

003683



Reperatoriumnummer 2017/7413
Datum van uitspraak 27 september 2017
Rolnummer 2016/AR/799

Uitgifte

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Tussenarrest

Heropening der debatten
24 januari 2018 om 15u50
(pletduur: 90 minuten)

Stedebouw

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

B3 kamer
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000945344-0001-0015-01-01-1



DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met kantoren te 1210 Brussel, Agentschap Inspectie RWO,
Koning Albert II-laan 19 bus 22,

- appellante,
- vertegenwoordigd door meester Claes Frédérique loco meester Claes Johan, advocaat te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160 (ref.: 1006/1519);

tegen het vonnis van kamer TBS van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 11 januari 2016, gekend onder het rolnummer AR 15/87/A;

tegen:

1. De heer

wonende te : Geel, ;

2. Mevrouw

wonende te : Olen, ;

- geïntimeerden,
- ter terechtzitting van 13 september 2017 beiden in persoon verschenen en vertegenwoordigd door meester Van Der Steichel Guy, advocaat te 2000 Antwerpen, Amerikalei 37 (ref.: 20466);

* * *

Gezien het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 11 januari 2016 waarvan geen akte van betekening voorligt.

Gezien de akte van hoger beroep bij dagvaarding, betekend bij exploit van 23 maart 2016 en neergelegd ter griffie van dit hof op 13 april 2016 waarbij tijdig en naar de vorm geldig hoger beroep werd aangetekend.



Voorgaanden

1. De feiten

Ten tijde van de feiten waren geïntimeerden eigenaar van de woning te _____, _____ : Zij verhuurden deze woning aan _____ met ingang van 1 augustus 2011 (huurovereenkomst afgesloten op 10 augustus 2011).

Op 13 oktober 2011 voerde de wooninspecteur, appelland, een controle uit in hogervermeld pand en stelde deze vast dat de vroegere eengezinswoning met winkel op het gelijkvloers vooraan was heringedeeld in meerdere afzonderlijke en bewoonde kamers met enkele gemeenschappelijke delen en dat verschillende woongelegenheden niet voldeden aan de minimum woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode. Van deze vaststellingen werd een proces-verbaal opgemaakt (TU.62P.RW.100800/2011) dat tevens werd overgemaakt aan de procureur de Konings te Turnhout (stuk 1 – appelland).

Op 17 oktober 2011 werd een stakingsbevel opgelegd, bekrachtigd door de stedenbouwkundig inspecteur op 14 november 2011 en werd de staking bevolen van het strijdig gebruik van de woning, waarbij de woning werd ingericht als kamerwoning voor meerdere niet-verwante personen.

Op 12 december 2011 werd door appelland een herstellvordering opgemaakt en ingediend bij het openbaar ministerie (stuk 2 – appelland). Deze herstellvordering werd tevens overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen en geïntimeerden.

De wooninspecteur formuleerde de herstellvordering als volgt:

“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. Indien de vordering wordt toegekend, wordt U door de rechter veroordeeld deze werken uit te voeren. Mocht U inmiddels zijn overgegaan tot herbestemming of sloop, dient U hiervan de wooninspecteur onmiddellijk te verwittigen. De wooninspecteur moet dan opnieuw ter plaatse komen om een nieuwe vaststelling te doen.”

Bij proces-verbaal van 14 februari 2012 werd vastgesteld dat het gebruik werd verder gezet en op 1 augustus 2013 werd door de rekenplichtige van het herstellfonds een administratieve geldboete opgelegd wegens het doorbreken van een bekrachtigd stakingsbevel.



Op 13 maart 2012 voerde Wonen Vlaanderen, op verzoek van geïntimeerden, een herkeuring van de woning uit. De woning werd in het technisch verslag opnieuw geschikt geacht voor bewoning van één gezin en kreeg zeven strafpunten toebedeeld (voor niet-algemeen condenserend vocht met schimmelvorming, beperkte beschadiging van de bovenste plafonds en niet-algemene ernstige tekortkomingen aan ramen en deuren).

Dit verslag werd op 30 maart 2012 door Wonen Vlaanderen aan het college van burgemeester en schepenen verstuurd met de melding dat “geen besluit van ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid” moest worden opgemaakt (stuk 6 – geïntimeerden).

