

Aangeboden op

Niet te registreren
De ontvanger

Nr. 128
25^{ste} kamer

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 07/2004/A

Register
Nr.
09/25508

Eindvonnis - tegenspraak

128/25/09

Herstelmaatregel stedenbouw

Bijlagen: dagvaarding – 2 conclusies

*Art 84 van
de Reg. Wet*

IN ZAKE VAN:

De **GEWESTELJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor het
grondgebied van de provincie, de heer
met kantoor te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 103-105,

eiser

vertegenwoordigd door mr. , advocaat met kantoor te

Afschrift afgeleverd aan
Deelrege
(vrij: art. 260, 2^e
wb. registratie)
(G.W. art. 792-1030)

TEGEN:

V-EV

Mevrouw , wonende te

verweester

die zelf verschijnt

* * *

In deze zaak spreekt de rechtbank volgend vonnis uit.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging,
en meer in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 28 december 2006 op verzoek van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ;
- de conclusie en de syntheseconclusie voor de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur.

Op de zitting van 9 juni 2009 zijn de advocaat van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur en mevrouw | gehoord; na neerlegging van de stukken, is de zaak in beraad genomen.

* * *

I. UITEENZETTING.

1. Mevrouw | is eigenaar van een perceel gelegen te

De grond is volgens het gewestplan | gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op 31 mei 2006 heeft de stedenbouwkundige inspecteur een proces-verbaal opgemaakt van bouwwerken die op het vermelde perceel zijn uitgevoerd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Het gaat om de uitbreiding van een garage en het bouwen van een steunmuur.

De stedenbouwkundige inspecteur heeft op 5 juli 2006 een eerste herstelvordering opgesteld, waarbij het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand werd gevorderd.

De Hoge Raad voor het herstelbeleid heeft op 28 augustus 2006 een "niet-eensluidend advies" verleend; in het advies haalt de hoge raad aan dat de uitgevoerde werken niet van aard zijn verder afbreuk te doen aan de landschappelijke waarde van het ruimtelijk kwetsbaar gebied en dat de stedenbouwkundige inspecteur zelf in zijn vordering stelt dat de steunmuur kan worden gedoogd.

De stedenbouwkundige inspecteur heeft dan, op 15 september 2006, een nieuwe herstelvordering opgesteld, waarin niet meer de afbraak van de uitgevoerde werken werd geëist, maar wel de betaling van een geldsom voor de meerwaarde die mevrouw | met de uitbreiding van de garage en de steunmuur heeft verkregen.

Opnieuw is het advies van de Hoge Raad voor het herstelbeleid gevraagd.

Ditmaal heeft de Hoge Raad zich in het advies van 9 oktober 2006 akkoord verklaard met de aard van de gevorderde herstelmaatregel.

2. Op 28 december 2006 heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur mevrouw [naam] gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel en de betaling van een bedrag van 2.859,40 euro gevorderd, vermeerderd met 2,5 % sinds 12 september 2006 en met de gerechtelijke interesten.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft op 3 februari 2009 de onvergunde uitbreiding van de garage opnieuw opgemeten en die bleek twee meter minder diep te zijn dan aanvankelijk gedacht.

Daarop heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur een nieuw schattingsverslag van de meerwaarde opgemaakt en heeft hij zijn herstellvordering in de syntheseconclusie aangepast. Thans wordt een meerwaardevergoeding van 1.799,26 euro gevraagd, vermeerderd met 2,5 % per jaar vanaf 4 februari 2009 tot op de datum van het vonnis en met de gerechtelijke interesten.

II. BEOORDELING.

A. De ontvankelijkheid van de herstellvordering.

3. Er is voldaan aan het wettelijke vereiste van overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor (4^e hypotheekkantoor te [naam]).

B. Ten gronde.

4. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt een meerwaardevergoeding voor de uitbreiding van de garage en de gebouwde steunmuur op het perceel van mevrouw [naam].

Mevrouw [naam] betwist niet dat er geen vergunning was afgeleverd voor de uitgevoerde werken.

Zij stelt dat een bevoegd persoon van de gemeente haar destijds had verzekerd dat zij voor die werken geen vergunning nodig had.

In ieder geval weet mevrouw [naam] sinds 31 mei 2006, wanneer de stedenbouwkundige inspecteur een proces-verbaal heeft opgesteld, dat er voor de werken wel een vergunning nodig was.

Mevrouw [naam] kan zich niet beroepen op de verkeerde inlichtingen die zij destijds zou gekregen hebben.

Sinds de vaststelling van de onvergunde werken op het perceel, heeft mevrouw [naam] ook niets ondernomen om de toestand alsnog te laten regulariseren; er worden daarvan in ieder geval geen stukken voorgelegd.

De uitbreiding van de garage maakt derhalve een stedenbouwmisdrijf uit en de schade die daaruit voortvloeit, moet hersteld worden.

5. In zijn aangepaste herstellvordering, zet de stedenbouwkundige inspecteur uiteen dat de uitgevoerde werken van beperkte aard zijn, dat ze weinig ruimtelijke impact hebben en dat ze geen verdere afbreuk doen aan het landschappelijk waardevolle karakter van de plaats.

Om die redenen vraagt de stedenbouwkundige inspecteur in zijn aangepaste herstellvordering geen herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand meer, maar wel de betaling van een meerwaardevergoeding.

De meerwaardevergoeding is een vorm van teruggave van wat het misdrijf heeft opgeleverd. Het doel ervan is de door het bouwmisdrijf verkregen onwettige verrijking teniet te doen.

De vordering van de stedenbouwkundige inspecteur tot het betalen van een meerwaardevergoeding is gegrond, in zoverre daarmee de verrijking wordt tenietgedaan, die mevrouw met de uitbreiding van de garage heeft verkregen.

6. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft de meerwaarde in het schattingsverslag berekend aan de hand van de formule van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde (hierna het "Meerwaardebesluit").

Aldus bepaalt de stedenbouwkundige inspecteur de bouwkost voor de uitbreiding van de garage en de bouw van de steunmuur, vermeerderd met een coëfficiënt A, die de ligging van de bouwwerken in rekening neemt, en met een welstandscoefficiënt B. Van dat bedrag wordt de bouwkost dan afgetrokken.

Die berekeningswijze is geenszins bindend voor de rechter, maar kan toch een adequate en objectieve wijze zijn om te begroten wat de meerwaarde is. In deze wordt de toepassing van de formule van het Meerwaardebesluit niet bekritiseerd.

7. Mevrouw heeft in haar pleidooi gevraagd dat helemaal geen meerwaardevergoeding zou worden toegekend.

De rechtbank kan dat verweer niet aannemen. Zoals gezegd staat de stedenbouwkundige inbreuk vast en is de toestand nooit geregulariseerd. Mevrouw moet de meerwaarde die zij door de onvergunde toestand heeft verkregen, vergoeden.

8. De stedenbouwkundige inspecteur heeft terecht een welstandscoefficiënt B van 1,2 toegepast voor de garage en een coëfficiënt van 1,1 voor de steunmuur.

De toegepaste coëfficiënt A, voor de ligging, lijkt daarentegen overdreven. Het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en daarvoor voorziet het Meerwaardedecreet een coëfficiënt tussen 1,25 en 1,75.

De enige reden die in het schattingsverslag wordt aangehaald om die coëfficiënt op 1,50 te bepalen, is dat "*de inbreuk is gesitueerd in de deelgemeente buiten het centrum van deze deelgemeente, in de open en landelijke omgeving van het*".

Die vaststelling verantwoordt geen toepassing van een coëfficiënt van 1,50; in de herstellvordering werd immers gesteld dat de uitgevoerde werken weinig ruimtelijke impact hebben en geen verdere afbreuk doen aan het landschappelijk waardevolle karakter van de plaats.

Die in de herstellvordering aangehaalde redenen doen de rechtbank besluiten dat de minimumcoëfficiënt van 1,25 moet worden toegepast.

De meerwaardevergoeding wordt derhalve bepaald op $(2.160,75 \times 1,25 \times 1,2) - 2.160,75 = 1.080,37$ euro voor de garage en 70,66 euro voor de steunmuur, hetzij samen 1.151,03 euro.

9. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt een verhoging van de geschatte meerwaarde met 2,5 % wegens muntontwaarding.

Om tegemoet te komen aan het effect van de muntontwaarding, koppelt het Meerwaardebesluit het basisbedrag van de bouwkost aan de gezondheidsindex.

De rechtbank moet de meerwaarde van het goed vaststellen, zoals die is op het ogenblik van de uitspraak. De rechtbank moet daarbij rekening houden met de actuele bouwkosten en niet de bouwkosten zoals die waren ten tijde van het schattingsverslag.

Het schattingsverslag is opgemaakt op 4 februari 2009.

De gezondheidsindex, die wordt gepubliceerd op de website van de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie (http://www.statbel.fgov.be/indicators/cpi/cpihea_nl.asp), is tussen februari 2009 en mei 2009 niet gestegen en is zelfs lichtjes gedaald.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur verantwoordt niet dat de bouwkosten sinds het opstellen van het schattingsverslag zouden zijn gestegen en dat de meerwaardevergoeding voor de periode tot aan het vonnis nog zou moeten worden verhoogd om het effect van de muntontwaarding, sinds het opstellen van het schattingsverslag, te ondervangen.

