



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 2482
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 28 april 2025
Naam van de beklaagde(n) De Wooninspecteur Van Het Vlaamse Gewest Bevoegd voor De
Systeemnummer parket 24G1501 Rolnummer Notitienummer parket ../ 0

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de rechtstreeks dagende partij en het openbaar ministerie

RRN

Geborer

Wonende te

rechtstreeks dagende partij, vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

tegen .

DE WOONINSPECTEUR,
Bevoegd voor de provincie
Met zetel te

rechtstreeks gedaagde partij, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

en in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie;

Gedaagd bij exploit van gerechtsdeurwaarder
november 2024

, met standplaats te

dd. 8

De rechtstreekse dagvaarding luidende als volgt

Aangezien verzoeker in het verleden eigenaar was van een onroerend goed zijnde een woonhuis te

Concluant werd correctioneel vervolgd voor:

A.Inbreuk op artikel 433 decies Strafwetboek (huisjesmelkerij).

B.Een woning te huur te hebben gesteld die niet voldoet aan de vereisten en normen van de Vlaamse Woningcode.

Dat bij vonnis van 1 oktober 2018 gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg ANTWERPEN, afdeling ANTWERPEN, AC1 Kamer verzoeker enerzijds veroordeeld werd tot een hoofdgevangenisstraf van 8 maanden en een boete van EUR 8.000,00 waarbij de gevangenisstraf met uitstel werd uitgesproken.

Daarenboven werd een bedrag van EUR 10.194,25 verbeurd verklaard alsook twee woongelegenheden in het onroerend goed in kwestie met name woongelegenheid 1/1 en 3/1.

Daarnaast werd een herstelmaatregel als volgt uitgesproken:

"Beveelt dat aan het pand , dat niet in aanmerking komt voor renovatie — verbetering — of aanpassingswerken, gelegne te , gekadaastreerd als met een oppervlakte van 72m2 een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van 10 maanden te rekenen van het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van EUR 200,00 per dag vertraging in het niet nakomen van liet hiervoor bevolene."

Verzoeker tekende beroep aan tegen voormeld vonnis.

In deze zaak werd een arrest uitgesproken op 26 juni 2019, waarbij het eerste vonnis quasi integraal bevestigd werd. Ook de herstelmaatregel gekoppeld aan een dwangsom van EUR 200,00 per dag vertraging werd bevestigd (stukken 1 en 2).

Dat verzoeker vervolgens bij monde van zijn raadsman talrijke brieven gestuurd heeft naar de Advocaat-Generaal teneinde het volledige gebouw te verkopen (stuk 3).

Het is pas zeer laat de Advocaat-Generaal akkoord ging met de verkoop.

Deze kon uiteindelijk slechts plaatsvinden op 22 december 2022, dit voor een verkoopprijs van EUR 196.000,00 (stuk 4).

Dat de koper de verplichting tot herstel ook overnam.
Door de verbeurdverklaring kwam een deel toe aan de Belgische Staat.

Een verdeelsleutel van de prijs werd op voorhand afgesproken.

De som van EUR 75.000,00 werd nog geblokkeerd op het kantoor van de instrumenterende notaris in opdracht van de Vlaamse Wooninspectie als waarborg voor de herstelling van het pand.

Dat uiteindelijk de Vlaamse Wooninspectie dwangsommen wensten te innen voor een totaalbedrag van meer dan EUR 250.000,00 (stuk 5).

Dat pas na tussenkomst van de huidige raadsman van verzoeker, de gerechtsdeurwaarder kopij overmaakte van alle betekeningen die werden uitgevoerd (stuk 6).

Daarnaast werd er briefwisseling gevoerd tussen enerzijds de rechtstreeks gedaagde en de raadsman van verzoeker, dit in de periode mei, juni 2024 (stuk 7).

Dat naast de regelmatigheid van de dwangsommen (verzoeker heeft nooit kennis gekregen van de betekeningen en formuleert voorbehoud om een vordering te stellen voor de Beslagrechter), verzoeker ook de rechtmatigheid van de dwangsom betwist.

Immers was het voor verzoeker absoluut onmogelijk om de herstelmaatregel uit te voeren om verschillende redenen

Ten eerste was verzoeker door de verbeurdverklaring geen eigenaar meer van het volledige pand.

Gedaagde stelt in briefwisseling dat dit geen beletsel mag zijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen.

Dat echter verzoeker financieel absoluut niet in staat was om de werken te financieren.

Dat dit de reden was waarom verzoeker besliste om het pand te verkopen.

Dat de Advocaat-Generaal echter de verkoop absoluut onmogelijk heeft gemaakt door hieraan zeer lang niet mee te werken.

Nadat het pand verkocht werd heeft de koper de noodzakelijke herstellingswerken uitgevoerd.

Gedaagde partij vordert thans dwangsommen voor de periode tussen 12 mei 2020 tot 11 oktober 2023.

Hieruit blijkt dus dat de koper de herstelmaatregelen binnen de 10 maanden na de overdracht heeft uitgevoerd.

