



Arrestnummer c / 89 / 2025
Repertoriumnummer 2025 / 307
Datum van uitspraak 16 januari 2025
Rolnummer
Notitienummer 1e aanleg LE66.WI.100200/2021
Notitienummer parket-generaal 2024/VJ11/14

- ☐ Registreerbaar
- ☒ Niet registreerbaar

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest, KBO nr. 0316.380.841, met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88, bus 22,

eiser tot herstel,

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat aan de balie

tegen

1. _____, RRN _____ geboren _____
Turkse nationaliteit, wonende te _____
beklaagde,
aanwezig en bijgestaan door mr. _____, advocaat aan de balie

2. _____, RRN _____ geboren _____,
Belgische nationaliteit, wonende te _____
beklaagde,
aanwezig en bijgestaan door mr. _____, advocaat aan de balie
Nederlandse Orde.

1. Ten laste gelegde feiten

De beklaagden worden vervolgd als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek, wegens:

A 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;

(artikel 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021");
voor wat de periode vanaf 1 januari 2021 betreft:

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als diegene die de woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"), rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met oog op bewoning,
(artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021)

A.1. te

, kadastraal gekend als

in de periode van 5 januari 2020 tot en met 31 oktober

2020;

door ...,

...

ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

ten nadele van geboren

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als die minstens 5 ernstige gebreken categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.2. te

, kadastraal gekend als

in de periode van 1 februari 2020 tot en met 31 oktober

2020;

door ...,

ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

ten nadele van , geboren ;

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als " ", die minstens 5 ernstige gebreken categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.3. te

kadastraal gekend als

; in de periode van 1 mei 2020 tot en met 31 oktober

2020;

door ...,

...;

ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

t;

ten nadele van

, geboren

;

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als die minstens 1 ernstig gebrek categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.4. te

, kadastraal gekend als

, nummer 250 E 5; in de periode van 1 november 2020 tot en met 4 januari

2021

door ...,

...,

ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

;

ten nadele van

, geboren

;

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als " ", die minstens 5 ernstige gebreken categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.5. te

, kadastraal gekend als

; in de periode van 1 november 2020 tot en met 31 januari

2021;

door,;
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie
ten nadele van , geboren ;

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als ", die minstens 5 ernstige gebreken categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.6. te , kadastraal gekend als
in de periode van 1 november 2020 tot en met 29 oktober

2021;

door
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie
ten nadele van geboren ;

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als " ", die minstens 1 ernstig gebrek categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.7. te kadastraal gekend als
in de periode van 29 januari 2021 tot en met 22

december 2021;

door ..., ...,
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie
ten nadele van , geboren ;

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de derde verdieping, aangeduid als die minstens 1 ernstig gebrek categorie 2 en 1 gebrek categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

A.8. te , kadastraal gekend als
; in de periode van 14 april 2021 tot en met 11 oktober

2021;

door,

ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie ;

ten nadele van ; geboren

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als ", die minstens 1 ernstig gebrek categorie 2 en 2 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden als gevolg heeft;

2. Bestreden beslissing

Bij vonnis gewezen na tegenspraak op 31 oktober 2023 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, kamer C8, beslist wat volgt:

"Op strafgebied

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 niet bewezen lastens de beklaagden ..., en spreekt deze beklaagden hiervoor vrij.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A4, A5 en A6 niet bewezen lastens de beklaagden..., in de periode van 1 november 2020 tot en met 31 december 2020 en spreekt deze beklaagden hiervoor vrij.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlastelegging A7 niet bewezen lastens de beklaagden ..., in de periode van 1 november 2021 tot en met 22 december 2021 en spreekt deze beklaagden hiervoor vrij.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A4 in de periode van 1 januari 2021 tot en met 4 januari 2021, A5 in de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 januari 2021, A6 in de periode van 1 januari 2021 tot en met 29 oktober 2021, A7 in

de periode van 29 januari 2021 tot en met 31 oktober 2021 en A8 in de periode van 14 april 2021 tot en met 11 oktober 2021 bewezen lastens de beklaagden,

Ten aanzien van de beklaagde

De rechtbank veroordeelt de beklaagde voor de lastens haar bewezen verklaarde feiten samen tot een geldboete van 500,00 euro met 70 opdecimen (X8) gebracht op 4.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verleent uitstel van straf voor de helft van de opgelegde geldboete aan de beklaagde gedurende een periode van 3 jaar.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde bovendien tot:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds ter hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- de verplichte vaste vergoeding van 58,24 euro.

