd. Geen enkel gegeven toonde aan dat er door hem als natuurlijk persoon en als voorzitter van tweede appellante aandacht was voor de normconformiteit van de verhuurde kamers.

Appellanten overtraden de regels die de verwezenlijking en de vrijwaring van een behoorlijke huisvesting trachten te garanderen. Zij verhuurden verschillende kamers aan verschillende personen gedurende verschillende jaren, kamers die ongeschikt waren om te verhuren en stelden daarbij het financiële belang boven het belang van de huurders en hun recht op basiscomfort. Er werden talrijke gebreken vastgesteld, met risico's op brand en electrocutie.

Zoals het hof van beroep in het ten uitvoer gelegde arrest van 13 december 2013 vaststelde, bepaalt artikel 20bis, §1 Wooncode, dat thans van toepassing is, net als het voormalige artikel 17bis van het Kamerdecreet dat toepasselijk was op het moment van de feiten, dat de rechter (1) het uitvoeren van werken of (2) het geven van een andere bestemming aan het pand of (3) het slopen aan de overtreder kan bevelen, hetzij ambtshalve, hetzij op vordering van de wooninspecteur, hetzij van het college van burgemeester en schepenen.

De opdeling van de panden van appellanten aan de was niet vergund en zonder de uitvoering van werken voldoen de kamers niet aan de voorwaarden om als kamers te worden verhuurd. Door de uitvoering van werken zou het aantal (regelmatig vergunde) woongelegenheden worden gewijzigd. Een stedenbouwkundige vergunning is hoe dan ook noodzakelijk.

Er was volgens het hof beletsel om de kamers geschikt te maken voor verhuring overeenkomstig het Kamerdecreet en de voor kamers geldende bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

Op deze grond werd de door geïntimeerde gevorderde herstelmaatregel, te weten (1) of het geven van een andere bestemming aan het pand (2) of het slopen indien niet verboden, ingewilligd en vorderde geïntimeerde niet het uitvoeren van werken voor kamers, die immers niet stedenbouwkundig vergund waren.

Appellanten dienden dus een andere bestemming te geven aan het pand overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna



afgekort VCRO) van 15 mei 2009. Zij dienden daartoe, zoals ook duidelijk bepaald in het bevestigde vonnis van 4 februari 2013, uitvoering te geven aan alle nodige werken aan deze panden om deze een rechtmatige bestemming te geven.

- 3.7. Krachtens de specifiek in deze materie geldende wettelijke bepalingen (art.20bis, §6 Vlaamse Wooncode), rust in casu de bewijslast dat uitvoering is gegeven aan de opgelegde herstelmaatregelen (en dus dat de dwangsommen niet zijn verbeurd) op appellanten, in afwijking van het principe dat de schuldeiser het bewijs moet leveren van de niet-nakoming van de hoofdveroordeling.

Krachtens artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode zijn appellanten verplicht zelf aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te melden dat zij de opgelegde maatregelen vrijwillig hebben uitgevoerd, waarna de wooninspecteur, na controle van deze mededeling, een proces-verbaal van vaststelling zal opmaken en enkel dit proces-verbaal zal - behoudens bewijs van het tegendeel- gelden als bewijs van herstel en van de datum van herstel.

Alleen dit proces-verbaal van uitvoering herstel, dat opgesteld wordt in navolging van een hercontrole conform artikel 20bis§6 van de Vlaamse Wooncode, levert het bewijs van uitvoering van de herstelmaatregel, behoudens bewijs van het tegendeel.

Het is aan appellanten om aan te tonen dat zij tijdig, binnen de hen daartoe krachtens het arrest verleende termijn van 10 maanden vanaf de uitspraak, de opgelegde herstelmaatregelen hebben uitgevoerd en het pand een nieuwe bestemming hebben gegeven. Slechts wanneer zij kunnen bewijzen dat er met zekerheid uitvoering werd gegeven aan de herstelmaatregel, kan het hof hiermee rekening houden.

- 3.8. Appellanten kunnen zich niet beroepen op de stedenbouwkundige vergunning die zij op 27 mei 2011 bekwamen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent voor de verbinding tussen de twee panden (regularisatie), het verbouwen van het gelijkvloers voor bidplaatsen en het verbouwen van de verdiepingen tot wooneenheden op het perceel in de

Het hof merkte in het arrest van 13 december 2013 reeds op dat tweede appellante zich ten onrechte beroept op deze op 27 mei 2011 verkregen stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur om een langere herteltermijn dan gevraagd door de wooninspecteur te bekomen. Nu de tweede appellante in haar conclusie voor het hof stelde dat door omstandigheden buiten haar wil de vergunde werken nog niet zijn aangevat, is volgens artikel 4.6.2., §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de stedenbouwkundige vergunning dd.27 mei 2011 in die omstandigheden thans kennelijk van rechtswege vervallen.



