

Nr. 1208 van het arrest

Nr. Corr. Folio

Nr. 2016 CO 399 van de griffie

Nr. 2016 VJ11 403 van het parket (1^{ste} aanleg : nr.: HV.66.RW.100300/13)

ARREST

Het Hof van Beroep te Brussel, 15^{de} kamer,

zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

In aanwezigheid van het Openbaar Ministerie de zaak van :

2815

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door meester Jutte Nys, loco meester Philippe Declercq, beiden advocaat aan de balie van Leuven,

TEGEN :

2816

1) geboren te op , wonende te
Sint-Joost-ten-Node,

verweerster,
vertegenwoordigd door meester Marthe Maselis, advocaat aan de balie van Brussel.

2) ...

1. TENLASTELEGGINGEN

Beklaagd van : in het gerechtelijk arrondissement Brussel,

op het perceel gelegen te _____ gekadastreerd als
eigendom van _____ ingevolge de akte van aankoop
verleden door notaris _____ d.d. 30 juli 2008,
tussen 31 december 2010 en 7 januari 2014,

- om het misdrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks meegewerkt te hebben,
- om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,
- om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben;

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20&1 al 1 van het decreet d.d. 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 van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,
namelijk

1. tussen 31 december 2010 en 7 januari 2014,
de eerste verdachte, 3 appartementen in een meergezinswoning,
2. tussen 31 december 2010 en 1 januari 2013,
de tweede verdachte, 1 appartement in een meergezinswoning.

Overwegende dat de eerste en tweede verdachte tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 42.3 en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van respectievelijk € 42.150 en € 550, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:
Woning 0.1: verhuurd 12/07/2012 — 06/01/2014 = 18 maanden x € 650/m = € 11.700 voor

Woning 1.1: verhuurd 01/01/2011 - 31/12/2012 = 24 maanden x € 550/m = € 13.200,
waarvan € 12.650 voor _____ en € 550 voor _____
verhuurd 01/01/2013-06/01/2014 = 13 maanden x € 600/m = € 7.800 voor _____
Woning 2.1: verhuurd 10/05/2012 — 06/01/2014 = 20 maanden x € 500/m = € 10.000 voor _____

TOTAAL: € 42.150 voor _____
€ 550 voor _____

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien het hoger beroep ingesteld op :

- 7 april 2016 door de Wooninspecteur en dit enkel voor wat betreft de herstelmaatregel tegen ;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 52^{ste} kamer van de correctionele rechtbank te Brussel d.d. 9 maart 2016, dat wat betreft de herstellvordering als volgt beslist :

Herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur, gericht tegen mevrouw , ontvankelijk en gegrond.

Legt aan mevrouw het verbod op in het pand, gelegen te en kadastraal gekend als nummer , appartementen te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen voor bewoning.

Zegt dat mevrouw het herstel ook kan realiseren door het pand te slopen, voor zover die sloop niet verboden is door wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Zegt dat dat verbod dient te worden gerespecteerd (respectievelijk: de sloop dient te worden uitgevoerd), binnen een termijn van acht maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod wordt overtreden (respectievelijk: per dag vertraging in de uitvoering van de sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 600.000,00.

Zegt dat – voor zover mevrouw in gebreke blijft na afloop van de genoemde termijn het verbod na te leven (respectievelijk: de sloop uit te voeren) – de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde gemachtigd worden het genoemde verbod af te dwingen of de sloop te realiseren op kosten van mevrouw .

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de betrokken appartementen kunnen verhalen op mevrouw .

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.

Beveelt dat huidig vonnis, op kosten van mevrouw , op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet.

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer De Gryse.

Gehoord de eiser tot herstel in zijn middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Nijs.

Gehoord de beklagde in haar middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Maselis.

Gezien de stukken van partijen.

Beoordeling

1. De wooninspecteur heeft binnen de wettelijke termijn van dertig dagen na de uitspraak van het vonnis hoger beroep ingesteld en een verzoekschrift ingediend.

In het verzoekschrift voert de wooninspecteur nauwkeurig de grieven aan tegen het bestreden vonnis; het vonnis wordt in hoger beroep bestreden in zoverre de eerste rechter verbod heeft opgelegd aan de oorspronkelijk beklagde om in het pand appartementen te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen voor verhuring.

Het hoger beroep van de wooninspecteur voldoet aan de vormvoorschriften van de artikelen 203-204 Wetboek van Strafvordering en is ontvankelijk.

2. De eerste rechter heeft de oorspronkelijk beklagde op strafrechtelijk gebied veroordeeld wegens het verhuren van drie appartementen in een meergezinswoning te , aan de , die niet voldoen aan de vereisten van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna : "de Vlaamse Wooncode").

Deze beslissing is, bij gebrek aan hoger beroep van de oorspronkelijk beklagde of van het openbaar ministerie, definitief.

