Repertoriumnummer
2022 / 728
Vonnisnummer
2022 / 133
Kamer
O5
Datum van uitspraak
24/02/2022
Rolnummer
21/392/A

Uitgifte

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

☐ aan te bieden aan de ontvanger

■ verzoekschrift/dagvaarding na 31/01/2019

☐ Pro Deo

☐ FJTB

Aangeboden op
Niet te registreren

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Oudenaarde sectie burgerlijke rechtbank

Kamer O5

VONNIS

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR, met zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

eisende partij bij exploot var , plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder voor , gerechtsdeurwaarder te d.d. , vertegenwoordigd door Meester , advocaat te .

tegen

1. , KBO: met zetel te

2. , RRN: , wonende te ,

verwerende partijen, in persoon en als zaakvoerder ter zitting aanwezig.

I. PROCEDURE.

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, regelmatig betekend op 29 april 2021.

De partijen werden gehoord in hun middelen en conclusies op de openbare terechtzitting van 27 januari 2022, alwaar het debat werd gesloten en de zaak vervolgens in beraad werd genomen.

Het dossier van de rechtspleging en de overtuigingsstukken werden ingezien.

II. VORDERING.

2.1. De vordering van eiser strekt er in de huidige stand van het geding, blijkens de laatst daartoe ingediende conclusie, toe.

- verweerders te veroordelen tot uitvoering van de nodige herstelwerken aan het pand gelegen te , kadastraal gekend als , zodat een conforme woning ontstaat, doch daarbij vaststellende dat er een wettelijk beletsel zou kunnen bestaan om het klassiek herstel te vragen, ingevolge waarvan de vraag tot herstel bestaat uit een vraag tot sloop, behoudens wanneer deze sloop om andere redenen verboden is, of volgens herbestemming naar een volgens de VCRO vergunde toestand;
- verweerders te veroordelen tot een dwangsom van 125,00 EUR per verweerder en per dag vertraging, bij het niet naleven van dit bevel binnen de vooropgestelde termijn van tien maanden met uitdrukkelijke vermelding dat de termijn van tien maanden enkel een aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn is en geenszins een dwangtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger. Wb.,
- eiseres en het College van Burgemeester en Schepenen van de stad te

machtigen tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel in plaats van de veroordeelden na het verstrijken van de termijn ingeval zij dit nalaten en dit op hun kosten;
- verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding, daarin begrepen de kosten van dagvaarding, de kosten voor overschrijving van de dagvaarding op het bevoegde hypotheekkantoor, de kost van overschrijving van het tussen te komen vonnis op het Hypotheekkantoor evenals de basisrechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.440,00 EUR;
- verweerders te veroordelen tot de kosten van herhuisvesting en het te vellen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling of kantonnement.

2.2. Verweerders nodigen de rechtbank op hun beurt uit om, eveneens blijkens de laatst daartoe ingediende conclusie:

- In hoofdorde de vordering onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren;
- ondergeschikt, indien de vorderingen van eiser ontvankelijk beoordeeld worden, voorafgaand aan de beoordeling ten gronde kennis te nemen van de feitelijke toestand van het gebouw aan de hand van een plaatsbezoek;
- akte te verlenen aan verweerders van het feit dat zij het pand verder renoveren in de zin dat de appartementen op de eerste en tweede verdieping worden afgewerkt;
- te oordelen voor recht dat, eenmaal deze werken uitgevoerd zullen zijn, verweerders geacht worden voldaan te hebben aan de herstelvordering van eiser;
- het gelijkvloersappartement van de herstelvordering uit te sluiten;
- een hersteltermijn toe te kennen van twee jaar vanaf de betekening van het vonnis, met dwangsom ten laste van verweerders pas na verloop van deze termijn;
- eiser te veroordelen tot de kosten van het geding.

III. FEITELIJKE EN PROCEDURELE VOORGESCHIEDENIS

Op 10 mei 2016 begaf eiser zich in het gezelschap van een technicus van het Agentschap Inspectie RWO naar het pand aan de voor een woningkwaliteitcontrole.

Daarbij werd onder meer vastgesteld dat het pand opgedeeld was in 8 entiteiten zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

De vaststellingen werden gebundeld in een strafdossier met notitienummer .