Appellanten kunnen zich bijgevoel niet beroepen op deze vergunning om aan te tonen dat zij de herstelmaatregel, die hen pas bij het vonnis dd.4 februari 2013 en het bevestigend arrest dd.13 december 2013 (dus bijna twee jaar na de vergunning) werd opgelegd, tijdig zijn nagekomen.

- 3.9. Appellanten dienden volgens het arrest van 13 december 2013 een andere bestemming te geven aan het pand overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort VCRO) van 15 mei 2009. Zij dienden daartoe, zoals ook duidelijk bepaald in het bevestigde vonnis van 4 februari 2013, uitvoering te geven aan alle nodige werken aan deze panden om deze een andere rechtmatige bestemming te geven.

Het hof is van oordeel dat met het "geven van een andere bestemming" door de dwangsomrechters in eerste aanleg en hoger beroep werd beoogd de bestaande onvergunde bestemming ongedaan te maken en de panden te herbestemmen in die mate dat zij in een conform de VCRO vergunde toestand gebracht worden, waarbij ook de regelgeving van de Vlaamse Wooncode gerespecteerd wordt. Dit diende te gebeuren binnen een termijn van 10 maanden vanaf de uitspraak, op straffe van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging voor wat elk van appellanten betreft.

Het hof sluit zich aan bij het oordeel van de eerste rechter dat er slechts sprake kan zijn van uitvoering van de herstelmaatregel (geven van een andere bestemming) wanneer alle noodzakelijke werken uitgevoerd zijn, m.a.w. wanneer het herstel in al zijn aspecten werd uitgevoerd. Een integraal herstel is pas uitgevoerd indien het opgelegde resultaat van de gehele hoofdveroordeling is bereikt in die mate dat de beoogde nieuwe bestemming een feit is, volledig conform aan de vigerende, van toepassing zijnde wetgeving. Bovendien worden de huisnummers in het arrest van 13 december 2013 als één geheel vermeld omdat appellanten zelf van deze panden één geheel hebben gemaakt.

- 3.10. Appellanten deden zelf geen melding van de vrijwillige uitvoering van de herstelmaatregel conform artikel 20bis, §6 van de Vlaamse Wooncode en bewijzen op geen enkele wijze dat zij ten tijde van de betekening van het betalingsbevel het opgelegde herstel zoals bepaald door de dwangsomrechter, integraal hadden uitgevoerd door het geven van een andere bestemming aan de panden in een conform de VCRO vergunde toestand.

Uit het schrijven van de architect van appellanten van 9 oktober 2015, zijnde één dag na de betekening van het bevel tot betalen, blijkt dat de bewoning van de panden en beëindigd werd in mei en juni 2013, dat de verbouwwerken midden 2013 aangevat werden en in oktober 2015 - ten tijde van het bevel tot betaling - nog steeds aan de gang zijn waarbij men op huisnummer bezig is met de aanbouw, op huisnummer twee appartementen zal verbouwen (hetgeen nog moet worden



aangevangen) terwijl de lokalen momenteel worden aangewend als leslokaal en op nummer een wooneenheid werd afgewerkt.

Uit deze verklaring blijkt met zekerheid dat de herstelmaatregel, die ertoe strekt om aan de panden een andere bestemming te geven ofwel om ze te slopen op 9 oktober 2015 nog niet volledig en in al zijn aspecten was uitgevoerd.

Appellanten bewijzen met de voorgelegde foto's, facturen, betalingsbewijzen en plannen weliswaar dat er werken in uitvoering zijn maar niet dat de herstelmaatregel in zijn totaliteit was uitgevoerd voor het verstrijken van de uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de uitspraak van het arrest. De brief van de raadsman van appellanten dd.23 oktober 2015 waarin wordt geopperd dat zij in het verleden geïntimeerde meermaals tevergeefs zouden hebben uitgenodigd om het herstel te komen vaststellen, bewijst geenszins dat het herstel ten tijde van het betalingsbevel reeds volledig was uitgevoerd. De werken waren blijkens de verklaring van de architect nog volop aan de gang of moesten in een van de panden nog volledig worden aangevat.

Het gehele pand is voorwerp van de herstelmaatregel. Appellanten werden veroordeeld tot het herbestemmen van de panden volgens de bepalingen van de VCRO. Zij dienden de niet-vergunde staat van de betrokken panden te wijzigen naar een conform de VCRO vergunde situatie, waarbij desgevallend ook de bepalingen van de Vlaamse Wooncode moeten voldaan zijn.