Bij akte van 7 februari 2013 werd de woning door geïntimeerden verkocht aan J | en | (stuk 5 – geïntimeerden).

Op 1 augustus 2013 werd de heer | in kennis gesteld van de oplegging van een administratieve geldboete wegens doorbreking van het stakingsbevel van 17 oktober 2011 dat werd vastgesteld op 14 februari 2012. In eerste instantie werd een boete van 5.000,00 EUR opgelegd dewelke bij beslissing van 4 september 2013 werd verminderd naar 3.000,00 EUR (stuk 8-9 – geïntimeerden).

Bij verzoekschrift van 14 augustus 2013 heeft de heer | verzocht om kwijtschelding, minstens vermindering van de administratieve geldboete.

Op 28 januari 2014 deelde de procureur des Konings aan appellant mee dat zij het dossier seponeerde wegens “toestand geregulariseerd” (stuk 4 – appellant).

Op 17 februari 2014 werden geïntimeerden hiervan op de hoogte gesteld door appellant en werden zij niettegenstaande deze beslissing tot seponering in gebreke gesteld om de herstellvordering uit te voeren. Appellant verzocht geïntimeerden dan ook om hem binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken hersteld waren ofwel een renovatieplan over te maken (stuk 5 – appellant). Ook de nieuwe eigenaars van het pand, de heer | en mevrouw | werd in kennis gesteld van het feit dat zij – ondanks het feit dat de woning werd teruggebracht naar de oorspronkelijke staat van ééngezinswoning – moeten aantonen dat het pand voldoet aan de Vlaamse Wooncode.

Op dit schrijven reageerden de heer | en mevrouw | totaal niet.



Per mail van 17 maart 2014 en 22 mei 2014 deelde de wooninspecteur – agentschap Inspectie RWO - Inspectie RWO Antwerpen – mede dat de verkoop van het pand de verplichting tot herstel niet wegnam en de overtreder als dusdanig niet ontheven was van zijn aansprakelijkheid (stuk 6 en 7 – appellant). De verplichting blijft dat de woning dient te voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

Bij gebreke aan verdere reactie en melding van herstel van alle gebreken is appellant dan overgegaan tot dagvaarding van geïntimeerden.

2. De oorspronkelijke eisen en het vonnis a quo

De inleidende dagvaarding werd betekend bij exploit van 19 december 2014 op verzoek van de Wooninspecteur.

Volgens laatste besluiten verzocht de wooninspecteur de rechtbank:

- geïntimeerden te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand gelegen te zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen;
- dat in casu evenwel diende vastgesteld te worden dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rust). Dat daarom werd gevorderd dat de rechtbank zou bevelen dat de overtreders aan het pand een andere bestemming dienden te geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning dienden te slopen, tenzij de sloop verboden was op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- de werken dienden uitgevoerd te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn zou worden uitgevoerd, geïntimeerden te veroordelen tot een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn die een aanvang neemt op het ogenblik van de betekening van het tussen te komen vonnis;
- voor het geval geïntimeerden in gebreke zouden blijven de door de rechter bevelen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien;
- de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op geïntimeerden;
- de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren;
- geïntimeerden te veroordelen tot alle kosten van het geding.



In ondergeschikte orde verzocht de wooninspecteur:

- geïntimeerden te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand gelegen te zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen;
- de werken dienden uitgevoerd te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn zou worden uitgevoerd, hen te veroordelen tot een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn die een aanvang neemt op het ogenblik van de betekening van het tussen te komen vonnis;
- voor het geval geïntimeerden in gebreke bleven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien;
- de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op geïntimeerden;
- de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren;
- geïntimeerden te veroordelen tot alle kosten van het geding.

| ; en | concludeerden tot de afwijzing van de vordering als onontvankelijk, minstens ongegrond en tot de veroordeling van de wooninspecteur tot de kosten van het geding.

3.

Bij vonnis van 11 januari 2016 oordeelde de eerste rechter vooreerst dat de vordering van de Wooninspecteur wel degelijk ontvankelijk was aangezien hij op grond van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode zijn vordering kan stellen tegen de overtreder(s), volgens de Wooninspecteur in casu geïntimeerden. Het gegeven dat de woning intussen verkocht werd, was aldus irrelevant.

Ten gronde stelde de eerste rechter vast dat uit de vaststellingen in het strafdossier afdoende was gebleken dat de kamers niet voldeden aan de gestelde normen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet van 4 februari 1997.