Vervolgens werd op 8 augustus 2016 een herstelvordering verzonden aan verweerders

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad meldde daarop bij brief van 21 maart 2017 dat men zich had aangesloten bij de herstelvordering en verweerders intussen een stedenbouwkundige aanvraag hadden ingediend tot het

verbouwen van het pand tot 3 appartementen.

Bij navolgend proces-verbaal van 17 juli 2017 werd vastgesteld dat een vergunning was overgemaakt aan tweede verweerder.

In het kader van de daaropvolgende contacten tussen de partijen werd herhaaldelijk gepolst naar de stand van uitvoering van de werken.

Op 9 juli 2020 liet eiser aan verweerders weten dat het Openbaar Ministerie de zaak niet zou vervolgen, wat echter wel niet betekende dat de herstelvordering niet uitgevoerd moest worden.

Bij brief van 20 november 2020 stelde eiser dan vast dat hij geen enkele reactie meer mocht ontvangen en het herstel tegen 1 januari 2021 gerealiseerd diende te zijn.

Nu ook hierop geen reactie kwam van de zijde van verweerders, is eiser dan alsnog bij exploot van 29 april 2021 overgegaan tot dagvaarding.

IV. BEOORDELING

4 1. Volgens eiser is er alvast geen enkele reden waarom de vordering onontvankelijk zou moeten worden verklaard.

Eiser schetst vervolgens op de bladzijden 5 en volgende van haar laatste conclusie de stand van de regelgeving op het moment van de herstelvordering enerzijds en bij dagvaarding anderzijds. Op 1 januari 2021 trad immers een nieuwe regelgeving op het vlak van woonkwaliteit in werking, aldus eiser. De grens van de strafbaarheid werd volgens eiser in de VCW gezet op de niet-conformiteit van de woning, wat impliceert dat er geen gebreken van de categorie II of III aanwezig mogen zijn in de eindbeoordeling van het technisch verslag.

Eiser vervolgt dat, aangezien de misdrijfomschrijving meer toelaat, de strafwet op zich wel milder is geworden, zodat de nieuwe omschrijving vanaf 1 januari 2021 ook toegepast moet worden in de beoordeling van de feiten die voordien strafbaar waren.

Verder zet eiser uiteen dat ook de processen-verbaal die opgesteld werden voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet ook vanaf 1 januari 2021 nog relevant blijven om de niet-conformiteit vast te stellen, waardoor het vastgestelde feit ook nog steeds strafbaar zal zijn. Een nieuwe controle zou bijgevolg niet vereist zijn Gebreken kunnen ondertussen ook opgelost zijn maar voor de bepaling van het strafbare karakter zou ten andere enkel gekeken mogen worden naar de toestand op het moment van de initiële vaststelling.

Uit de technische vaststelling zou in dit geval ook gebleken zijn dat het pand ongeschikt en onbewoonbaar is en dus niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode op het moment van de feiten, en evenmin kan voldoen aan de vereisten van de categorieën uit de VCW.
Alle constitutieve elementen van het misdrijf zijn in dit dossier verenigd, aldus eiser.

Eiser schetst vervolgens ook de wijze van herstel onder de oude, respectievelijk de nieuwe regelgeving.

Door de gewijzigde wet is de strekking van de herstelmaatregel aangepast zodat eiser naar eigen zeggen hetzelfde heeft gedaan met zijn vordering. Er wordt als dusdanig niet meer gevraagd naar een herstel overeenkomstig artikel 5 van de Vlaamse Wooncode maar wel naar een herstel van de conformiteit en overbewoning, zoals bepaald in artikel 3.44, §2 VCW.

In dit dossier werd vanaf dag 1 vastgesteld dat er een wettelijke beletsel was door het omvormen van de woning naar 8 kamers, zo stelt eiser.

Intussen werd wel een vergunning verleend, met dien verstande dat het nog steeds onduidelijk zou zijn of deze effectief uitgevoerd werd of niet, zodat er nog steeds een wettelijk beletsel is in de visie van eiser.

Aan de modaliteiten van het herstel zou tot slot niets gewijzigd zijn. De rechter zou dus ook de hersteltermijn moeten vastleggen, waarbij eiser aanstipt dat er al heel lang geen enkel bericht van vooruitgang meer is. In dat opzicht zou dus ook in een dwangsom moeten worden voorzien, als stimulans naar verweerders toe.

