



Repertoriumnummer 2025 / 5766
Datum van uitspraak 26 september 2025
Rolnummer

Uitgifte

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



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

overgeschreven op het
kantoor rechtszekerheid

op 8 maart 2022 onder nr.

**Hof van beroep
Gent**

Arrest

negende kamer

2024/AR/691 - In de zaak van.

De WOONINSPECTEUR, ON 0316 380 841,
bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, namens het Vlaamse Gewest, met kantoren
gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253,
appellant,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

tegen

1. , ON
met zetel te

eerste geïntimeerde,
hierna ook "genoemd,

2. , ON , met zetel te

tweede geïntimeerde,
hierna ook "genoemd,

3. , RRN ,
wonende te

derde geïntimeerde,
hierna ook genoemd,

geïntimeerden hebbende allen als raadsman mr. , advocaat te ;

wijst het hof het volgend arrest:

1. Procedure voor het hof.

Het hof heeft partijen gehoord bij monde van hun raadslieden in openbare terechtzitting en in het Nederlands.

De voor partijen neergelegde conclusies en overgelegde stukken werden ingezien.

Partijen verklaarden ter zitting bij monde van hun raadsman dat alle neergelegde conclusies en overgelegde stukken in het debat worden aanvaard.

2. Identificatie van de bestreden beslissing en ontvankelijkheid van het hoger beroep.

De bestreden beslissing is het **vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, elfde kamer, op 7 februari 2023** op tegenspraak gewezen in de zaak die daar gekend was onder _____ waartegen de WOONINSPECTEUR tijdig, geldig naar de vorm en ontvankelijk hoger beroep heeft ingesteld bij verzoekschrift dat werd neergelegd ter griffie van dit hof op 29 april 2024.

3. Voorwerp en situering van het geschil – beslissing van de eerste rechter – aanspraken van de partijen in hoger beroep.

3.1. Het geschil heeft betrekking op de herstellvordering die de WOONINSPECTEUR heeft ingesteld bij dagvaarding van 7 maart 2022 met betrekking tot het onroerend goed gelegen te _____, dat kadastraal gekend is als _____ (elders ook aangeduid “_____”).

De vordering was/is erop gericht (de drie) geintimeerden te horen veroordelen tot het uitvoeren van de nodige herstellwerkzaamheden aan het kwestieuze pand, zodat een conforme woning ontstaat in de zin van art. 1.3., § 1, 8° VCW¹ (a) binnen een termijn van tien maanden, (b) onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging (zonder toekenning van een bijkomende dwangsomtermijn in toepassing van art. 1385bis Ger. W.), (c) met machtiging van de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen (CBS) van _____ tot uitvoering van ambtswege op kosten van geintimeerden en (d) met verwijzing van geintimeerden in de kosten van herhuisvesting en in de gedingkosten

3.2. Middels het bestreden vonnis willigde de eerste rechter de herstellvordering in navolgende mate in, enkel en alleen tegenover _____. Hij veroordeelde haar om “binnen en termijn van tien maanden vanaf heden alle nodige herstellwerkzaamheden uit te voeren (of te laten uitvoeren) die noodzakelijk zijn om (het kwestieuze pand) alsnog te laten voldoen aan

¹ Vlaamse Codex Wonen

de vereisten van conformiteit van in de zin van art 1.3, § 1, 8° VCW (wat impliceert: geen gebreken meer vertoont van categorie II en/of van categorie III in de zin van art. 31, § 1, derde lid, 2° en 3° van diezelfde Codex)”. Verder verleende hij de gevraagde machtiging aan de WOONINSPECTEUR en aan het CBS tot ambtshalve uitvoering van de werken op hun kosten wanneer daartoe in gebreke zouden blijven en verwees hij in de gedingkosten Hij legde daarbij geen dwangsommen op.

Ten aanzien van en wees de eerste rechter de vordering af als ongegrond

3.3. De WOONINSPECTEUR stelde beperkt hoger beroep in, erop gericht (1) zijn vordering alsnog ingewilligd te zien tegenover en en (2) ten aanzien van de drie geïntimeerden de gevraagde dwangsom te horen opleggen.

Geïntimeerden (die geen incidenteel beroep hebben ingesteld) vragen de afwijzing van het hoger beroep als ongegrond, de bevestiging van het bestreden vonnis en de verwijzing van de WOONINSPECTEUR in de gedingkosten.

