



Arrestnummer
C ¹ 1 743 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 1909
Datum van uitspraak
31 mei 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2019/PGG/846 2019/VJ11/600

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2019/PGG/846 - 2019/VJ11/600

Not.nr. GE.66.RW.102800/16

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR - VLAAMSE WOONINSPECTIE OOST-VLAANDEREN**,
afdeling handhaving, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88/22,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. , (ON),
met maatschappelijke zetel te
- beklaagde -

2. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren te op ,
gedomicilieerd te ,
- beklaagde -

1.1 Deze kamer van het hof heeft bij arrest van 6 november 2020 en
veroordeeld tot een straf voor de volgende telastlegging.

"Als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk:

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

zij die door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

zij die, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks hebben uitgelokt;

zij die, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het feit rechtstreeks hebben uitgelokt,

onverminderd de straffen die bij de wet bepaald zijn tegen daders van aanzetting tot misdaden of wanbedrijven, zelfs voor het geval dat die aanzetting zonder gevolg is gebleven, voor de volgende strafbare feiten:

de eerste en de tweede

om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11 augustus 2013,

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
 _____, eigendom van _____, met maatschappelijke zetel te _____,
 ondernemingsnummer _____;

a. een ongeschikte woning 1 te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie - stukken 1verso, 2verso, 110verso) tot 30 augustus 2017 (stuk 179)

b. een ongeschikte woning 2 te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie - stukken 1verso, 2verso, 110verso) tot 30 augustus 2017 (stuk 179)

c. een ongeschikte woning 3 te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie - stukken 2, 3, 110verso) tot 1 maart 2017 (stuk 179)

d. een ongeschikte woning 4 te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie - stukken 2, 3verso, 110verso) tot datum bevel dagvaarding (stuk 179)

e. een ongeschikte woning 5 te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie - stukken 2, 3verso, 110verso) tot datum bevel dagvaarding (stuk 179)

f. een ongeschikte woning 6 te hebben verhuurd aan

te ; in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -
stukken 2, 4, 110verso) tot datum bevel dagvaarding (stuk 179)

g. een ongeschikte woning 7 te hebben verhuurd aan.

te ; in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie - stukken 2, 4, 110verso) tot 31 maart 2017 (stuk 179)."

1.2 Over de herstellvordering besliste het hof in het arrest van 6 november 2020.

*"beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagden
elk tot het **herstel** van het pand te kadastraal
gekend als door uitvoering van het volgende **binnen een**
termijn van tien maanden nadat dit arrest in kracht van gewijsde is*

het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, meer bepaald het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, en het om te vormen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij deze verboden is;

zegt dat op vordering van de wooninspecteur door elke beklaagde een dwangsom van 150 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden.

beveelt dat voor het geval voornoemd pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklaagden."

1.3 Tegen dit arrest van 6 november 2020 tekenden op 20 november 2020 cassatieberoep aan.

Het Hof van Cassatie besliste bij arrest van 11 mei 2021 (A.R.) als volgt.

—Verwerpt de cassatieberoepen.

Veroordeelt de eisers tot de kosten van hun cassatieberoep.

Bepaalt de kosten op 47,91 euro "

2. Op 15 mei 2023 betekenden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest waarin ze vorderden een dagvaarding aan

- de vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- de dwangsom waartoe ze werden veroordeeld bij arrest van de tiende kamer van het hof van 6 november 2020 op te heffen, te verminderen, dan wel de looptijd ervan op te schorten;
- de wooninspecteur te veroordelen tot de kosten, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding.

Bij arrest van 17 november 2023 verklaarde het hof de vordering van niet ontvankelijk, nu ze de dagvaarding niet hadden betekend of aangezegd aan het openbaar ministerie.

3. Op 28 november 2023 betekenden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest waarin ze vragen: een nieuwe dagvaarding aan

- de vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- de dwangsom waartoe ze werden veroordeeld bij arrest van de tiende kamer van het hof van 6 november 2020 op te heffen, te verminderen, dan wel de looptijd ervan op te schorten of stop te zetten;
- de wooninspecteur te veroordelen tot de kosten, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding

Deze keer betekenden ze de dagvaarding wel aan het openbaar ministerie.

4. Op de rechtszitting van 18 januari 2024 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 25 april 2024.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen blijven.

5. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 25 april 2024 in het Nederlands.