De onmogelijkheid voor concluant om de nodige werken uit de voeren werd principieel trouwens reeds bevestigd door de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg ANTWERPEN afdeling ANTWERPEN, Kamer AF14 in een vonnis van 10 januari 2024 (stuk 8).

Verzoeker werd immers ook geconfronteerd met leegstandsheffing nu het pand in kwestie bij besluit van de Burgemeester van dd. 26 augustus 2016 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werd.

vestigde voor het aanslagjaar 2021 een aanslag op 7 mei 2021.

Hiertegen werd bezwaar aangetekend.

Het bezwaar werd verworpen bij beslissing van dd. 19 november 2021, waarna verzoeker een procedure startte bij de Burgerlijke Rechtbank

In die procedure beriep concluant zich op overmacht.

In het belastingreglement leest men immers in artikel 9.14:

"De eigenaar die geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend."

De rechter oordeelde m.b.t. de vraag inzake overmacht als volgt:

"De rechtbank wijst er vooreerst op dat het gegeven dat eiser zelf aan de oorzaak ligt van de verbeurdverklaring van twee woongelegenheden van het pand op zicht niet impliceert dat eiser geen beroep zou kunnen doen op de vrijstelling wegens overmacht."

De rechtbank is verder van oordeel dat eiser wel degelijk het nodige heeft gedaan om de belastbare toestand van de verschillende woongelegenheden te verhelpen voor 1 januari 2021.

Uit de concrete gegevens van het dossier blijkt immers dat eiser middels tussenkomst van zijn raadsman en vastgoedmakelaar meermaals contact heeft opgenomen met het Parket-Generaal om tot een akkoord te komen i.v.m. de waarde van het pand en de verdeling van de opbrengst van de verkoop van het pand, waarvoor eiser reeds een koper had gevonden. Op geen enkel moment heeft het Parket-Generaal eiser geïnformeerd dat de verkoop op een andere wijze diende te gebeuren, nochtans was zij op de hoogte van het feit dat eiser reeds een verkoopbelofte had getekend.

Het is pas op 29 januari 2021 dat eiser in kennis werd gesteld dat de verkoop openbaar diende te gebeuren of uit de hand aan de hoogst biedende.

De rechtbank is van oordeel dat er, gelet op de concrete omstandigheden in huidige zaak, sprake is van overmacht in hoofde van eiser".

Het behoeft dan ook geen betoog dat voor zover er zelfs sprake is van overmacht in hoofde van concluant om de herstelwerkzaamheden uit te voeren er evident sprake is van een onmogelijkheid conform artikel 1385 quinquies Ger. W.

Conform artikel 1385 quinquies Ger. W. kan de rechter die een dwangsom heeft opgelegd op de vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen in geval van blijven of tijdelijke, geheel of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Uit de tekst van artikel 1385 quinquies Ger. W. blijkt dat de wetgever met opheffing van de dwangsom de gehele opheffing van alle reeds verbeurde dwangsommen bedoelt ofwel de gehele opheffing van de bijkomende veroordeling tot de dwangsom als zodanig.

Een eerste soort opheffing is een kwijtschelding voor het verleden.

De tweede soort opheffing houdt in dat ook in de toekomst geen dwangsommen meer kan worden verbeurd (K. Wagner, commentaar bij artikel 1385 quinquies Ger. W., OGR 1999, 176).

OM DEZE REDENEN en alle andere te doen gelden in de verdere loop van het geding en hier uitdrukkelijk voorbehouden.

De zaak conform artikel 735 Ger. W. op de inleidingszitting te weerhouden.

Te zeggen voor recht dat de dwangsom opgelegd door het vonnis van 1 oktober 2018 uitgesproken door de AC1 Kamer volledig wordt opgeheven.

Gedaagde partij te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de wettelijke rechtsplegingsvergoeding

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren niettegenstaande elk rechtsmiddel zonder borgstelling met uitsluiting van de mogelijkheid tot kantonnement.

PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

beoordeling

a. _____ eiser, verder _____) werd op 1 oktober 2018 door deze kamer van de correctionele rechtbank Antwerpen veroordeeld voor feiten met betrekking tot woningen in een pand aan _____) (verder: het pand). Deze feiten werden deels gekwalificeerd als een inbreuk op artikel 433decies Strafwetboek, deels als inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

Woningen _____ en _____ in het onroerend goed werden verbeurd verklaard en de herstelmaatregel werd ingewilligd op basis waarvan aan het pand een andere bestemming diende te worden gegeven volgens de bepalingen van de VCRO, dan wel diende het pand gesloopt te worden. Aan deze herstelmaatregel werd een uitvoeringstermijn van tien maanden verbonden en een dwangsom.

Het Hof van Beroep bevestigde voormeld vonnis in een arrest van 26 juni 2019 wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring van de onroerende goederen en de herstelmaatregel.

b.

vraagt in het kader van de huidige procedure de opheffing van de dwangsommen bij toepassing van artikel 1385^{quinquies} Gerechtelijk Wetboek.

De rechtsmacht van de correctionele rechtbank is in dit kader beperkt tot het opheffen, opschorten of verminderen van de dwangsom omwille van een onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

In de mate dat voorhoudt dat de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (verweerder, verder: WOONINSPECTEUR) een onregelmatige betekening zou hebben uitgevoerd, valt deze beoordeling buiten de rechtsmacht van de correctionele rechtbank.

c.