4. Belangrijke voorafgaande, en inzake dit arrest algemeen geldende opmerking.

Het hof gaat hierna enkel (en in de mate als nodig is) in op de (aangevoerde) middelen die het afdoende en relevant acht om tot zijn beslissing te komen.

Indien het hof bepaalde middelen en argumenten van partijen hiervoor of hierna niet verder of meer in detail (heeft) ontmoet, is dit omdat zij naar het oordeel van het hof, niet (langer) relevant zijn, in die zin dat ze niet van aard worden geacht het hof tot een andersluidende beslissing - die het gevorderde (in meerdere mate) zou inwilligen dan wel (in meerdere mate) zou afwijzen - te (kunnen) leiden in deze (en aldus in die zin ongegrond zijn te achten).

De middelen waarover het hof in wat hierna volgt niet nader spreekt, wordt dus als niet (langer) relevant beschouwd om een andersluidende beslissing te (kunnen/moeten) gronden, en/of in andere of meerdere mate op het door de partijen gevraagde/gevorderde te kunnen/moeten ingaan

Indien het hof hierna (de) vordering(en) ongegrond verklaart zonder expliciet over de ontvankelijkheid van (de) vordering(en) te hebben gemotiveerd, houdt een dergelijke uitspraak in dat ongeacht de al dan niet ontvankelijkheid van de vordering(en), zij in alle geval als ongegrond af te wijzen is/zijn

Indien het hof daarentegen (de) vordering(en) gegrond verklaart zonder expliciet over de ontvankelijkheid van (de) vordering(en) te hebben gemotiveerd, houdt een dergelijke uitspraak een impliciete beslissing in van ontvankelijkheid van (de) vordering(en), hetzij de aanname van het voorhanden zijn van een voldoende (rechtmatig) belang en hoedanigheid van de eiser(e)(s) en van het voorhanden zijn van door de eiser(e)(s) geformuleerde subjectiefrechtelijke aanspra(a)k(en).

5. Beoordeling.

5.1. Anders dan de eerste rechter, acht het hof de vordering gegrond, in de mate als gericht tegen .

Er blijkt genoegzaam (en dit wordt door hem ook niet specifiek tegengesproken) dat als natuurlijk persoon, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de huurovereenkomsten heeft ondertekend, ter plaatse is geweest en de communicatie heeft gevoerd. Het misdrijf (1) dat (destijds) bij het plegen ervan (-wat voor het eerst werd vastgesteld bij P.V. van 9 mei 2017-) omschreven was in art. 20, § 1, lid 1 Vlaamse Wooncode² en vervolgens/thans omschreven is in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen³, (2) waarop de herstellvordering van de Wooninspecteur is geent en (3) waarvan de eerste rechter heeft gesteld dat het door werd gepleegd (wat niet in hoger beroep betwist wordt), kan hem aldus in toepassing van art. 5 S.W. (zowel in de versie als van kracht vóór 30 juli 2018 als in de versie(s) als vanaf dan van kracht) evenzeer worden toegewezen. Hij is immers de (geïdentificeerde natuurlijke) persoon door wiens (uitsluitend) handelen het misdrijf heeft gepleegd en hij handelde daarbij wetens en willens (zie art. 5, lid 2 (oud) S.W. zoals van kracht tot 30 juli 2018); hij was door zijn handelen (overigens) ook mededader van het misdrijf of nam daar minstens aan deel (zie art. 5 S.W. zoals van kracht vanaf 30 juli 2018 en art. 66 tot en met 69 S.W. inzake strafrechtelijke deelneming, een strafrechtelijke inbreuk immers steeds ook mede de grondslag geweest zijnde van de burgerlijke vordering in deze). Spijts het hof niet gevat is als strafrechter, vermag het (in weerwil van de dienaangaande door geïntimeerden gevoerde betwisting) om het vorenstaande vast te stellen en aldus de herstellvordering ook ten aanzien van , aan wie het misdrijf aldus (evenzeer) kan worden toegewezen, in te willigen.

5.2. Anders dan de WOONINSPECTEUR beoogt, zijn er geen gronden voorhanden om ook tot het herstel te veroordelen.

Weliswaar was , anders dan zij voorhoudt, ten tijde van het plegen van het misdrijf (eveneens) bestuurder van doch deze vaststelling volstaat niet om haar het misdrijf toe te wijzen, en dit al zeker niet op grond van het gestelde in art. 5, lid 2 (oud) S.W. (zoals door de WOONINSPECTEUR ingeroepen); art. 5, lid 2 (oud) S.W. regelt immers enkel de situatie waarbij en de voorwaarden waaronder een misdrijf (ook) aan een natuurlijk persoon kan worden toegewezen in geval een rechtspersoon uitsluitend wegens het optreden van deze (geïdentificeerde) natuurlijk persoon voor een misdrijf verantwoordelijk wordt gesteld; deze bepaling heeft niet tot gevolg dat een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk is

² "Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen."