Hierover was ook geen betwisting.



De eerste rechter stelde tevens vast dat de Wooninspecteur thans de verhuur door geïntimeerden aan de heer [] als het misdrijf beschouwde waarop hij zijn herstellvordering baseerde in toepassing van artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode en niet de verhuur door de heer [] aan derden van de afzonderlijke kamers. De herstellvordering zoals geformuleerd op 12 december 2011 betrof daarentegen de verhuring of terbeschikkingstelling van 7 kamers. De eerste rechter beoordeelde dan ook alleen deze in laatste besluiten geformuleerde herstellvordering.

Uit de voorlegde stukken bleek dat op 6 juli 2009 de toestand van het pand werd onderzocht waarbij er 6 strafpunten werden toegekend dewelke geen aanleiding hebben gegeven tot het formuleren van een herstellvordering. De vastgestelde toestand van het pand op 13 maart 2012 gaf een gelijkaardig aantal strafpunten waaruit volgens de eerste rechter af te leiden was dat de woning was teruggebracht in de toestand van vóór de aanvang van de verhuur aan de heer []. Aangezien de vastgestelde toestand op 6 juli 2009 geen aanleiding gaf tot een herstellvordering was de eerste rechter van oordeel dat het onredelijk zou zijn om nu wel het herstel te bevelen omwille van een gelijkaardige toestand vastgesteld op 13 maart 2012.

De eerste rechter verklaarde de vordering van de Wooninspecteur aldus ontvankelijk maar ongegrond en veroordeelde de Wooninspecteur tot de kosten van het geding.

4. De eisen in hoger beroep

De Wooninspecteur verzoekt het hof in hoofdorde:

- het hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het bestreden vonnis teniet te doen;

Opnieuw recht te doen;

- zijn vordering in hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- geïntimeerden te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand gelegen te [] voldoet aan de woonkwaliteitsnormen;
- dat in casu evenwel dient vastgesteld te worden dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rust). Dat de wooninspecteur daarom vordert dat bevolen wordt dat de overtreders aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- de werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak.



- voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, geïntimeerden te veroordelen tot een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn die een aanvang neemt op het ogenblik van de betekening van het tussen te komen arrest;
- voor het geval geïntimeerden in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien;
- de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op geïntimeerden;
- de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren;
- geïntimeerden te veroordelen tot alle kosten.

In ondergeschikte orde, verzoekt de wooninspecteur:

- geïntimeerden te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pand gelegen te _____ voldoet aan de woonkwaliteitsnormen;
- de werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak;
- voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, geïntimeerden te veroordelen tot een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn die een aanvang neemt op het ogenblik van de betekening van het tussen te komen arrest;
- voor het geval geïntimeerden in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien;
- de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op geïntimeerden;
- de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren;
- geïntimeerden te veroordelen tot alle kosten van het geding.

5.

en _____, verzoeken het hof:

- in hoefdorde en op hoofdberoep:
 - o het hoger beroep van appellants toelaatbaar te verklaren doch dit af te wijzen wegens onontvankelijk, minstens ongegrond;
 - o dienvolgens het bestreden vonnis te willen bevestigen in al zijn onderdelen;

PAGE 01-00000945344-0008-0015-01-01-4



- in ondergeschikte orde en op hoofdberoep:
 - o het hoger beroep van appellant toelaatbaar te verklaren doch dit af te wijzen wegens ongrond;
 - o dienvolgens het bestreden vonnis te willen bevestigen in al zijn onderdelen;

- in ondergeschikte orde en op incidenteel beroep:
 - o akte te willen nemen van het incidenteel beroep dat zij middels besluiten instellen;
 - o dit incidenteel beroep toelaatbaar, ontvankelijk en grond te verklaren;
 - o dienvolgens het bestreden vonnis teniet te doen en opnieuw wijzende;
 - o de oorspronkelijke vordering van appellant af te wijzen wegens onontvankelijk;

Alleszins appellant te veroordelen tot de kosten van het geding.

