Arrestnummer / 46 / 2024
Repertoriumnummer 2024 / 176
Datum van uitspraak **11 januari 2024**
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal **2022/VJ11/1129** Notitienummer eerste aanleg **HVM/66/W1/100300/2019**

☐ Registreerbaar

x Niet registreerbaar

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van ·

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen ·

ON zetel te ,

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester advocaat te .

*****

1. **TENLASTELEGGING(EN)**

Beklaagd van,

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

te in de periode van 1 oktober 2002 tot en met 13 augustus 2021

waarbij de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet

op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als , volle eigendom van ingevolge een akte openbare aankoop verleden voor notaris te op 22/12/1987

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 §3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet

voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk 14 appartementen en 2 kamers verhuurd te hebben die ongeschikt zijn
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 26 april 2019

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art.42,°3 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 123 930 euro, zijnde de minimum vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend in het navolgend proces-verbaal dd. 11 december 2019

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 21 januari 2022, ref. .

****

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op .

- 13 oktober 2022 door de beklaagde;
- 20 oktober 2022 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de kamer 25N van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d 15 september 2022 dat onder meer als volgt beslist

Op strafgebied

Veroordeelt voor de tenlastelegging tot een geldboete van 120.000,00 EUR, zijnde 15.000,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 40.000,00 EUR, zijnde 5.000,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 116.000,00 EUR, bij equivalent

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders,
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand,
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR,
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 294,49 EUR

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 490 van het Strafwetboek, artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

Wat betreft de herstelvordering

Verklaart de herstelvordering van de Vlaamse Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt om wat betreft het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als

- ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twaalf maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 300.000 EUR

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen.

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteiten in het pand te verhalen op beklaagde

****

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van voorzitter

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

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

Gehoord de beklaagde in haar middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

****

4. BEOORDELING

1 Beklaagde en het openbaar ministerie hebben tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld. Zij dienden tevens tijdig een grievenformulier in

De hogere beroepen zijn ontvankelijk en niet vervallen

2. Beklaagde voert grieven aan met betrekking tot de procedure (de verjaring van de strafvordering), de schuldvraag, de straf en de herstelmaatregel.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie betreft een volgberoep en is ook gericht tegen de straf.

3 Er zijn in deze geen grieven over de punten opgesomd in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering die het hof ambtshalve zou moeten opwerpen.

De rechtstreekse dagvaarding is overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Vilvoorde en de strafvordering is op een ontvankelijke wijze ingesteld

De feiten zijn niet verjaard.

De strafvordering betreft feiten die beklaagde ononderbroken zou hebben gepleegd in de periode van 1 oktober 2002 tot en met 13 augustus 2021. Zo die feiten bewezen zijn, werden ze gepleegd met eenzelfde misdadig opzet De vijfjarige verjaringstermijn heeft een aanvang genomen op 13 augustus 2021 en is thans nog niet verstreken.

4. De strafvordering heeft betrekking op de verhuur van woongelegenheden in een gebouw, gelegen aan dat beklaagde op 22 december 1987 heeft gekocht van

In het gebouw waren destijds een klooster en een school gevestigd

Na de aankoop heeft beklaagde in het gebouw sanitaire installaties en tussenwanden geplaatst om er kantoorruimtes en woongelegenheden te verhuren (zie verklaring stuk 5/2 van het strafdossier).

Het gebouw is sedert 1 januari 1990 in het kadaster omschreven als *"building"*, waaronder moet verstaan worden: flatgebouw (zie bijlage bij stuk 4 voor beklaagde

5. De wooninspectie is op 28 februari 2019 ter plaatse gegaan, nadat zij per e-mail van 19 februari 2019 door een woonconsulent van de interlokale vereniging was verwittigd dat er in het betrokken gebouw dertien appartementen waren ingericht, waarvan er zeven niet vergund zouden zijn, gelegen in de kelders van het gebouw, zonder zonlicht of verluchting en met overstromingsgevaar (bijlage 1 bij stuk 5/1 van het strafdossier)

Ter plaatse heeft de wooninspectie vastgesteld dat het pand één duplexappartement telde, opgedeeld in twee kamers (kamer 03/01 en kamer 03/02 in het verslag van de wooninspectie), en veertien afzonderlijke entiteiten ("woningen" 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 in het verslag).