3. Over de herstelvordering zet de wooninspecteur in zijn conclusie uiteen dat de uitvoering van werken, om de appartementen te laten voldoen aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode, niet kan worden bevolen, aangezien het pand zonder stedenbouwkundige vergunning is opgesplitst in verschillende wooneenheden. Een rechterlijk bevel om werken uit te voeren en de woonkwaliteitsgebreken van de appartementen te verhelpen, zou de stedenbouwkundige inbreuk bestendigen.

De door de wooninspecteur ingestelde herstelvordering strekt ertoe dat de oorspronkelijk beklagde zou worden veroordeeld tot het geven van een andere bestemming aan het pand, hetzij tot het slopen van het pand, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

In ondergeschikte orde – in het geval er toch een vermoeden van vergunning zou bestaan voor de opsplitsing in appartementen – eist de Wooninspecteur dat de oorspronkelijk beklagde zou worden veroordeeld tot het herstellen van alle woonkwaliteitsgebreken van het pand.

4. Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, is een vergunningsplichtige handeling (artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO"), voorheen artikel 99, § 1, 1° van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).

De oorspronkelijk beklagde was eigenaar van het pand geworden op 30 juli 2008 en heeft het toen opgesplitst in drie appartementen. De bewering dat zij niet wist dat daarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig was, neemt niet weg dat de opsplitsing van de woning wederrechtelijk is gebeurd.

De wooninspecteur steunt zijn herstelvordering op artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode, dat bepaalt :

"Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonruimten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

De bedoeling van die bepaling is te vermijden dat de overtreder de woonkwaliteitsgebreken zou verhelpen maar de stedenbouwkundige inbreuk zou verderzetten; door de overtreder te verplichten het pand te herbestemmen of te slopen, wordt de huisvestingsbestemming ongedaan gemaakt en wordt er dus enerzijds vermeden dat in de toekomst nog mensen gehuisvest worden in slechte woonomstandigheden en anderzijds dat de stedenbouwkundige inbreuk wordt verdergezet.

5. De wooninspecteur voert in zijn conclusies aan dat het herbestemmen van de woning beoogt "het realiseren van een niet-woonfunctie of het terugkeren naar een eerder vergunde woonfunctie"; aldus zou de oorspronkelijke beklaagde in geval van een veroordeling tot herbestemmen van het pand, dit pand opnieuw als een eengezinswoning mogen inrichten en de onvergunde opsplitsing in appartementen ongedaan maken.

Dat is niet de draagwijdte van artikel 20bis Vlaamse Wooncode.

De verplichting om "een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" te geven aan de woning, houdt in dat de woning niet meer bestemd mag worden tot wonen, of dat nu is door één gezin of een alleenstaande, dan wel door meerdere gezinnen.

In het andere geval – mocht de bevolen herbestemming wel inhouden dat de overtreder opnieuw kan terugkeren naar de oorspronkelijke woonfunctie – zou het pand opnieuw bewoond kunnen worden, terwijl er woonkwaliteitsgebreken zijn.

Dat is overigens de reden van het hoger beroep van de wooninspecteur : de eerste rechter heeft het verbod opgelegd om nog verder appartementen in het pand te verhuren of ter beschikking te stellen en zo de bestemming van meergezinswoning uitgesloten, wat volgens de wooninspecteur de woonkwaliteitsgebreken in de woning niet oplost.

In de parlementaire voorbereidingen van het Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij de herbestemming of sloop als herstelmaatregel werd ingevoerd in artikel 20bis Vlaamse Wooncode, is verduidelijkt dat, wanneer de woning ook door stedenbouwkundige inbreuken is aangetast, het de finaliteit van de herstellvordering is om verdere bewoning – onder welke vorm ook – uit te sluiten. Zo stelt de decreetgever in de Memorie van Toelichting (Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI. Parl., zitting 2010-2011, nr. 854/1, p. 22):

"Door de herstellvordering wenst de decreetgever actief de woningkwaliteit te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw voor verhuur worden aangeboden of opnieuw worden bewoond. De beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er immers voor zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden.

In praktijk stelt zich echter het probleem dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden. Als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand (of zijn rechtsvoorganger) bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentelten bijgevolg onvergund zijn, kan geen herstel van deze entiteiten bevolen worden. Dit zou immers betekenen dat er opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd (namelijk het uitvoeren van werken aan een onvergunde woonentiteit) en dat de bestaande onvergunde situatie wordt bestendigd.

Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit en het vermijden van bewoning in het verkrotte pand) dient de rechter de mogelijkheid te hebben om andere herstelmaatregelen op te leggen. Deze zullen dan bestaan in het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden. De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goeddunken te kiezen voor een herbestemming of een sloop. Beide zullen er immers toe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De door de rechter opgelegde maatregelen staan er evenmin aan in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentelten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt." (onderlijnd door het hof)

6. De herstelmaatregelen die de rechter op de vordering van de wooninspecteur kan bevelen ingeval de woning door een stedenbouwmisdrijf is aangetast – de herbestemming of de sloop van de woning – verschillen van de herstelmaatregelen die de rechter overeenkomstig artikel 6.1.41 VCRO kan bevelen wanneer de stedenbouwkundig ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen aan de rechter het herstel vraagt van de toestand die uit het stedenbouwmisdrijf is ontstaan.