6. beoordeling

Geïntimeerden zijn sedert 2005 eigenaar van de woning, gelegen te [redacted], [redacted]. Zij hebben de woning enige tijd zelf bewoond en zijn daarna overgegaan tot het verhuren van de woning. Zij hebben eerst de woning verhuurd aan de heer [redacted] met een huurovereenkomst van 9 jaar, ingaande op 4 januari 2010. De huurprijs bedroeg 650 EUR/maand. Deze huurovereenkomst werd beëindigd op een niet gekende datum. Nadien hebben geïntimeerden een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar, ingaande op 10 augustus 2011 afgesloten met de heer [redacted] voor een maandelijkse huurprijs van 1.500 EUR/maand.

De woning werd verkocht door geïntimeerden bij authentieke akte verleden voor notaris [redacted] op [redacted] aan de heer [redacted] en mevrouw [redacted] (stuk 5 – dossier van geïntimeerden).

Op 6 januari 2009 werd er reeds een controle gedaan door de controleur kwaliteitsbewaking. Toen werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar geadviseerd. Op dat moment was de woning een ééngezinswoning. Op 13 oktober 2011 werd een woningkwaliteitsonderzoek uit gevoerd door de wooninspectie, bijgestaan door de lokale politie, waarbij werd vastgesteld dat de ééngezinswoning omgevormd werd tot een kamerwoning met 7 kamers, het gedeelte van het handelspand was omgevormd tot eengezinswoning. De woonentiteiten werden ongeschikt en onbewoonbaar geadviseerd en er werd overbewoning vastgesteld.

PAGE 01-00000945344-0009-0015-01-01-4



Dit leidde tot een herstelvordering, uitgaande van het Agentschap Inspectie RWO, inspectie Antwerpen, d.d. 12 december 2011, met de volgende motivering:

“Vanuit de doelstelling van de Vlaamse Wooncode in het algemeen en de herstelvordering in het bijzonder, wordt daarom gevorderd dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de VCRO, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelvordering verhindert niet dat de overtreder een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt, waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het aldus vergunde pand integraal te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.”

Er wordt dan door hetzelfde Agentschap Inspectie RWO/Inspectie RWO Brussel – in de persoon van de rekeningplichtige van het herstelfonds – een administratieve geldboete wegens het doorbreken van een bekrachtigd stakingsbevel opgelegd op 1 augustus 2013 conform het P.V. van 14 februari 2012 waarbij werd vastgesteld dat de eengezinswoning verder werd gebruikt als meergezinswoning.

Bij besluit van de Gewestelijk Stedenbouwkundig inspecteur wordt de administratieve geldboete herleidt van 5.000 EUR naar 3.000 EUR.

In de motivering van dit besluit staat duidelijk:

- dat geïntimeerden op de hoogte waren van de omvorming van de woning van een eengezinswoning naar een kamerwoning voor meerdere niet verwante personen;
- dat de woning intussen verkocht werd als ééngesinswoning.

“Rekeninghoudend met het feit dat de ouders van mevrouw woonachtig zijn tegenover het betreffende pand en dat mevrouw verklaart dat de verhuur van het pand wordt geregeld door haar ouders en echtg.de heer, kan er in casu geen sprake zijn van een totaal gebrek aan kennis van de gang van zaken in de woning en de opdeling van de woning in kamerwoning in het verhuurde pand.

Bovendien blijkt de sterke verhoging van de huurprijs, namelijk tot 1 500 EUR per maand voor een woning die 1,5 jaar eerder voor 650 EUR werd verhuurd. Er blijkt duidelijk een zekere voorkennis van de bestemming die door de huurder aan de woning zou worden gegeven.”



De administratieve geldboete werd verminderd tot 3.000 EUR, wegens verzuim van de eigenaars van het pand om alle mogelijke juridische middelen aan te wenden om de huurder uit te pand te zetten.

De rekenplichtige van het Herstelfonds, die deel uitmaakt van dezelfde dienst als de wooninspecteur, Agentschap Inspectie RWO (www.rwo.vlaanderen.be) wordt op de hoogte gesteld van de beslissing en de vermindering van de opgelegde administratieve geldboete.

Tevens wordt het dossier geseponeerd wegens "toestand geregulariseerd", zoals vermeld in het schrijven van de procureur des Konings aan de raadsman van geïntimeerden.

7. Betreffende de ontvankelijkheid van het Hoger beroep van de Wooninspecteur:

Geïntimeerden voeren aan dat de akte van hoger beroep niet voldoet aan de vereisten van art. 1057, 7^e Ger.W. dat voorschrijft dat de akte de uiteenzetting van de grieven vermeldt en derhalve dat het hoger beroep niet ontvankelijk is.