4.2. Verweerders stellen hier tegenover dat het onroerend goed op het moment van de vaststellingen verhuurd werd aan de en de huurovereenkomst uitdrukkelijk stipuleerde dat het pand niet verhuurd mocht worden voor bewoning en met dat doel ook niet onderverhuurd mocht worden.

Verweerders menen dan ook dat zij niet aangesproken kunnen worden nu de Wooncode voorziet dat het herstel opgelegd wordt aan de overtreder, hetzij in dit geval de verhuurder. De vordering zou dus duidelijk tegen de verkeerde (rechts)persoon zijn ingesteld.

Uit de stukken van eiser zou ook niet blijken dat het strafonderzoek tegen verweerders was gericht.

De nieuwe herstelvordering zou ook opgesteld zijn zonder zich te vergewissen van de toestand van het gebouw en zou om die reden ook willekeurig en dus niet rechtsgeldig zijn. Ook in dat opzicht zouden de aanspraken van eiser niet ontvankelijk zijn.

Verder kan de herstelvordering volgens verweerders maar slagen als zij betrekking heeft op niet-conforme of overbewoonde woningen.

Het gelijkvloersappartement zou actueel echter volledig verbouwd zijn en de gebreken werden hersteld, zodat minstens deze entiteit van de herstelvordering uitgesloten zou moeten worden. Tweede verweerster geeft ook aan dit appartement te hebben verkocht op 21 augustus 2017.

Verder zouden het appartement op de eerste en tweede verdieping niet worden verhuurd of ter beschikking gesteld voor bewoning. De gevolgen van het misdrijf

zouden dus opgehouden hebben te bestaan. In tegenstelling tot wat eiser beweert, zou het tweede constitutief element van het misdrijf uit artikel 3.34 VCW dus niet voorhanden zijn.

Verweerders citeren uit rechtspraak die in dat laatste geval stelt dat de herstelvordering alsdan ongegrond is

In ondergeschikte orde klagen verweerders ook aan dat de herstelvordering geen rekening houdt met de actuele toestand van het pand. Inmiddels werd een vergunning bekomen zodat het gebouw en de opdeling ervan thans als vergund moeten worden beschouwd.

De gebreken aan het gelijkvloers zouden door de uitgevoerde werken inmiddels in elk geval verholpen zijn, zodat deze uit de herstelvordering moet worden gesloten.

Voor wat de appartementen op de eerste en tweede verdieping betreft, werden de werken volgens verweerders eveneens aangevat De vooruitgang ervan zou echter vertraging hebben opgelopen door financiële moeilijkheden van eerste verweerster, onder meer door de pandemie. Recent zouden deze problemen echter verholpen zijn, zodat de renovatie alsnog binnen afzienbare tijd afgerond zou kunnen worden.

Verweerders zouden dus al heel wat inspanningen hebben geleverd. De gevorderde hersteltermijn van 10 maanden zou evenwel te kort zijn voor de nog vooropgestelde werken Aan verweerders zou minstens een termijn van 2 jaar moeten worden gegund.

4.3 Artikel 3 43 VCW (oud artikel 20bis Vlaamse Wooncode) voorziet concreet dat, naast de straf, de rechtbank de overtreder ook kan bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

De rechter die oordeelt over een herstelmaatregel zoals bepaald in artikel 20bis Vlaamse Wooncode, moet de wettigheid ervan onderzoeken en in het bijzonder nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van algemene rechtsbeginselen. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode

De rechter mag daarbij onderzoeken of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel (zie ook: Cass. (2e k.) AR P.11.0312.N, 4 oktober 2011 (Wooninspecteur / G.J.V.A.) Arr.Cass. 2011, afl. 10, 2003; Amén. 2012 (weergave BOES, M.), afl. 4, 191; https://juportal.be (10 oktober 2011), concl. DE SWAEF; Pas. 2011, afl. 10, 2129; T.Strafr. 2012, afl. 2, 90, noot VANDROMME, T.).

