



te horen veroordelen tot de kosten van het geding, m.i.v. de rechtsplegingsvergoeding, dat overeenkomstig art. 1022 Ger.W. de Wet van 21 april 2007 en het KB van 26 oktober 2007 dient te worden bepaald op 1.320,00 euro); de beschikking uitvoerbaar te verklaren”;

Gezien de conclusie voor het VLAAMS GEWEST, neergelegd ter griffie op 30 april 2012 en de tweede conclusie neergelegd op de kortgedingzitting van 31 mei 2012;

Gezien de conclusies voor \_\_\_\_\_ neergelegd op de kortgedingzitting van 31 mei 2012;

Gehoord ter kortgedingzitting van 31 mei 2012 de partijen bij monde van hun respectieve raadsleden.

### Beoordeling

1. Overeenkomstig artikel 6.1.47, lid 6 VCRO kan een betrokkene voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelend zoals in kort geding de opheffing vorderen van een stakingsbevel.

2. In casu wordt het stakingsbevel beoogt d.d. 23/11/11 uitgevaardigd jegens eisers, en bekrachtigd op 01/12/11 door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

3. Concreet gaat het bevel terug op de woning gelegen te \_\_\_\_\_ en heeft het betrekking op artikel 4.2.1.7° van de VCRO:

*“Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

*(...)*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een ééngzinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*(...).”*

4. Overeenkomstig het PV \_\_\_\_\_ d.d. 24/11/11 werd naar aanleiding van een woningkwaliteitscontrole in het pand \_\_\_\_\_ een herstellvordering opgesteld door het agentschap inspectie RWO-wooninspectie:

*“Het pand was kadastraal gekend als huis. Er werd vastgesteld dat de woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgedeeld in meerdere onafhankelijke woonegelegenheden.”*

Uit hoofde van deze "niet-vergunde" opdeling werd ambtshalve PV opgesteld en het bevel gegeven tot "staking der werken" en "tot staking gebruik naar toekomstige bewoners".

In PV d.d. 24/11/11 werd hetzelfde vastgesteld en toegevoegd *"de werkzaamheden aan de niet-vergunde woongelegenheden bestendigen de bouwovertrading."* Evenals *"Het pand wordt gerenoveerd. Er zijn geen vergunningsplichtige werken gaande. De werken die gaande zijn betreffen het leggen van een elektriciteitsdraad, het plaatsen van plinten, schilderwerken,..."*, als bijlage werden foto's gevoegd. De eigenaar werd verhoord doch diens verhoor wordt niet gevoegd.

In de bekrachtigingsbeslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 30/11/11 wordt het onderwerp van de staking aangehaald:

*"De staking werd bevolen ten aanzien van de inrichtingswerken aan de onafhankelijke woongelegenheden/ ten aanzien van het gebruik van de afzonderlijke woongelegenheden voor toekomstige bewoners. De staking werd bevolen ten aanzien van alle werken, handelingen en wijzigingen."*

5. Het stakingsbevel betreft een administratieve preventieve maatregel, door de bevoegde overheid opgelegd in afwachting van een beslissing ten gronde over de rechtmatigheid van de werken of het gebruik van bepaalde constructies.

De Voorzitter zetelend zoals in kort geding dient na te gaan of het stakingsbevel terecht werd gegeven, en vervolgens terecht werd bekrachtigd.

Hij dient in het bijzonder de formele (externe) wettigheid van het stakingsbevel te beoordelen, evenals de interne wettelijkheid ervan, zonder de opportuniteit ervan te beoordelen.

Hierbij is een marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid begrepen, meer bepaald dient te worden nagegaan of een redelijke overheid geplaatst in dezelfde omstandigheden, tot deze beslissing kon komen.

6. Door eisers worden verschillende argumenten opgeworpen.

Analyse van de voorgebrachte stukken leert alvast dat de werken die werden vastgesteld (*"het leggen van een elektriciteitsdraad, het plaatsen van plinten, schilderwerken,..."*); op zich, zoals niet betwist, niet vergunningsplichtig zijn.

7. Het stakingsbevel wordt meer bepaald gegrond op het voorschrift, zoals hoger geciteerd, beschreven in artikel 4.2.1.7° van de VCRO, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw het aantal woonegelegenheden.

Eisers voeren aan dat dit opsplitsen van de woning, of wijzigen van het aantal woonegelegenheden reeds lange tijd terug gebeurde.

Zo wijzen zij er op dat zij de kwestieuze woning reeds kochten op 12 juli 1990, en dat de woning op dat ogenblik reeds was onderverdeeld in meerdere woonegelegenheden.

Op zich blijkt dit niet uit de verkoopakte doch zij verwijzen naar het feit dat zij de woning kochten van een , die onder meer het verhuren van onroerend goed als maatschappelijk doel heeft.