Overeenkomstig artikel 6.1.41 VCRO kan de rechter naar gelang het geval bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Deze herstelmaatregelen hebben deels minder verstrekkende gevolgen voor de overtreder dan aan de woning een andere bestemming dan wonen te geven of de woning te slopen.

Bovendien wordt het recht van verdediging van de overtreder bij een herstellvordering op grond van artikel 6.1.41 VCRO in hogere mate geëerbiedigd, doordat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid voorafgaandelijk aan het instellen van die herstellvordering positief advies moet hebben verleend.

De behandeling van de overtreder lijkt dus gunstiger wanneer het herstel van de gevolgen van het stedenbouwmisdrijf wordt bevolen op grond van artikel 6.1.41 VCRO, in die zin dat de overtreder na het uitvoeren van dat herstel en op voorwaarde dat de bestemming van wonen niet is uitgesloten, dan nog steeds de woonkwaliteitsgebreken kan verhelpen en de woning opnieuw kan gebruiken, terwijl wanneer de herbestemming of sloop is bevolen overeenkomstig artikel 20bis Vlaamse Wooncode, het verdere gebruik als woning is uitgesloten.

De herbestemming van een woning of de sloop is bovendien een herstelmaatregel die het eigendomsrecht van de eigenaar van de woning op ingrijpende wijze inperkt.

Er is aanleiding om hierover de onderstaande prejudiciële vragen, die de openbare orde raken, te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gelet op de in het bestreden vonnis aangehaalde wetsbepalingen alsook de artikelen :

- 24 van de Wet van 15 juni 1935,
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk;

Alvorens verder recht te spreken;

Stelt aan het Grondwettelijk Hof de volgende prejudiciële vragen :

- 1) Schendt artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 6 EVRM,

doordat, wanneer een woning aangetast is door een stedenbouwmisdrijf en om die reden niet in aanmerking komt voor herstel van de woonkwaliteitsgebreken,

aan de overtreder van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode tegen wie uitsluitend de wooninspecteur een herstellvordering heeft ingesteld, de rechter beveelt om een andere bestemming te geven aan die woning overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, met als gevolg dat het verdere gebruik van het pand als woning uitgesloten is,

terwijl aan de overtreder van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode tegen wie de stedenbouwkundige ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen een herstellvordering betreffende het stedenbouwmisdrijf heeft ingesteld, de rechter met inachtneming van de regelen in artikel 6.1.41 VCRO – waaronder het verplichte positieve advies van de Hoger Raad voor het Handhavingsbeleid – kan bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen, waarna de overtreder de woonkwaliteitsgebreken in de zin van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode van die woning kan herstellen en het pand verder als woning kan bestemmen.

2) Schendt artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode het door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1.1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM gewaarborgde eigendomsrecht van de eigenaar van een woning die aangetast is door, enerzijds, woonkwaliteitsgebreken in de zin van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en, anderzijds, een stedenbouwmisdrijf, in zoverre de rechter op de vordering van de wooninspecteur beveelt om een andere bestemming te geven aan die woning overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, zodat het verdere gebruik van het pand als woning uitgesloten is;

Vraagt aan de diensten van de griffie een expeditie van het gegeven arrest te verzenden naar het Grondwettelijk Hof;

Houdt de kosten aan.

Aldus gevonnist door :

- de heer G. De Coninck,
- de heer B. De Gryse,
- de heer F. Gillijns,

raadsheer, d.d. voorzitter,
raadsheer,
raadsheer,

magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,



Gillijns



De Gryse



De Coninck

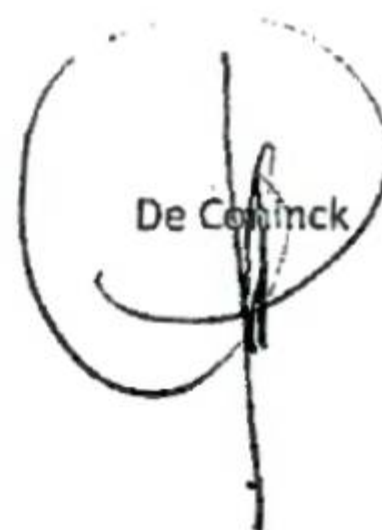
en uitgesproken door de voorzitter, de heer G. De Coninck, in openbare terechtzitting van **28 november 2016**, waar aanwezig waren :

- de heer G. De Coninck,
- de heer M. Verbelen,
- de heer T. Gillioen,

raadsheer, d.d. voorzitter,
advocaat-generaal,
griffier,



Gillioen



De Coninck