De rechter beschikt bij het opleggen van de herstelmaatregel niet over een opportuniteitsoordeel, maar hij of zij kan de maatregel enkel bevelen indien men van oordeel is dat die inmenging in het eigendomsrecht niet onevenredig is met het nagestreefde doel. Hierbij dient de rechter onder meer rekening te houden met de ernst en de impact van de eigendomsbeperking, het nadeel dat voor de eigenaar

daaruit voortvloeit, de in het geding zijnde belangen, de concrete gedragingen van de eigenaar en van de bevoegde overheden en de legitieme verwachtingen van de eigenaar

Uit het stuk nr 7 voor eisers volgt dat het pand op datum van de vaststellingen die tot de herstelvordering aanleiding hebben gegeven verhuurd was aan de firma . In de voorgelegde huurovereenkomst leest de rechtbank tevens dat het pand uitdrukkelijk van private bewoning uitgesloten werd en het de huurder in dat opzicht evenmin toegestaan was het pand onder te verhuren teneinde particulieren alsnog toe te laten hier hun hoofdverblijfplaats te vestigen. Ook het eenzijdig aanbrengen van wijzigingen in het gehuurde goed (hetzij de onderverdeling in kamers) was uitdrukkelijk verboden.

Het blijkt dan ook niet uit de stukken dat het onderverdelen van het pand in de diverse woonentiteiten, zoals beschreven in het aanvankelijk proces-verbaal, evenals het onderbrengen van buitenlandse werknemers in deze kamers georganiseerd werd door verweerders of zelfs door hen in enig opzicht werd gedoogd en/of mede in stand gehouden. Deze inbreuken blijken integendeel volledig toe te schrijven aan de toenmalige huurder, hetzij de firma , met dien verstande dat er ook op het moment van de aanvankelijke vaststellingen in feite al geen sprake meer was van effectieve bewoning.

Verweerders hebben het dus alvast bij het rechte eind waar zij stellen dat zij in deze niet te kwalificeren zijn als de overtreder in de zin van de voormelde wetsbepaling

Deze voorwaarde raakt naar het oordeel van de rechtbank echter aan de grond van de zaak en niet aan de ontvankelijkheid van de herstelvordering voor de burgerlijke rechter.

Het blijkt in elk geval niet dat het pand sinds de aanvankelijke vaststellingen op enig ogenblik door verweerders werd verhuurd of ter beschikking gesteld voor bewoning, laat staan in de niet-conforme toestand zoals deze door de bevoegde diensten werd geverbaliseerd.

Eiser voert in conclusies wel aan dat verweerders diegenen zijn die hun handtekening onder het contract (nvdr: waarmee hier allicht gedoeld wordt op het contract met de bewoners) hebben gezet, ter plaatse zijn geweest, de communicatie hebben gevoerd en dus doelbewust verhuurden, wetende dat het pand niet conform was. Geen van deze eenzijdige beweringen vinden echter steun in de stukken die eiser aanwendt. De herstelvordering, die geldt als een bijzonder vorm van teruggave lastens diegene die zich schuldig heeft gemaakt aan het misdrijf, kan in dat opzicht dus alvast niet aan verweerders opgelegd worden.

Bovendien blijkt dat verweerders inmiddels een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen voor het verbouwen en uitbreiden van de woning tot drie appartementen, welke werken voor wat de eerste en tweede verdieping betreft actueel nog steeds in uitvoering zijn. Het appartement op het gelijkvloers werd reeds volledig afgewerkt en ook verkocht door verweerders, zoals blijkt uit de overeenstemmende stukken. Voor wat de eerste en tweede verdieping betreft spannen verweerders zich in om de verbouwing, naar behoren aangevraagd en vergund, af te ronden en aldus

appartementen op de markt te brengen die niet alleen in niets te vergelijken zijn met de toestand zoals beschreven in het aanvankelijk proces-verbaal maar bovendien in afwachting van de voltooiing van deze werken ook helemaal niet verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan particulieren.

In het licht van deze concrete feitelijke omstandigheden blijkt ten overvloede dus ook dat er sprake is van een kennelijke onredelijkheid. Minstens kan het gevorderde herstel er in deze toestand niet langer toe strekken de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken. Het door de Vlaamse Wooncode beschermd belang is enkel bedreigd wanneer er een effectieve terbeschikkingstelling van de woning is en deze is reeds lang niet meer aan de orde. Waar eiser wijst op de aanhoudende veiligheidsrisico's voor bewoners, welke de herstelvordering beoogt weg te nemen, zijn deze dus evenmin aan de orde. De herstelvordering is in dat opzicht duidelijk niet langer actueel te noemen (zie in dezelfde zin: Antwerpen (17e k.) nr. 2014/2905, 27 maart 2014 Limb.Rechtsl. 2014, afl. 3, 211).