De door gevraagde opheffing van de dwangsommen veronderstelt een (blijvende of tijdelijke, gehele of tijdelijke) onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen. Als eiser draagt hierbij de bewijslast.

toont allerminst een onmogelijkheid aan om aan de hoofdveroordeling te voldoen. De rechtbank wijst in het bijzonder op het volgende:

c.1

De hoofdveroordeling betrof de herbestemming of de sloop van het pand, met een uitvoeringstermijn van tien maanden. Uit niets blijkt dat getracht heeft de uitvoering van de herstelmaatregel na te streven, enkel dat hij stappen heeft ondernomen om het pand te verkopen.

Dit betreft een optie op basis waarvan hoogstens op onrechtstreekse wijze de uitvoering van de hoofdveroordeling zou worden bewerkstelligd, namelijk door de last van de herstellvordering over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Dit brengt vervolgens *per hypothese* een bijkomende moeilijkheid mee voor de veroordeelde tot de hoofdveroordeling () om tot de uitvoering van de hoofdveroordeling te komen indien de nieuwe eigenaar zou nalaten tijdig gunstig gevolg te geven aan de herstelmaatregel.

Aangezien uit niets blijkt dat getracht heeft de hoofdveroordeling uit te voeren, blijkt ook niet dat het voor hem onmogelijk was eraan te voldoen.

c 2

roept in eerder algemene termen in dat hij niet de financiële middelen zou hebben gehad om de hoofdveroordeling uit te voeren

De veroordeling tot herstel dateert in eerste aanleg van 1 oktober 2018, in hoger beroep bevestigd met een arrest van 26 juni 2019. Vanaf het definitief worden van het arrest beschikte over een uitvoeringstermijn van tien maanden. Wat deze periode betreft, brengt geen enkel stuk bij met betrekking tot zijn inkomen.

beperkt zich ertoe (belastingaangiftes van 2016-2017 voor te leggen en ontkent of weerlegt de stelling van de WOONINSPECTEUR niet dat een opzoeking op internet leert dat bestuurder zou zijn van eer (; zie p 4 besluiten WOONINSPECTEUR en de behandeling ten gronde).

toont niet aan dat hij een externe financiering heeft gezocht om aan de hoofdveroordeling te voldoen (en, *per hypothese*, dat deze geweigerd zou zijn).

Evenmin toont aan dat hij omwille van een externe reden niet over de nodige financiële middelen zou hebben kunnen beschikken.

levert aldus allerminst het bewijs dat hij financieel niet in de mogelijkheid was de herstelmaatregel uit te voeren.

c.3

Bij de strafrechtelijke veroordeling werd een deel van het pand verbeurd verklaard. Dit betreft een verplichte bijkomende bestraffing, opgelegd door de rechter die de hoofdveroordeling (herstelmaatregel) oplegde en de modaliteiten bepaalde. Bij het opleggen van de hoofdveroordeling en het bepalen van de modaliteiten, waaronder de dwangsommen, hield de feitenrechter dan ook rekening met de gecompliceerde eigendomssituatie. De complexe eigendomssituatie van het pand, die een verkoop van het pand bemoeilijkte, was bijgevolg een omstandigheid waar de feitenrechter die de hoofdveroordeling oplegde en de dwangsommen bepaalde rekening mee heeft gehouden.

houdt voor dat de Advocaat-generaal de verkoop van het pand *absoluut onmogelijk* zou hebben gemaakt door hieraan zeer lang niet mee te werken. gaat eraan voorbij dat de betreffende Advocaat-generaal helemaal niet gehouden was mee te werken aan de verkoop van het pand waar voor een deel eigenaar van was, te meer omdat deze verkoop helemaal ook niet het voorwerp van de herstelmaatregel was (*supra*).

d.

Ten overvloede wijst de correctionele rechtbank erop dat de feitelijke beoordeling door de burgerlijke (fiscale) sectie van de rechtbank in een vonnis van 10 januari 2024 met betrekking tot een fiscaal dispuut betreffende het pand de correctionele rechtbank niet bindt.

e.

Aangezien niet aantoonbaar dat het voor hem onmogelijk was aan de hoofdveroordeling te voldoen, heft de rechtbank de dwangsommen niet op.

f.

Partijen vorderen beide een rechtsplegingsvergoeding overeenstemmend met een niet in geld waardeerbare vordering, zodat er geen discussie over bestaat dat dit de basis betreft voor het bepalen van de rechtsplegingsvergoeding. Het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald overeenkomstig de actuele bedragen, op 1.883,72 euro.

De vordering van wordt integraal afgewezen, zodat dit duidelijk de in het ongelijk gestelde partij is.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 6 strafwetboek;
art. 4 V.T.Sv;

art. 185, 162bis Sv.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van **DE WOONINSPECTEUR**,

Verklaart de vordering ontvankelijk;

wijst de vordering van af als ongegrond;

Veroordeelt tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro aan DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor de provincie

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 april 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier