

Nr. van het arrest

Nr. 336 Corr. Folio

Nr. 2011 CO 167 van het parket

Nr. 2011 BC 118 van de griffie

**ARREST**

Het Hof van Beroep te Brussel, 15<sup>de</sup> kamer,  
zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

In zake van het Openbaar Ministerie en van :

978  
neke

**DE WOONINSPECTEUR** van de provincie Vlaams-Brabant, met burelen te  
3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

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

tegen :

979

, geboren te op , wonende te

RB2

beklaagde,  
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt.

\*\*\*\*\*

Beklaagd van : te , minstens in de periode van 1 oktober 2008 tot  
27 november 2008,

- A.** In overtreding met artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende  
de Vlaamse Wooncode, een woning die niet beantwoordt aan de  
vereisten van artikel 5 van bovenvermeld decreet als hoofdverblijfplaats  
te hebben verhuurd zonder gelijkvormigheidsattest;

B. In overtreding van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, kamers of kamerswoningen, namelijk de woning gelegen te \_\_\_\_\_, die niet beantwoordt aan de in artikel 4 e.v. van voormeld decreet bedoelde normen, te hebben verhuurd zonder gelijkvormigheidsattest te kunnen voorleggen.

\*\*\*\*\*

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 28 december 2010 door de Wooninspecteur,
- 29 december 2010 door het openbaar ministerie tegen beklagde;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 19<sup>de</sup> kamer van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 15 december 2010 dat, na tussenvonnis van 23 juni 2010, zegt dat de tenlasteleggingen niet bewezen voorkomen.

Derhalve :

op strafrechtelijk gebied :

Spreekt de beklagde vrij en laat de kosten (99,70 euro) t.l.v. de Staat.

Zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor van \_\_\_\_\_ :

op burgerlijk gebied :

Verklaart zich niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot herstel van de wooninspecteur gelet op de vrijspraak van de beklagde.

\*\*\*\*\*

Gehoord het verslag van voorzitter Papen.

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering.

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

Gelet op de neergelegde conclusie en stukken.

\*\*\*\*\*

De hogere beroepen werden regelmatig naar vorm en tijdig ingesteld.

De beklagde is ter zitting niet verschenen noch werd zij vertegenwoordigd, hoewel regelmatig gedagvaard.

Het komt gepast voor de tenlastelegging sub A als volgt te heromschrijven:

"Te ..., minstens in de periode van 1 oktober 2008 tot 27 november 2008;

In overtreding met artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, (zoals vervangen bij art. 8 Decr. VI. Parl. 7 juli 2006, B.S. 5 oktober 2006) een woning, gelegen te ... aan de ... die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van bovenvermeld decreet, rechtstreeks of via een tussenpersoon, verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning".

Door deze heromschrijving wordt hetzelfde feit beoogd al datgene bedoeld onder de oorspronkelijke tenlastelegging.

Uit de vaststellingen door de bevoegde personen, vastgelegd in het aanvankelijk proces-verbaal d.d. 12 februari 2009 (en de daarbij gevoegde foto's), blijkt duidelijk dat de kwestieuze woning qua kwaliteitsnormen niet voldeed aan art. 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode waarop de woning ongeschikt bevonden werd wegens ernstige veiligheidsrisico's (zoals elektrocutie - en brandgevaar en risico op co-vergiftiging) en de woning werd onbewoonbaar bevonden .

De constitutieve elementen van dit misdrijf zijn inzake verenigd.

Het staat vast dat de woning, zoals vastgelegd in het verslag van de kwaliteit van de woning gevoegd bij het aanvankelijk proces-verbaal, niet voldeed aan de vereisten van art.5 van de Vlaamse Wooncode en in totaal 109 strafpunten kreeg toebedeeld.

Elke schending van de kwaliteitsnormen, overeenkomend met één strafpunt, (overeenkomende met één gebrek) is reeds strafbaar.

Het staat vast dat dit feit de beklagde materieel toerekenbaar is. Deze toerekenbaarheid is een wettelijke zoals voorzien in artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

De Vlaamse Wooncode bepaalt uitdrukkelijk in artikel 20 dat gestraft wordt: de verhuurder of de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt.

De versie van de beklagde is totaal ongeloofwaardig.

Zij voert aan dat :

- zij door haar notaris op de hoogte werd gesteld van het bestaan van een "renovatiecontract"; dit wil zeggen dat iemand gratis het huis wordt ter beschikking gesteld in ruil voor renovatiewerken;
- zij niet op de hoogte was dat de woning bewoond werd door de heer [naam] nu zij aan deze laatste wel de sleutel overhandigde in 2008, november of december, om een bestek te gaan maken van de woning in het kader van een eventueel renovatiecontract maar dat zij sindsdien niets meervan hem gehoord had en dat ze verschillende malen gepoogd heeft de sleutel terug te krijgen doch ze kreeg hem niet vast.