Het hof stelt vast dat appellant wel degelijk grieven aanvoert tegen het bestreden vonnis, daar waar hij vaststelt dat de redenering van de eerste rechter dat aangezien de vastgestelde gebreken op 6 juli 2009 geen aanleiding gaven tot het opstellen van een herstellvordering, de gelijkaardige toestand op 13 maart 2012 ook geen reden kan zijn voor het opleggen van een herstellvordering.

Dit is de voornaamste grief tegen het bestreden vonnis, waarbij voor het overige appellant omstandig de argumenten in eerste aanleg herneemt.

Het hoger beroep is wel degelijk ontvankelijk.

8. Betreffende de ontvankelijkheid van de herstellvordering:

Geïntimeerden stellen incidenteel hoger beroep in omdat zij van mening zijn dat de eerste rechter ten onrechte tot de beoordeling is gekomen dat de vordering van appellant ontvankelijk kon worden verklaard, aangezien zij geen eigenaar meer zijn van de woning.



De eerste rechter – hierin gevolgd door het hof – stelde terecht dat geïntimeerden inbreuken hebben gepleegd op de Vlaamse Wooncode en hij verwijst naar art. 20bis§ 5 Vlaamse Wooncode dat bepaalt dat appellant bij de burgerlijke rechter de uitvoering kan vorderen van herstelmaatregelen “zoals omschreven in art. § 1.”

Art. 20bis, § 1 voorziet dat de rechtbank de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren. In het kader van dit geding moet niet onderzocht worden in welke mate de vordering of de veroordeling al dan niet tegenstelbaar is aan de actuele eigenaars.

9. Betreffende de gegrondheid van de vordering:

Geïntimeerden betwisten zowel het bestaan van een misdrijf als hun schuld daaraan.

De eerste rechter – hierin gevolgd door het hof – oordeelde terecht dat de door art. 20bis § 1 Vlaamse Wooncode bedoelde herstellvordering enkel kan worden ingewilligd tegenover personen van wie de rechter heeft vastgesteld dat zij een door art. 20 § 1 Vlaamse Wooncode bedoeld misdrijf hebben gepleegd.

Het misdrijf bedoeld in art. 20 § 1 Vlaamse Wooncode bestaat in het rechtstreeks of via tussenpersonen verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met het oog op bewoning, van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van art. 5 Vlaamse Wooncode. Ten tijde van de vaststellingen golden desgevallend art. 17 en 17bis van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Volgens de wooninspecteur zijn er 2 constitutieve elementen:

- verhuring/terbeschikkingstelling voor bewoning;
- van een pand dat niet voldoet aan de minimum woonkwaliteitsnormen zoals voorzien in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

Het staat vast dat geïntimeerden het pand verhuurden aan de heer | met het oog op bewoning. Zij wisten dat de heer | in het pand werknemers ging onderbrengen, en dat de stedenbouwkundige bestemming van het pand (eengezinswoning) dus niet ging gerespecteerd worden en het pand als kamerwoning ging gebruikt worden. Volgens appellant waren geïntimeerden aldus op de hoogte van de gebreken in de woning.



Dat de kamers niet voldeden aan de geldende normen blijkt afdoende uit de vaststellingen in het strafdossiers. De latere wijzigingen in het pand doen geen afbreuk aan deze vaststellingen en het P.V. van de wooninspectie.

Ook het tweede constitutioneel element is bewezen, namelijk de gebreken aan het pand. In het aanvankelijk pv wordt onder meer melding gemaakt van volgende gebreken:

- verweerde ramen;
- opstijgend vocht;
- centraleverwarming die niet werkt;
- onvoldoende verluchting;
- ...

10.

Anderzijds betwisten geïntimeerden – tegen de stukken in van het dossier – dat zij niet op de hoogte waren van de verhuring aan meerdere niet verwante personen door de heer | . Met blijkt duidelijk uit het – niet-bestreden – besluit van de Gewestelijk Stedenbouwkundig inspecteur dat geïntimeerden op de hoogte waren dat de huurder het pand onderverhuurde aan meerdere personen en de woning had ingedeeld in verschillende kamers. Aan geïntimeerden kan duidelijk verweten worden dat zij niet/niet tijdig de nodige stappen hebben ondernomen om een einde te stellen aan deze toestand.