Het gebouw vertoonde verschillende gebreken, zoals vochtschade, gebreken aan de elektriciteit en beschadigde asbesthoudende isolatie rond verwarmingsbuizen Er werden voor die gebreken aan het gebouw 16 strafpunten toegekend.

Daarnaast kregen vier van de vijf entiteiten die de inspectie kon bezoeken nog afzonderlijk strafpunten

- woning 15. 15 strafpunten
- woning 5 6 strafpunten
- kamer 03/01. 34 strafpunten
- kamer 03/02: 37 strafpunten.

De gemeenschappelijke badkamer kreeg 3 strafpunten, de gemeenschappelijke keuken 15.

Uit de gegevens van het rijksregister bleek dat de twee kamers en negen woongelegenheden bewoond waren, terwijl in de vier andere entiteiten ("woningen" 1, 2, 13 en 14) uitsluitend vennootschappen waren gevestigd.
(zie stuk 5/1 van het strafdossier)

Naar aanleiding van een melding van herstel door is de wooninspectie op 31 oktober 2019 opnieuw ter plaatse gegaan, ditmaal tezamen met de brandweer.

Er werden verschillende gebreken aan de elektriciteit vastgesteld, het brandverslag was negatief en er waren geen rookmelders, zodat ditmaal aan het gebouw een totaal van 30 strafpunten werd toegekend

Daarnaast kregen de volgende entiteiten die de inspectie kon bezoeken, ook afzonderlijk strafpunten:

- kamer 03/01. 19 strafpunten
- kamer 03/02: 13 strafpunten
- woning 6· 3 strafpunten

(zie stuk 5/5bis van het strafdossier)

6. De twee kamers en veertien woningen werden alle ongeschikt verklaard, in eerste instantie op 27 augustus 2019 door de burgemeester en nadien bij ministerieel besluit van 20 januari 2020 (stuk 5/6 strafdossier)

Het ministerieel besluit tot ongeschiktheidverklaring is evenwel vernietigd door de Raad van State bij arrest (nr. van 25 februari 2022

7. Op 22 maart 2022 – nadat voorliggende zaak al bij de strafrechter in eerste aanleg was aangebracht – is de wooninspectie opnieuw ter plaatse gegaan voor een controle van de woongelegenheden, ditmaal getoetst aan de normen van artikel 3 1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in werking getreden op 1 januari 2021) en volgens de standaardformulieren van de technische verslagen, gevoegd als bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (stuk 17 van het strafdossier)

Er werden aan het gebouw één gebrek van categorie II en één van categorie III vastgesteld.

Op het adres van woningen 1 en 13 waren op 22 maart 2022 enkel vennootschappen gevestigd, de overige woningen werden verhuurd aan natuurlijke personen, die er hun woonplaats hadden

Op strafrechtelijk vlak

8. Er wordt aan beklaagde verweten dat zij in de incriminatieperiode veertien appartementen en twee kamers heeft verhuurd die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat twee entiteiten – "woningen" 1 en 13 – nooit als woning werden verhuurd De bepalingen van de Vlaamse Wooncode en vanaf 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn op deze twee entiteiten niet van toepassing, zodat beklaagde moet worden vrijgesproken wat de verhuur ervan betreft.

Voorts zijn de feiten – in zover ze betrekking hebben op het gebouw in zijn geheel en op de woonentiteiten – niet bewezen voor de periode die aan de eerste vaststellingen van de wooninspectie van 28 februari 2019 voorafgaat.

Uit de aard van de gebreken – zoals vochtschade, gebreken aan de elektriciteit en beschadigde asbesthoudende isolatie rond verwarmingsbuizen – kan niet met zekerheid worden afgeleid dat deze gebreken al aanwezig waren op 1 oktober 2002 of op enig tijdstip vóór 28 februari 2019 zouden zijn ontstaan.

Beklaagde wordt vrijgesproken van de feiten in zover ze dateren van vóór 28 februari 2019.

9 De telastleggingen zijn, wat de verhuurde kamers en woningen betreft, bewezen vanaf 28 februari 2019

Uit de inspectieverslagen blijkt dat het gebouw vanaf 28 februari 2019 gebreken vertoonde waardoor het niet conform was aan de normen en een gevaar inhield voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners, zoals vochtschade, gebreken aan de elektriciteit en gevaar op verspreiding van asbest.

Ook na de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 was het pand in zijn geheel ongeschikt om er woongelegenheden te verhuren, doordat het behept was met één gebrek van categorie II (brandonveiligheid) en één van categorie III (het risico op elektrocutie)

De vastgestelde tekortkomingen brengen met zich mee dat iedere verhuring of terbeschikkingstelling van woongelegenheden in het pand strafbaar was.

Beklaagde heeft wetens en willens woongelegenheden in het pand verhuurd en die verhuur heeft een intrinsiek verband met de verwezenlijking van haar doel en zijn voor haar rekening gepleegd

10. De bewezen verklaarde feiten vormen een gevaar voor de gezondheid van de huurders in het gebouw.

Beklaagde heeft een maximale opbrengst willen halen uit het pand zonder de nodige investeringen te doen om onveilige, gebrekkige of verouderde elementen in de woning te verhelpen

Bij de bestraffing houdt het hof rekening met de gevaarlijke situatie die beklaagde aldus heeft gecreeerd en de duur van de inbreuken, die ondanks de opeenvolgende controles zijn blijven aanslepen

Een strenge bestraffing is nodig om beklaagde tot het inzicht te brengen dat het verwerven van een inkomen uit de verhuur van woongelegenheden niet ten koste mag gaan van de veiligheid en de gezondheid van de huurders en om herhaling te voorkomen

Die doelstelling zou met de opschorting van de veroordeling niet worden bereikt.

In het voordeel van beklaagde spreekt dat zij niet eerder werd veroordeeld.

Rekening houdend met al die elementen, is een geldboete van 120 000 euro (15.000 euro vermeerderd met 70 opdeciemen) een gepaste bestraffing voor het deel van de telastlegging dat in hoger beroep bewezen is

Beklaagde verkeert nog in de voorwaarden om van een uitstel van tenuitvoerlegging te genieten Dat kan voor twee derden van de geldboete toegestaan worden, als bijkomende aansporing voor beklaagde om zich strikt aan de wetgeving te houden

11. Ten aanzien van beklaagde wordt de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen gevorderd, in de rechtstreekse dagvaarding geraamd op 123 930 euro

De vordering van het openbaar ministerie is gesteund op de berekening van de wooninspectie in het proces-verbaal van 26 november 2019 (stuk 5/5 strafdossier). In die berekening wordt uitgegaan van volgende huurprijzen:

- woning 2 (vanaf 1 september 2019): 700 euro per maand
- kamers 03/01 en 03/02. in totaal 1.300 euro
- woning 4 (vanaf 1 april 2017). 650 euro per maand
- woning 5 (vanaf 1 april 2017). 580 euro per maand
- woning 8 (vanaf 1 oktober 2002). 400 euro per maand.

Het is evenwel niet bewezen dat huurgelden ontvangen vóór 28 februari 2019 een illegale herkomst hebben, zodat het hof die niet verbeurd verklaart

Wel moeten ook de inkomsten uit de nieuwe woninghuurovereenkomsten worden geteld, die zijn vastgesteld in proces-verbaal van 22 maart 2022 (stuk 17 strafdossier)

Dat brengt voor de bewezen feiten de inkomsten uit de wederrechtelijke verhuur op.

- woning 2 (van 1 september 2019 tot 13 augustus 2021): [(20 maanden x 700 euro per maand) + 4 maanden x 730 euro per maand)] = 16.920 euro
- kamers 03/01 en 03/02: 1.300 euro
- woning 4 (van 28 februari 2019 tot 13 augustus 2021): (30 maanden x 650 euro per maand) = 19.500 euro
- woning 5: (30 maanden x 580 euro per maand) = 17 400 euro
- woning 8: (30 maanden x 400 euro per maand) = 12.000 euro
- woning 11 (3 maanden x 600 euro per maand) = 1.800 euro
- woning 14 (8 maanden aan 540 euro per maand) = 4 320 euro

dit is in totaal 73.240 euro.

De vermogensvoordelen zijn niet aangetroffen in het vermogen van beklaagde zodat het hof een overeenstemmend bedrag per equivalent verbeurd verklaart.

De verbeurdverklaring is nodig om beklaagde de voordelen te ontnemen die zij met de wederrechtelijke verhuur van de woongelegen heeft verworven en opdat zij zou inzien dat geen geld kan worden verdiend aan de verhuur zonder de noodzakelijke investeringen te doen die de veiligheid en gezondheid van de bewoners garanderen

Beklaagde heeft jarenlang inkomsten genoten uit de verhuur en er is geen reden om aan te nemen dat de verbeurdverklaring een onredelijk zware straf voor haar zou opleveren Het hof is bij de raming immers uitsluitend uitgegaan van de vermogensvoordelen van woningen waarvan het huurcontract aan de inspectie was voorgelegd, terwijl in werkelijkheid nog meer inkomsten werden verworven door de verhuur van andere woongelegenheden in hetzelfde pand, die wel verhuurd waren, maar waarvan de huurders niet konden worden ondervraagd en waarvan de huurcontracten niet werden voorgelegd aan de inspectie.

12 Beklaagde wordt veroordeeld tot

- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds,
- een bijdrage aan het begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand, die thans 24 euro bedraagt,
- een vaste vergoeding, die thans 58,90 euro bedraagt,
- de kosten van de strafvordering, die alle gemaakt zijn ter opsporing en vervolging van de bewezen feiten

Beklaagde is gehouden tot de kosten van het hoger beroep.

Het hof houdt de burgerlijke belangen uit de bewezen feiten aan

De herstelvordering.

13 De wooninspecteur heeft per brief aan het parket van 26 april 2019 een herstelvordering ingeleid.

Het college van burgemeester en schepenen van heeft zich daarbij aangesloten per brief aan het parket van 30 juli 2019.

14. De herstelvordering strekt ertoe dat het hof zou bevelen dat beklaagde aan het pand een andere bestemming zou geven ofwel het pand zou slopen

Wanneer een gebouw of woonentiteiten zich in een toestand bevinden die niet vergund is, is het integrale herstel van alle gebreken aan het gebouw en de woonentiteiten, teneinde ze te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, als principiele herstelmaatregel niet mogelijk. Het gebouw of de woonentiteiten komen dan niet in aanmerking voor werkzaamheden, omdat anders de onvergunde toestand zou worden bestendigd

De rechter die zich moet uitspreken over het herstel, moet, wanneer hij de onvergunde toestand vaststelt, de subsidiaire maatregel van herbestemming of sloop van het gebouw bevelen (artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorheen artikel 20bis Vlaamse Wooncode).

De wooninspecteur voert aan dat de onvergunde toestand van het gebouw blijkt uit het proces-verbaal van 28 februari 2012 van het Agentschap Inspectie RWO (bijlage 38 bij stuk 5/1 van het strafdossier).