Volgens de heer [naam] was het de afspraak dat hij materiaal zou ter beschikking stellen om haar investeringen uit te voeren en hij had na twee maanden nog altijd geen contract.

Het hof is van oordeel dat de beklaagde wel degelijk de woning ter beschikking heeft gesteld van de genaamde [naam] met het oog op renovatie, goed wetende dat de woning ongeschikt was voor bewoning.

Het feit van de teniastelegging sub B is geenszins bewezen nu het duidelijk een terbeschikkingstelling van een woning voor bewoning betrof en er geen sprake is van kamers of studentenkamers.

Rekening houdend met de ernst en de zwaarwichtigheid van het bewezen misdrijf en de persoonlijkheid van de beklaagde, die getuigt van een gebrek van respect voor de kwaliteits- en veiligheidsnormen van een woning voor bewoning handelend enkel uit eigen belang, wordt aan de beklaagde de hierna bepaalde straf opgelegd.

Het hof houdt rekening met het feit dat de beklaagde eerder niet veroordeeld werd tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden en met het feit dat de omstandigheden van de zaak een reclassering van de beklaagde laten verhoppen, in de hierna bepaalde voorwaarden van uitstel der tenuitvoerlegging van de straf.

Aan de beklaagde moet een vergoeding opgelegd worden ten bedrage van 25 euro, gebracht op 32,27 euro.

Ook moet ze veroordeeld worden tot het betalen van een bijdrage van 25 euro, met opdeciemen verhoogd tot 150 euro.

De kosten werden alle gemaakt ter opsporing en vervolging van het bewezen gebleven misdrijf.

De door de Wooninspecteur gestelde herstellordering, aan de procureur des Konings overgemaakt op 26 februari 2008, komt gepast voor nu deze conform art. 20 bis van de Vlaamse Wooncode is.

Deze herstellvordering werd uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in art. 5 van voormelde Wooncode en de vordering vermeldt de gebreken waarvan het herstel gevorderd wordt.

Vermits het hof van oordeel is dat de tenlastelegging sub B niet bewezen is, kan ook de gevorderde stopzetting van het verhuren van kamers niet bevolen worden.

**OM DEZE REDENEN,  
HET HOF,**

**RECHTSPREKEND BIJ VERSTEK t.a.v. de beklaagde en NA  
TEGENSPRAAK t.a.v. de overige partijen;**

Gelet op de in het bestreden vonnis door de eerste rechter aangehaalde wetsartikelen, alsook de artikelen :

- 11, 12, 13, 16, 24, 31 tot 37, 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 66, 162, 186, 190, 194, 195, 210, 211 en 211 bis van het Wetboek van Strafvordering;
- 38, 40 van het Strafwetboek;
- artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (zoals vervangen bij art. 8 Decr. Vl. Parl. 7 juli 2006, B.S. 5 oktober 2006);
- artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, kamers of kamerwoningen;
- 1§1-2° en 8 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 77 van het K.B. van 27 april 2007 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- 1022 Ger. W.;
- 84 Hypotheekwet;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Doet het bestreden vonnis teniet en opnieuw rechtsprekend:

Met eenparige stemmen, veroordeelt de beklaagde voor de tenlastelegging sub A, zoals heromschreven, tot een gevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en een geldboete van 500 (**VIJFHONDERD**) euro gebracht met opdecimen op 2.750 euro, bij gebreke aan betaling ervan binnen de wettelijke termijn te vervangen door een vervangende gevangenisstraf van **EEN MAAND**.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van dit arrest zal worden uitgesteld gedurende een termijn van DRIE JAAR, voor wat de hoofdgevangenisstraf van zes maanden betreft volgens de voorwaarden gesteld door de Wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt de beklagde in de kosten van beide aanleggen begroot op 99,70 euro in eerste aanleg en op 100,98 euro in graad van beroep.

Beveelt de beklagde de aanpassingswerken uit te voeren aan het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_, waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, namelijk het wegwerken van de gebreken zoals vastgesteld in het proces-verbaal d.d. 27 november 2008 (P.V. \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_) en dit binnen een termijn van TWAALF MAANDEN vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden.

Beveelt dat, voor het geval de beklagde deze herstelmaatregel niet binnen deze termijn uitvoert, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen overeenkomstig hetgeen bepaald is in art. 20 §7 tweede lid Vlaamse Wooncode.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door de beklagde een dwangsom zal worden verbeurd van 250 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van TWAALF MAANDEN vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden.

Verstaat dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet.

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van 13 maart 2012, waar aanwezig waren :

- mevrouw A. Papen,
- mevrouw C. Vanderkerken,
- de heer Ph. Soetaert,
- de heer M. Verbelen,
- de heer Th. Gillioen,

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

Gillioen

Soetaert

Vanderkerken

Papen