Het bestaan van het misdrijf en de schuld van geïntimeerden staan vast.

Appellant benadrukt dat deze gebreken niet te wijten zijn aan het opdelen van de woning in verschillende kamers/woongelegenheden (door de heer |), maar dat dit structurele gebreken zijn.

De verantwoordelijkheid voor deze gebreken ligt dus sowieso bij de eigenaars van het pand, zijnde geïntimeerden, en zijn niet wijten aan de huurder, zoals geïntimeerden volhouden.

Het sepot door het parket houdt niet in dat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten en belet de wooninspecteur dus geenszins om zijn herstellvordering in dat geval via de burgerlijke rechter af te dwingen.



10.

Anderzijds dient het hof vast te stellen dat uit de elementen van het dossier duidelijk blijkt dat het Agentschap Inspectie RWO op de hoogte was van het feit dat de overtreders "huidige geïntimeerden" de woning een herbestemming hadden gegeven, zijnde de oorspronkelijke bestemming van een gezinswoning, waarvoor geen nieuwe stedenbouwkundige vergunning vereist was en eveneens van de betaling van een administratieve geldboete wegens doorbreking van het stakingsbevel.

Anderzijds zijn geïntimeerden – na de inspectie van de woonkwaliteit door Wonen Vlaanderen, waarbij 7 strafpunten werden opgelegd – in gebreke gebleven om een renovatieplan voor te leggen en de diensten van het Agentschap Inspectie RWO in kennis te stellen van het herstel van deze gebreken en de aanvraag van een hercontrole.

Aangezien geïntimeerden als overtreders verantwoordelijk blijven voor het uitvoeren van de hersteivordering en het totale herstel van de eengezinswoning conform art. 5 van de Vlaamse Wooncode, ondanks de twee opeenvolgende verkopen van de woning en de onmogelijkheid om nog toegang te krijgen tot de woning voor geïntimeerden, dient het Agentschap Inspectie RWO een nieuwe geactualiseerde controle uit te voeren, teneinde het hof in te lichten over de woonkwaliteit en de conformiteit van de woning met art. 5 van de Vlaamse Wooncode, doch nu enkel als eengezinswoning.

Het past derhalve de debatten te heropenen en de zaak in voortzetting te zetten, teneinde de wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, toe te laten een nieuwe controle uit te voeren en het P.V. van deze controle voor te leggen aan het hof, voor verdere instaatstelling.

Beslissing

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

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

Het hof verklaart het hoger beroep van de wooninspecteur, handelend voor het Vlaams Gewest ontvankelijk.

PAGE 01-00000945344-0014-0015-01-01-4



Beveelt alvorens verder recht te doen de heropening van de debatten, en zet de zaak in voortzetting op de zitting van **24 januari 2018 om 15u50** (pleitduur: 90 minuten) teneinde de wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, toe te laten een nieuwe controle uit te voeren en het P.V. van deze controle voor te leggen aan het hof, voor verdere instaatstelling.

Houdt de beslissing omtrent de kosten aan.

Dit arrest werd uitgesproken op de openbare terechtzitting van **27 september 2017**

door

M. DOM

Voorzitter

D. DEMEESTER

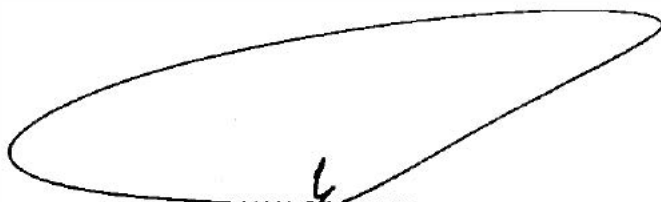
Raadsheer

I. TRAEST

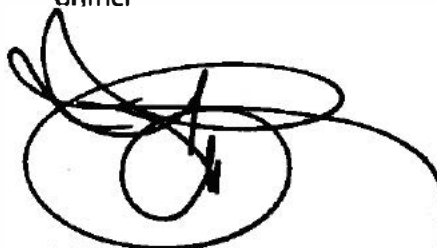
Raadsheer

R. VAN GOETHEM


Griffier



R. VAN GOETHEM



I. TRAEST



D. DEMEESTER



M. DOM