In dat proces-verbaal wordt vastgesteld dat het gebouw bewoond is en dat er veertien woongelegenheden zijn ingericht, terwijl het gebouw stedenbouwkundig gekend was als schoolgebouw en er enkel vergunningen zijn afgeleverd voor het omvormen van een kapel tot klaslokaal en het plaatsen van nieuwe ramen in de zuidergevel. De inspecteurs stellen vast dat er geen vergunning is voor het wijzigen van de bestemming van het gebouw zodat, volgens hen, er een inbreuk werd gepleegd op de artikelen 4.2 1, § 1, 1° en 6°, VCRO, die bepalen dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning (thans omgevingsvergunning) de in die bepalingen omschreven bouwwerken mag verrichten of de hoofdfunctie van het goed mag wijzigen.

15. Het standpunt van de wooninspecteur kan niet worden gevolgd

Noch uit de aangehaalde vaststellingen in het proces-verbaal van 28 februari 2012, noch uit enig ander gegeven van het strafdossier, kan worden afgeleid dat er zonder vereiste vergunning werken aan het gebouw zijn uitgevoerd of dat de bestemming van wonen die het gebouw heeft, wederrechtelijk is.

De vergunningsplicht voor de wijziging in een gebouw van het aantal woongelegenheden, is ingevoerd in het Stedenbouwdecreet 1999 (artikel 99, § 1, 7°), om de wildgroei van kamerwoningen aan te pakken Voordien was het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich niet vergunningsplichtig en was er

daarvoor maar een vergunning vereist in zoverre het gepaard ging met bepaalde werken waarvoor een bouwvergunning verplicht was.

Zoals gezegd heeft beklaagde het pand – dat overigens ook al door de kloosterzusters was bewoond – gekocht in 1987, heeft zij vervolgens werkzaamheden uitgevoerd om (bijkomende) woongelegenheden in te richten en was het pand vanaf 1 januari 1990 in het kadaster gekend als een flatgebouw (*building*).

De (bijkomende) woongelegenheden waren dus ruim vóór de inwerkingtreding van het Stedenbouwdecreet 1999 ingericht en uit geen enkel gegeven van het strafdossier kan worden opgemaakt dat hiervoor vergunningsplichtige werken zijn uitgevoerd

Het is derhalve niet bewezen dat de inrichting in het pand van (bijkomende) woongelegen gebeurde met miskenning van de vergunningsplicht

Het is evenmin bewezen dat zonder vereiste vergunning de hoofdfunctie van het gebouw werd gewijzigd.

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning (thans: 'omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen') is een aflopend misdrijf.

heeft tussen 1987 en 1990 de hoofdfunctie van het gebouw gewijzigd van school (gemeenschapsvoorziening) naar wonen.

Die functiewijziging is maar als vergunningsplichtig aangemerkt door het Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 'tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen', dat in werking is getreden op 1 mei 2000 en dat bepaalt dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is voor het wijzigen van onder meer de hoofdfunctie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' (artikel 2, § 1, 9°) in 'wonen' (artikel 2, § 1, 1°)

Vóór de inwerking van dat besluit was in woongebied – waar het betrokken pand is gelegen – de wijziging van de hoofdfunctie enkel dan vergunningsplichtig wanneer het nieuwe gebruik bestond uit een dancing, het opslaan van schroot, autowrakken en afvalproducten of het te koop of in ruil aanbieden van goederen of diensten binnen een ruimte groter dan driehonderd vierkante meter (artikel 1 Besluit Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, *BS* 30 augustus 1984)

Het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw gelegen in woongebied in de functie wonen was dus niet vergunningsplichtig op het ogenblik dat beklaagde deze wijziging heeft doorgevoerd.