Zij verhuurden korte tijd na de aankoop het woonhuis aan diverse huurders overeenkomstig de opdeling die destijds bestond en leggen ter zake een aantal huurovereenkomsten voor daterend van 1992 – 1995 – 2003.

De woning zou gelet op de bestaande opdeling minstens reeds sedert begin 1999 verschillende huisnummers gehad hebben. Voor bewoning van dit gebouw door 4 gezinnen zou toen geen vergunning nodig zijn geweest, luidens informatie die van de "Bouwdienst" van zou afkomstig zijn. (zie stukken 6 t.e.m. 10 eisers)

Een woningkwaliteitscontrole in 2009 sloeg klaarblijkelijk enkel op de woning gekend als , en niet op de rest van het gebouw. Op dat ogenblik werd geen stakingsbevel uitgevaardigd.

Het blijkt dan ook aannemelijk dat de kwestieuze opsplitsing of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden inderdaad reeds lange tijd geleden gebeurde, wat overigens tevens enigszins blijkt uit de gebruikte materialen van het interieur van de wooneenheden (keuken, sanitair) zoals waar te nemen op de foto's gevoegd bij het PV van vaststellingen.

8. Verweerster verwijst naar het hoger geciteerde artikel 4.2.1.7° VCRO en houdt voor dat eisers hierop een inbreuk pleegden, doch het is niet betwist tussen partijen dat de opsplitsing of wijziging van het aantal woonegelegenheden in een gebouw pas sedert 1 mei 2005 op zich vergunningsplichtig is geworden, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999.

Het komt voor dat uit het voorliggende dossier niet kan worden afgeleid dat de kwestieuze opdeling niet reeds bestond op het ogenblik dat dergelijke opdeling vergunningsplichtig werd.

In het PV van vaststellingen kan dienaangaande niets worden teruggevonden, en de hoger vermelde stukken voor eisers en overwegingen ter zake wijzen er precies op dat de bestreden

opsplitsing of wijziging van het aantal woongelegenheden dateert van voor de ingevoerde vergunningsplicht.

Dit is van belang aangezien verweerster zich precies beroept op de inbreuk op artikel 4.2.1.7° VCRO. Een stakingsbevel is overeenkomstig artikel 6.1.47 VCRO enkel mogelijk in geval van een inbreuk, in casu op artikel 4.2.1 VCRO.

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden, of het opsplitsen van een woning, betreft een aflopend misdrijf, dat wordt voltrokken door het doorvoeren van deze wijziging of opsplitsing.

In de voorbereidende werken van de kwestieuze vergunningsplicht werd overigens verwezen naar het tegengaan van de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen, niet zomaar naar het onder controle houden van alle bestaande woningen met meerdere woongelegenheden (Parl. St. VI. Parl. 1998-99, stuk 1332/1, 54)

9. Dit aflopend misdrijf dient onderscheiden te worden van de Instandhouding van de aldus ontstane toestand, doch vooreerst is het zo dat niet noodzakelijk kan gesproken worden van een wederrechtelijk doorgevoerde wijziging zoals aangehaald, maar bovendien is dergelijke Instandhouding niet strafbaar aangezien de woning niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied is gelegen (art. 6.1.1.3<sup>de</sup> lid VCRO).

10. Verweerster voert verder aan dat dit alles niet relevant is aangezien ook voor de invoering van de vergunningsplicht dergelijke opsplitsing vergunningsplichtig was op grond van de Stedenbouwwet van 1962.

Dergelijke argumentatie kan niet zomaar worden aanvaard.

Uit het dossier blijkt niet welke werken er binnen het materiële en temporele toepassingsgebied van de stedenbouwwet van 1962 zouden gebeurd zijn, en die in redelijkheid zouden kunnen laten besluiten dat op dat ogenblik reeds werken werden uitgevoerd zonder de vereiste vergunning.

Het was precies omdat de opsplitsing van een woning, of het wijzigen van het aantal woongelegenheden op basis van de Stedenbouwwet van 1962 niet noodzakelijk vergunningsplichtig was, dat het actuele 4.2.1.7° VCRO werd ingevoerd.

Overigens wordt het stakingsbevel niet gegrond op verbouwings- of herbouwingswerken die zonder vergunning zouden zijn doorgevoerd, maar wel zoals beschreven op de inbreuk van art. 4.2.1.7° VCRO.

11. Verweerster verwijst verder naar het strijdig gebruik van de woning, als basis voor de inbreuk die bestreden wordt via het stakingsbevel.

Dergelijk strijdig gebruik is te onderscheiden van de Instandhouding die in essentie een nalaten betreft, een schuldig verzuim om een einde te maken aan de wederrechtelijk doorgevoerde wijziging van het aantal woongelegenheden, waar gebruik precies een actief handelen betreft.

Dit strijdig gebruik kan dan teruggevonden worden in de werken die zoals hoger geciteerd werden vastgesteld bij de controle, of in de verdere verhuring van de afzonderlijke wooneenheden.