³ "Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen."

of kan gesteld worden voor misdrijven, gepleegd door een (andere) rechtspersoon waarvan zij bestuurder is. Uit de gegevens waarvan het hof vermag kennis te nemen blijkt daarbij ook niet dat (als bestuurder van) de huurovereenkomsten heeft ondertekend, ter plaatse is geweest en/of de communicatie heeft gevoerd, noch dat (die bestuurder was zowel van als van) gehandeld zou hebben in de hoedanigheid van bestuurder van (en/of in naam en voor rekening van deze laatste); er blijkt enkel dat gehandeld heeft in zijn hoedanigheid van (afgevaardigd) bestuurder van zodoende blijkt (in het licht van het huidige art. 5 S.W) evenmin het mededaderschap of de deelname van aan het misdrijf.

5.3 Spijts reeds bij vonnis van 7 februari 2023 tot herstel werd veroordeeld, waarbij dit herstel diende te zijn uitgevoerd binnen een periode van tien maanden te rekenen vanaf de datum van uitspraak, en hiertegen door haar geen beroep werd ingesteld, tonen en op heden (nog steeds) niet aan dat daaraan is voldaan. Kennelijk is het gegeven dat de WOONINSPECTEUR en het CBS gemachtigd werden tot ambtshalve uitvoering, anders dan de eerste rechter nog aannam, alvast voor daartoe geen “voldoende sterke stimulans” geweest om het herstel uit te voeren; dergelijke machtiging staat het opleggen van de hierna bepaalde dwangsommen dan ook niet in de weg.

Het hof acht het opleggen van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging, te rekenen vanaf de dag volgend op het verstrijken van de termijn van tien maanden *vanaf de betekening* (en dus niet *vanaf de datum*) van onderhavige beslissing, noodzakelijk (doch voldoende) teneinde geïntimeerden ertoe te brengen het herstel van het pand uit te voeren, dat overigens (en voor zover als al relevant) in weerwil van wat geïntimeerden in syntheseconclusie nog voorhouden omtrent “*co-housing*”, opnieuw als kamerwoning blijkt te zijn verhuurd.

Het hof bepaalt evenwel de maximaal te verbeuren dwangsommen op 50.000,00 euro. Indien en/of daarna zelf nog niet tot herstel zullen zijn overgegaan, is het hof van oordeel dat een verder lopen van de dwangsom niet van aard zal zijn om hen daartoe in meerdere mate nog te brengen.

Het hof kent daarbij, volgend op de uitvoeringstermijn, geen bijkomende in tijd bepaalde respijttermijn toe waarbinnen de dwangsom niet kan verbeuren, maar zegt wel voor recht dat de dwangsom eerst zal kunnen worden verbeurd na de tot uitvoering van de dwangsom rechtens vereiste betekening overeenkomstig artikel 1385bis, voorlaatste lid Ger W , welke (bijkomende) (dwangsom)betekening eerst nuttig kan worden verricht wanneer:

- de aan de hoofdveroordeling gekoppelde uitvoeringstermijn van tien maanden is verstreken,
- en:
 - o ofwel het arrest niet langer vatbaar zal zijn voor cassatieberoep,
 - o dan wel het cassatieberoep zal zijn afgewezen.

5.4 Waar (1) de eerste rechter de vordering van DE WOONINSPECTEUR met betrekking tot de kosten van herhuisvesting uitdrukkelijk en gemotiveerd heeft afgewezen, (2) de WOONINSPECTEUR uitdrukkelijk heeft verklaard enkel beperkt hoger beroep in te stellen omdat de vordering enkel tegenover werd ingewilligd en niet tegenover en/of en (3) de WOONINSPECTEUR *in fine* (op het eind) van zijn beroepsverzoekschrift en *in fine* van zijn syntheseconclusie niettemin aanspraak blijkt te maken op dergelijke kosten, (4) zonder dit evenwel nader te motiveren en (5) zonder enig bewijs aan te brengen dat in onderhavig geval dergelijke kosten gedragen werden, wordt zijn (desgevallend als hoger beroep te beschouwen) aanspraak/vordering op dit punt (hoe dan ook) niet ingewilligd.