Het is in de visie van de rechtbank eveneens kennelijk onredelijk te noemen dat verweerders, die geen enkele verantwoordelijkheid droegen voor de onwettige opdeling van hun pand in veel te kleine en kwalitatief manifest ontoereikende wooneenheden door een malafide huurder, hier evenmin kennis van hadden, noch voordeel uit haalden (wel integendeel, gezien de door de opdeling berokkende schade), vervolgens in het navolgende eigen en integraal vergunde verbouwings- en renovatieproject de last van een dergelijke herstelvordering zouden moeten dragen.

Verweerders moet dan ook toegestaan worden de voltooiing van dit project na te streven, binnen de eigen planning en middelen en in uitvoering van de modaliteiten van de hen verleende vergunning, zonder dat zij daarbij bezwaard dienen te worden met de belastende modaliteiten van de herstelvordering (zoals de strakke termijn, dwangsom en machtiging). Het is tot slot eigen aan de aard van het project, zoals dit uit de stukken (daarin begrepen de foto's van het gelijkvloers op heden – cf. stuk 14 verweerders) blijkt, dat dit eveneens als finaliteit heeft dat het pand in elk opzicht beantwoordt aan de geldende normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit.

Daarbij aansluitend vestigt de rechtbank vooral de aandacht op de volgende passage uit de stedenbouwkundige vergunning, aan verweerders verleend op 13 juni 2017 (hun stuk nr. 3):

"*(...)*

Het advies van de dienst Huisvesting is ongunstig. Dit is gebaseerd op de vaststelling in 2016 dat het pand (een eengezinswoning) gebruikt werd als huisvesting voor meerdere, niet verwante personen, wat te beschouwen is als een wederrechtelijke opdeling van de woning in meerdere woonentiteiten. Het schepencollege heeft in het kader van de vaststelling van deze bouwinbreuk een herstel als een ééngezinswoning gevraagd. ***De bedoeling van een herstelvordering is evenwel zo snel mogelijk een einde te stellen aan een vastgestelde bouwinbreuk. In onderhavig geval wordt de eengezinswoning verbouwd en uitgebreid, hetgeen stedenbouwkundig eveneens tot de mogelijkheden behoort en evengoed een einde stelt aan het wederrechtelijke gebruik.*** *Het advies van de dienst Huisvesting wordt dus niet bijgetreden.*

(...)" (eigen markering van de rechtbank).

Het is ten andere in deze optiek al even onredelijk dat eiser ondanks herhaalde oproep van de zijde van verweerders, - oproep onder meer herhaald in de conclusies in onderhavige procedure -, niet bereid kan worden gevonden tot een nieuw plaatsbezoek over te gaan, en zich er aldus zelf van te vergewissen dat de toestand op heden in geen geval nog correspondeert met de initiële vaststellingen en er geen veiligheidsrisico meer voorhanden is.

Op grond van de bovenstaande motieven oordeelt de rechtbank dan ook samengevat dat in deze niet voldaan is aan de bij wet opgelegde voorwaarden, zodat enkel rest de herstelvordering als ongegrond af te wijzen.

V. GERECHTSKOSTEN

Eiser dient als de in het ongelijk gestelde partij principieel te worden verwezen in de kosten (artikel 1017, lid 1 Ger. Wb.).

Aan verweerders, die hun verdediging in persoon voerden, kan alvast geen rechtsplegingsvergoeding toegekend worden, als forfaitaire tegemoetkoming in de kosten van bijstand door een raadsman. De eventuele andere gerechtskosten aan de zijde van verweerders worden niet begroot, zodat hiervoor in de huidige stand van het geding enkel een voorbehoud kan worden toegekend.

De kosten van de procedure, gevallen aan de zijde van eiser, blijven definitief te zijnen laste.

OP DEZE GRONDEN,
DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Verklaart de vordering ontvankelijk, doch wijst deze af als ongegrond.

Veroordeelt eiser dienvolgens tot slot tot de eventuele kosten van het geding aan de zijde van verweerders en verleent overeenkomstig voorbehoud tot nadere begroting en opgave hiervan.

Verwijst eiser in het rolrecht van 165,00 EUR, nog te innen door de en de bijdrage aan het Fonds ten bedrage van 20,00 EUR.

Laat de aan de zijde van eiser gevallen kosten te zijnen laste.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare terechtzitting van **kamer O5** van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Oudenaarde op 24/02/2022.

Waar zitting namen:

rechter,
griffier.