De door appellanten ingeroepen herbestemming van het pand met huisnummer voor een tijdelijk gebruik als klaslokalen is niet vergund en kan dus niet gelden als een uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel. De door hen ingeroepen rechtspraak van het Hof van Beroep te Antwerpen van 27 maart 2014 betreft een andere situatie dan deze die thans aan de orde is, waarin de rechter ten gronde vaststelt dat de constitutieve elementen van het misdrijf niet meer aanwezig zijn.

Ten onrechte werpen appellanten ook op dat het herstel in elk geval uitgevoerd zou zijn ten aanzien van het pand met huisnummer en het pand met huisnummer en dat er derhalve enkel dwangsommen zouden kunnen verbeuren ten aanzien van het pand met huisnummer . De herstelmaatregel werd immers opgelegd ten aanzien van het geheel van de drie panden en kan slechts als uitgevoerd worden aanzien indien het herstel in de drie panden in al haar aspecten werd uitgevoerd. Zolang dit niet is bewezen, blijven de dwangsommen in hun geheel verder verbeuren.

Appellanten voeren ook ten onrechte aan dat zij tijdig aan de herstellvordering voldaan hebben, omdat zij voor het einde van de uitvoeringstermijn van 10 maanden de werken ter uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning zouden aangevat hebben.



Vooreerst heeft het hof van beroep in het arrest van 13 december 2013 reeds vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning dd.27 mei 2011 vervallen was. De overwegingen van het hof dienaangaande binden het hof wel, i.t.t. wat appellanten voorhouden. Appellanten kunnen zich niet meer beroepen op deze vergunning, bij gebrek aan tijdige aanvang van de werken. Dat zij thans facturen voorleggen, die dateren van 13 mei 2013, doet hieraan niets af.

Bovendien diende het herstel volledig te zijn uitgevoerd voor het verstrijken van de uitvoeringstermijn en volstaat het niet dat met de werken een aanvang was genomen.

De door geïntimeerde gevorderde dwangsommen waren bijgevolg verbeurd en het hoger beroep van appellanten kan niet worden ingewilligd.

- 3.11. Gezien appellanten in het ongelijk worden gesteld, worden de kosten van het geding in hoger beroep, bij toepassing van artikel 1017, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek, ten hunnen laste gelegd.

OM DEZE REDENEN HET HOF

Verklaart het hoger beroep van appellanten toelaatbaar doch ongegrond;

Bevestigt de bestreden beschikking in al haar onderdelen.

Zegt voor recht dat geïntimeerde op volkomen rechtmatige wijze is overgegaan tot invordering van de dwangsommen, verbeurd tussen 24 november 2014 en 7 oktober 2015.

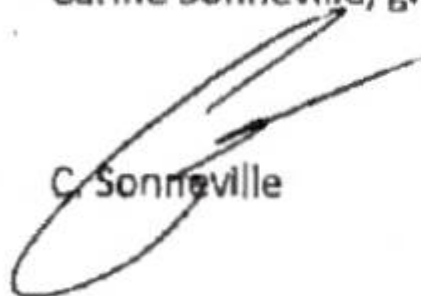
Veroordeelt appellanten tot de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.440,00 EUR rechtsplegingsvergoeding;

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent,
VEERTIENDE BIS KAMER, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **23 MEI 2017**

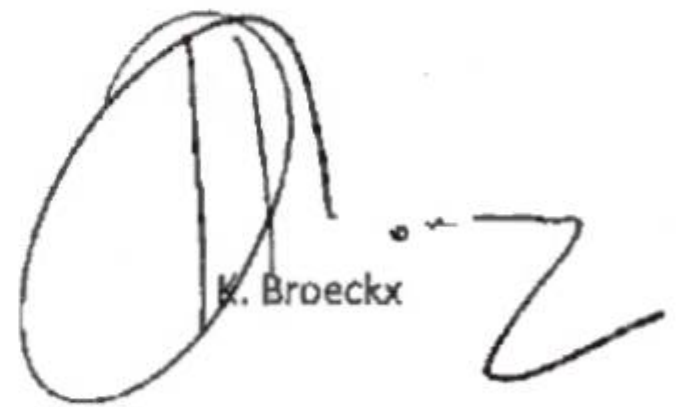
Aanwezig:

Karen Broeckx, Raadsheer wn. Voorzitter

Carine Sonnevile, griffier



C. Sonnevile



K. Broeckx