Onderzoek van de bepalingen ter zake leert evenwel dat dit strijdig gebruik van de woning als één woning met meerdere wooneenheden op zich niet door DORO, noch door de hieropvolgende VCRO vergunningsplichtig werd gesteld. Overeenkomstig artikel 4.2.1.7° VCRO is enkel het opsplitsen of het wijzigen van het aantal wooneenheden vergunningsplichtig.

Daar bevindt zich ook het onderscheid met het strijdig "gewoonlijk gebruik" waarnaar verweerster verwijst, en o.m. S. Lust citeert (LUST, S., 'Stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen' in HUBEAU, B., (ed.), De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (1998-02), Brugge, Die Keure, 2002, 135 (nr. 39).

Het aldaar besproken "gewoonlijk gebruik" (en het arrest voorgebracht onder stuk 20 voor verweerster) gaat terug op het actuele art. 4.2.1.5° VCRO waarin "gewoonlijk gebruik" letterlijk is opgenomen. Dergelijk uitdrukkelijk vergunningsplichtig verklaard gebruik, kan niet zomaar worden toegepast op andere vergunningsplichtige handelingen.

Daarnaast is er evenmin sprake van bv. een plaatselijke stedenbouwkundige verordening die ook betrekking heeft op het gebruik van een woning met meerdere wooneenheden op basis waarvan dergelijk gebruik vergunningsplichtig zou kunnen zijn. (zie art. 2.3.1. derde lid, 2° VCRO; zie ook Corr. Gent, 31 mei 2011, T.M.R., 2011/5, 605)

12. De verwijzing vanwege verweerster naar artikel 6.1.47 VCRO waarin vermeld staat dat o.m. de staking van "het gebruik" kan bevolen worden, dient samen gelezen te worden met het vervolg van het artikel "indien zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een inbreuk vormen vermeld in artikel 6.1.1.", voorafgaandelijk is dus een inbreuk vereist.

Verweerster verwijst verder naar rechtspraak inzake artikel 6.1.1.6° VCRO doch in de voorgelegde gevallen betreft het het onderscheid tussen instandhouding en strijdig gebruik, en blijkt er inzake dit strijdig gebruik van een constructie in strijd met de bestemmingsvoorschriften, een misdrijf voorhanden te zijn vanaf het ogenblik van de tussengekomen strafbaarstelling/vergunningsplicht, wat inzake 4.2.1.7° VCRO niet noodzakelijk het geval blijkt (en de strafwet niet met terugwerkende kracht mag worden toegepast overeenkomstig art. 2, lid 1 Sw).

13. Tenslotte dient te worden opgemerkt dat uit het PV van vaststellingen niet precies kan worden afgeleid hoe de woning concreet werd opgesplitst dan wel op welke manier precies het aantal (hoeveel?) woonegelegenheden, dat in het bijzonder hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande (vaststellingen ter zake?), is gewijzigd.

14. Gelet op bovenstaande overwegingen waarbij de regelmatigheid van het stakingsbevel van 23 november 2011 werd getoetst, ook op zijn interne wettelijkheid, zonder beoordeling van de opportuniteit ervan, dient besloten te worden dat de vordering van eisers gegrond is en de opheffing van het stakingsbevel dient te worden bevolen.

Een marginale toetsing van de juridische gronden voor het bevel, in het bijzonder de ingeroepen stedenbouwkundige inbreuk op artikel 4.2.1.7° VCRO, noopt, zonder te beslissen omtrent de grond van de vergunningsplicht ter zake, tot ernstige en kennelijke twijfels omtrent de rechtmatigheid van het kwestieuze stakingsbevel en, dienvolgens, tot de opheffing van het stakingsbevel.

De noodzakelijke preventieve werking van het stakingsbevel, teneinde inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening te voorkomen, blijkt in deze kennelijk niet vast te staan.

## OM DEZE REDENEN

Vermeldende de toepassing van de artikelen 2..34.35.36.37.40 en 41 der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken en de wetten van 26 juni 2000 en 30 juni 2000 betreffende de invoering van de euro en de in uitvoering hiervan genomen Koninklijke Besluiten van 20 juli 2000;

Recht doende op tegenspraak, zetelend in kort geding;

Verklaart de vordering van eisers ontvankelijk en gegrond;

Beveelt de opheffing van het mondeling stakingsbevel van 23 november 2011 (bevestigd bij PV) en het bekrachtigingsbevel van 30 november 2011 van de stedenbouwkundige inspecteur, met als kenmerk met betrekking tot het perceel gelegen te met als kadastrale omschrijving

Veroordeelt verweerster tot de kosten van het geding; begroot de kosten van eisers, tot op heden op 211,16 EUR (dagvaardingskosten) + 1320,00 EUR (rechtsplegingvergoeding) en deze van verweerster, op 1320,00 EUR (rechtsplegingvergoeding).

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting op vijftiend juni tweeduizend en twaalf, aanwezig:

voorzitter,  
griffier.