6. Wat betreft de gedingkosten.

Gelet op hun wederzijds gelijk en ongelijk, wordt de WOONINSPECTEUR verwezen in één derde van de gedingkosten en samen in twee derden ervan.

De rechtsplegingsvergoedingen worden daarbij telkens bepaald op het basisbedrag bedoeld bij art. 3 van het KB van 26 oktober 2007 voor een niet in geld waardeerbare vordering, geïndexeerd zoals gevorderd, er blijken geen gronden om van het basisbedrag af te wijken.

OM DIE REDENEN,
HET HOF,

recht doende op tegenspraak,

Gelet op artikel 24 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk en in navolgende mate gegrond.

Doet het bestreden vonnis, in de mate als bestreden, slechts in navolgende mate teniet.

Verklaart, bijkomend aan wat de eerste rechter reeds gegrond verklaarde, de vordering van de WOONINSPECTEUR in navolgende (bijkomende) mate gegrond.

Veroordeelt thans ook (naast die hiertoe in andere bewoordingen reeds dor de eerste rechter werd veroordeeld) tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden aan het pand gelegen te kadastraal

gekend als _____ zodat een conforme woning in
de zin van art. 1, 3, § 1, 8° VCW ontstaat

Zegt voor recht dat het herstel door _____ (thans) dient te zijn uitgevoerd
binnen een termijn van tien maanden, te rekenen *vanaf de betekening* van onderhavig
arrest.

Zegt voor recht dat er (aan _____) één dwangsom wordt opgelegd van 125,00
euro per dag vertraging in de niet naleving van het bevel, waarbij de dwangsommen eerst
zullen kunnen worden verbeurd na de tot uitvoering van de dwangsom rechtens vereiste
betekening overeenkomstig art. 1385bis, voorlaatste lid Ger.W., welke (bijkomende)
(dwangsom)betekening eerst nuttig kan worden verricht wanneer:

- de voornoemde aan de hoofdveroordeling gekoppelde uitvoeringstermijn van tien
maanden is verstreken,
- en.
 - o ofwel onderhavig arrest niet langer vatbaar zal zijn voor cassatieberoep,
 - o dan wel het cassatieberoep zal zijn afgewezen

Bepaalt onder toepassing van art. 1385 ter Ger.W. het bedrag waarboven geen dwangsom
meer kan verbeurd worden op 50.000,00 euro.

Machtigt de WOONINSPECTEUR en het College van Burgemeester en Schepenen van
_____ om het bevolen herstel ambtshalve uit te voeren (art. 3.47 VCW) wanneer naast
ook _____ in gebreke blijft dit te doen binnen de opgelegde termijn, en dit op kosten
van laatstgenoemden.

Wijst al het voor het hof meer gevorderde af als ongegrond

Verwijst de WOONINSPECTEUR in één derde en _____ er _____ samen in twee derden
van de gedingkosten, die tot op heden enkel als volgt nuttig te begroten vallen:

- aan de zijde van de WOONINSPECTEUR.
 - o dagvaarding: 383,03 euro
 - o rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.800,00 euro
 - o bijdrage begrotingsfonds: 24,00 euro
 - o rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.800,00 euro
- aan de zijde van geïntimeerden samen:
 - o rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.800,00 euro
 - o rechtsplegingsvergoeding beroep: 1.883,72 euro
- aan de zijde van de Belgische Staat:
 - o het rolrecht eerste aanleg (165,00 euro) en het rolrecht hoger beroep
(400,00) euro, door de WOONINSPECTEUR voor 1/3 (55,00 euro en 133,33
euro) en door _____ en _____ samen voor 2/3 (110,00 euro en 266,37
euro) te betalen op uitnodiging en/of invordering van de FOD Financien.

Verstaat daarbij dat in de mate dat de WOONINSPECTEUR reeds meer dan 55,00 euro van het rolrecht eerste aanleg zou hebben betaald, dit bedrag in meer geacht wordt te zijn begroot in zijn hoofde en hem door
dient te worden terug betaald

Aldus gewezen door de **negende kamer** van het Hof van beroep te Gent, recht doende in burgerlijke zaken, samengesteld uit.

Kamervoorzitter,
Raadsheer,
Raadsheer,

en uitgesproken door de Kamervoorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **zesentwintig september tweeduizend en vijftwintig**,
bijgestaan door

Griffier.