Ten overvloede merkt het hof op dat het kennelijk ook het standpunt was van de bevoegde overheid dat de inrichting van woongelegenheden en de hoofdfunctie wonen niet wederrechtelijk tot stand waren gekomen· nadat het college van burgemeester en schepenen van in 2012 in eerste instantie het pand ongeschikt had verklaard – wegens het ontbreken van een goedgekeurd brandpreventieplan –, heeft het die beslissing op 25 oktober 2013 ingetrokken en aan beklaagde laten weten dat zij de in het pand gelegen woongelegenheden met bussen opnieuw mocht verhuren (stuk 5/2, bijlage 6, blad 13 en 14, van het strafdossier).

Het hof besluit dat het niet bewezen is dat het betrokken pand zonder vereiste vergunning is opgedeeld in woongelegen of dat zonder vereiste vergunning de hoofdfunctie werd gewijzigd in wonen, zodat de subsidiaire maatregel van herbestemming of sloop van het gebouw niet kan worden bevolen.

16. Overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 beveelt het hof om de werken uit te voeren om het pand en de woningen conform te maken.

Gelet op de aard van de herstelmaatregel, volstaat een termijn van zes maanden.

Om de uitvoering van het herstel te verzekeren, wordt de gevorderde dwangsom van 150 euro per dag opgelegd; het maximum van te verbeuren dwangsommen wordt op 300.000 euro begrensd.

17 De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen te voorzien wanneer beklaagde deze niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn zou uitvoeren, op kosten van beklaagde.

Tevens machtigt het hof overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting te verhalen op beklaagde

OM DEZE REDENEN,
HET HOF,

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gezien de wetsbepalingen aangehaald in het bestreden vonnis, alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,
- 42,3° en 43bis van het Strafwetboek,
- 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 84 van de Hypotheekwet;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk

Doet het bestreden vonnis teniet en, opnieuw rechtspreken,

Op strafrechtelijk gebied.

Spreekt beklaagde vrij van de feiten van de enige telastlegging van vóór 28 februari 2019 en van de feiten die betrekking hebben op "woningen" 1 en 13.

Veroordeelt beklaagde wegens de overige feiten van de enige telastlegging tot **een geldboete van 120.000 euro** (15.000 euro vermeerderd met 70 opdeciemen).

Stelt de tenuitvoerlegging van twee derden van de geldboete (80 000 euro) uit gedurende drie jaar.

Verklaart **73.240 euro** verbeurd lastens beklaagde

Veroordeelt beklaagde tot betaling van :

- een bijdrage aan het Slachtofferfonds van 200 euro (25 euro vermeerderd met 70 opdeciemen),
- een bijdrage aan het begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro,
- een vaste vergoeding van 58,90 euro,
- de kosten van de strafvordering, deze in eerst aanleg begroot op 294,49 euro, en deze in hoger beroep begroot op 158,48 euro.

Houdt de burgerlijke belangen uit de bewezen misdrijven aan.

Wat de herstelvordering betreft.

Veroordeelt beklaagde om de werken uit te voeren om de gebreken aan het pand gelegen te in het kadaster geregistreerd onder en aan de woongelegenheden met bussen zoals vastgesteld in de processen-verbaal van 19 februari 2019 (stuk 5/1 van het strafdossier) en 22 maart 2022 (stuk 17 van het strafdossier), te verhelpen en het pand en de woongelegenheden conform te maken en overbewoning te beeindigen.

Beveelt dat beklaagde dit herstel zal uitvoeren binnen een termijn van **zes maanden** nadat het gegeven arrest in kracht van gewijsde is getreden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en begrensd tot 300.000 euro, die zal verbeuren na het verstrijken van de gestelde termijn en na betekening van het gegeven arrest

Beveelt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van eventueel ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien op kosten van beklaagde voor het geval dat deze door haar niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op beklaagde

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte wordt ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 (artikel 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), op kosten van beklaagde

****

Aldus gevonnist door .

raadsheer, dd voorzitter,
raadsheer,
plaatsvervangend magistraat,

magistraten van de 15de kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beeindigd,

en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter, de heer B De Gryse, in openbare terechtzitting van **11 januari 2024** waar aanwezig waren .

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