Ten aanzien van de beklaagde

De rechtbank veroordeelt de beklaagde voor de lastens hem bewezen verklaarde feiten samen tot een geldboete van 500,00 euro met 70 opdecimen (X8) gebracht op 4.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde bovendien tot:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds ter hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- de verplichte vaste vergoeding van 58,24 euro.

De kosten

De rechtbank veroordeelt de beklaagden elk, tot 1/5 van de kosten, en de Staat tot 1/5e van de kosten, thans begroot op 130,61 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordelen

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de vordering tot verbeurdverklaring van vermogensvoordelen ten aanzien van de beklaagde rekening houdend met de vrijspraak van deze beklaagde voor de incriminatieperiode waarvoor deze vordering werd gesteld.

...

De vordering tot herstel

De rechtbank beveelt dat de beklaagden ; elk, dienen over te gaan tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden conform artikel 1.3§8 8° van de Vlaamse Codex Wonen waardoor de panden voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III vertonen en er geen sprake is van overbewoning, en dit met betrekking tot het pand, gelegen te , kadastraal gekend als

De rechtbank beveelt dat het geformuleerde herstel binnen de 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis dient te gebeuren voor elk van de beklaagden, waarbij elk van deze beklaagden een dwangsom van dagelijks 150,00 euro zal verbeuren per dag vertraging bij niet-vrijwillige uitvoering van de respectievelijk bevolen herstelmaatregelen, en dit vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend.

De rechtbank zegt voor recht dat er geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 30.000,00 euro voor elk van de beklaagden,

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om het herstel van het hierboven vermelde betrokken pand ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregel voor het betrokken pand door elk van de beklaagden niet binnen de hersteltermijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis wordt uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd worden de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te

verhalen op elk van de beklaagden ..., met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 VT. Sv.

Publicatie

De rechtbank beveelt de publicatie van dit vonnis op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagden ."

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld

- op 21 november 2023 door de beklaagde
- op 24 november 2023 door het openbaar ministerie ten opzichte van
- op 29 november 2023 door de beklaagde
- op 29 november 2023 door het openbaar ministerie ten opzichte van

3. Rechtspleging voor het hof

Op de openbare rechtszitting van 19 december 2024 heeft het hof het openbaar ministerie en de advocaat van de Wooninspecteur in hun vordering en beide beklaagden en hun advocaten in hun verweer gehoord.

Voor het overige verwijst het hof naar de processen-verbaal van de openbare rechtszittingen.

4. Beoordeling

1. De beklaagden stelden tijdig en regelmatig hoger beroep in. Zij dienden tevens tijdig grievenformulieren in. De hogere beroepen van de beklaagden zijn ontvankelijk en niet vervallen.

De beklaagden geven in hun grievenformulieren aan hun grieven te richten tegen de beschikkingen op strafgebied met betrekking tot de schuld aan de telastleggingen en de straf.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie ten aanzien van de beide beklaagden is regelmatig en tijdig ingesteld en, gelet op het tijdig ter griffie neergelegde grievenformulier, niet vervallen.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie betreft een volgberoep en is ook gericht tegen de voor elk van beide beklaagden uitgesproken straf.

Het Openbaar Ministerie heeft geen hoger beroep ingesteld tegen

- de vrijspraak van beide beklaagden voor de feiten van telastleggingen A1, A2, A3;
- de vrijspraak van beide beklaagden voor de feiten van telastleggingen A4, A5 en A6 voor wat betreft de incriminatieperiode vanaf 1 november 2020 tot en met 31 december 2020;
- de vrijspraak van beide beklaagden voor de feiten van telastlegging A7 voor wat betreft de incriminatieperiode vanaf 1 november 2021 tot en met 22 december 2021.

De beklaagden zijn bijgevolg definitief vrijgesproken voor deze feiten.

Er is geen aanleiding om ambtshalve grieven op te werpen met betrekking tot de in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering aangeduide onderwerpen.

De substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen zijn in acht genomen.

2. Beide beklaagden worden vervolgd omdat zij als (onder)verhuurder een niet-conforme woning hebben verhuurd met het oog op bewoning, met name een woning verdeeld in kamerwoningen gelegen te

Alleen de beoordeling van de aangevoerde (onder)verhuur door de beklaagden gedurende de periode vanaf 1 januari 2021 behoort in dit stadium tot de rechtsmacht van het hof.

3. De beklaagden voeren aan dat zij de huur van de bedoelde woning voorafgaand aan 1 januari 2021 hebben overgedragen aan een derde, (medebeklaagde in eerste aanleg).