- het openbaar ministerie vertegenwoordigd door , advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel (de wooninspecteur), vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te

- de beklaagden vertegenwoordigd door
 meester , voor meester
 kantoor te , beiden advocaat met

6.1 Het hof kan de dwangsom volgens artikel 1385*quinquies*, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek enkel opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door het hof te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Er is sprake van een onmogelijkheid in de zin van deze bepaling indien zich een toestand voordoet waarin de dwangsom haar zin als dwangmiddel, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, verliest. Dit is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht. De door artikel 1385*quinquies*, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is.

6.2 Het staat vast dat het herstel waartoe het hof hen
 bij arrest van 6 november 2020 veroordeelde, nog niet hebben uitgevoerd. Ze stellen in conclusies zelf dat ze de verschillende woonentiteiten hebben gesupprimeerd en het pand hebben omgevormd tot een eengezinswoning, maar ook dat ze dat pand enkel "casco" hebben afgewerkt. Een woning die casco is afgewerkt is wind- en waterdicht, maar verkeert slechts in ruwbouwstaat, waarbij structurele en technische elementen, net als de volledige aankleding, nog moeten worden uitgevoerd. Een woning in die toestand is helemaal niet bewoonbaar. Ze voldoet in het geheel niet aan de woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in het vroegere artikel 5 Vlaamse Wooncode en is evenmin conform, zoals nu voorgeschreven door artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021, van toepassing sinds 1 januari 2021.

Nochtans is de formulering van de herstellvordering in het arrest van 6 november 2020 duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar: moesten
 het pand een wettige bestemming geven, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (dan wel het gebouw slopen) en de gebreken aan het gebouw en daarin ondergebrachte woongelegenheden wegwerken, zodat ze zouden voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten van de toenmalige Vlaamse Wooncode. Ze kunnen daarom niet voorhouden te hebben gedwaald over de draagwijdte van die veroordeling. Dit geldt des te meer nu de wooninspecteur hen er ook bij e-mail van 5 april 2022 uitdrukkelijk op heeft gewezen dat een casco-toestand niet als herstel kan aanvaard worden, aangezien het pand in die toestand niet voldoet aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen (stuk 3 van

De wooninspecteur voegde er aan toe dat het pand
 volledig moest zijn ingericht en afgewerkt als zelfstandige woning. Niettegenstaande de wooninspecteur hen hier al op 5 april 2022 op wees, ondernamen ze ook daarna nog steeds niets om het pand verder af te werken en conform te maken

Om dezelfde redenen verwijten de beklaagden de wooninspecteur ten onrechte niet te zijn ingegaan op hun vraag om langs te komen om het herstel vast te stellen. Ook in hun correspondentie met de wooninspecteur maakten ze duidelijk dat het pand enkel casco was afgewerkt. Het was in die omstandigheden voor de wooninspecteur volstrekt nutteloos om langs te komen, nu duidelijk was dat het herstel hoe dan ook nog niet was gerealiseerd.

Uit niets blijkt dat het voor de beklaagden onmogelijk was of is om het pand verder af te werken en volledig conform te maken. Het is helemaal niet onredelijk om te eisen dat ze dit wel zouden doen.

Het is niet juist dat het openbaar belang niet langer wordt geschaad door het "herstel" tot een casco-toestand. De herstellvordering heeft tot doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Nu de woning nog steeds bestaat maar nog steeds niet voldoet aan de toepasselijke woningkwaliteitsvereisten, is dit doel niet bereikt.

Ondertussen is het pand verkocht. Ook dit impliceert geen onmogelijkheid voor om de herstellvordering uit te voeren. Hun veroordeling tot herstel bij arrest van 6 november 2020 vormt precies de titel waarop ze zich voor de nieuwe eigenaar kunnen beroepen om hetzij alsnog zelf het pand te herstellen, hetzij die nieuwe eigenaar ertoe aan te zetten dat te doen.

Het is zonder relevantie dat de beklaagden te goeder trouw zouden zijn.

Om al deze redenen gaat het hof niet in op de vraag van om de dwangsom op te heffen, de looptijd ervan op te schorten, de dwangsom te verminderen of een maximum aan verschuldigde dwangsommen te bepalen.

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en de artikelen:

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de vorderingen van
ze af als ongegrond;

beslist dat

ontvankelijk, maar wijst

zelf hun kosten moet dragen.

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer,
samengesteld uit raadsheer als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren
en in openbare rechtszitting van **31 mei 2024**
uitgesproken door wnd kamervoorzitter, in aanwezigheid van
advocaat-generaal, met bijstand van griffier