Het hof leidt uit het strafdossier af wat volgt:

- Beklaagde heeft op 18 oktober 2020 een 'onderhuurcontract' afgesloten met voor de (volledige) woning gelegen te voor een huurprijs van 1.100 euro met ingang vanaf 1 november 2020 voor een duur van negen jaar (bijlage 3 bij proces-verbaal nr.);
- heeft op 7 juni 2021 in een geschreven verklaring uiteengezet dat hij het volledige pand vanaf augustus 2020 'onderhuurde' van beklaagde , en dat hij de huurprijs rechtstreeks betaalde aan de eigenaar van de woning. Hij ontving deze

- huurprijs van de huurders die zich op dat ogenblik reeds in het pand bevonden (bijlage 2 bij proces-verbaal nr. _____)
- _____ heeft vanaf 1 april 2021 een huurovereenkomst gesloten met _____ voor de verhuur 'voor onbepaalde tijd' van een deel van de woning, betaalbaar op zijn rekening, met de vermelding dat hij het recht had verworven om de woning te verhuren vanwege de eigenaar van de woning _____ (bijlage 5 bij proces-verbaal nr. _____)
 - De onderhuurders _____ hebben blijkens een proces-verbaal van januari 2021 verklaard dat alle verhuur op dat ogenblik werd geregeld door _____ (namelijk _____) (proces-verbaal nr. _____).
 - _____ heeft op 11 juni 2021 verklaard dat hij samen met zijn echtgenote eigenaar was van het pand, dat _____ 'de woning officieel huurde, maar dat de woning met zijn toestemming volledig werd onderverhuurd aan _____, die de huur rechtstreeks aan hem betaalde, ook al had hij geen contract gesloten met _____ heeft hem ervan op de hoogte gebracht dat de huur volledig aan _____ werd 'overgelaten'. _____ zou geïnteresseerd zijn om het pand te kopen (bijlage 4 bij proces-verbaal nr. _____).

Het hof leidt uit deze feitelijke elementen, samen genomen, af dat geen van beide beklaagden vanaf 1 november 2020, en dus gedurende de incriminatieperiodes van de onderscheiden telastleggingen, nog enige feitelijk zeggenschap hadden over de bedoelde woning. Hoewel er formeel een huurovereenkomst voorhanden was tussen beklaagde _____

_____, blijkt uit wat voorafgaat dat de huur in werkelijkheid feitelijk met toestemming van de eigenaar in zijn geheel werd overgedragen aan _____, die de huurgeleden ontving op zijn rekening, die rechtstreeks betaalde aan de eigenaar _____, en die volgens de verklaringen van de huurders van het pand van begin 2021, de huur 'regelde'.

De beklaagden _____ kunnen in deze omstandigheden niet worden vervolgd voor de terbeschikkingstelling van de woning (/kamerwoningen) gedurende de incriminatieperiode die in dit stadium nog het voorwerp uitmaakt van de strafvordering.

4. Het hof spreekt beide beklaagden bijgevolg vrij voor de feiten van de telastleggingen en veroordeelt de Belgische staat tot de kosten van de strafvordering ten aanzien van elk van de beklaagden.

5. Gelet op de vrijspraak van de beklaagden, is het hof niet bevoegd om zich uit te spreken over de herstellvordering.

5. Wettelijke bepalingen

Gezien de wettelijke bepalingen aangehaald in het bestreden vonnis, alsook de artikelen:

- 11, 12, 16, 21, 24, 25, 31 tot 37, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 195, 203, 204, 210, 211 Wetboek van Strafvordering

6. Beslissing

Het hof, na tegenspraak,

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagden en van het openbaar ministerie ontvankelijk,

Binnen de perken van de hogere beroepen,

Doet het bestreden vonnis teniet,

Spreekt de beklaagden vrij voor de feiten van telastleggingen A4 in de periode van 1 januari 2021 tot en met 4 januari 2021, A5 in de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 januari 2021, A6 in de periode van 1 januari 2021 tot en met 29 oktober 2021, A7 in de periode van 29 januari 2021 tot en met 31 oktober 2021 en A8 in de periode van 14 april 2021 tot en met 11 oktober 2021.

Veroordeelt de Belgische staat tot twee vijfden van de kosten van de strafprocedure in eerste aanleg begroot op 130,61 euro en tot de kosten van de strafprocedure in hoger beroep, begroot op 226,95 euro.

Verklaart zich niet bevoegd om zich uit te spreken over de herstellvordering ten laste van de beklaagden

Dit arrest werd gewezen door de vijftiende kamer van het hof van beroep te Brussel, samengesteld uit _____, dienstdoend voorzitter, _____, raadsheren, die over de zaak hebben beraadslaagd.

Het werd uitgesproken in openbare rechtszitting (overeenkomstig artikel 782bis Gerechtelijk Wetboek) door _____, bijgestaan door M. Libouton, griffier, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, op **16 januari 2025**.