



Arrestnummer <i>1 A234 / 2021</i>
Repertoriumnummer <b>2021/ 3674</b>
Datum van uitspraak <b>17 september 2021</b>
Rolnummer <b>2019/CO/246 + 2018/BB/61</b>
Notitienummer parket-generaal <b>2019/VJ11/180</b> Notitienummer eerste aanleg <b>14RL22332 – 17L001780</b>

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

*Bebouwing*

# Hof van beroep Brussel

## Arrest

15e kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

- Herstelkosten

- Duurzaam

- Publicatie

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

2611

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

eiser tot herstel,  
vertegenwoordigd door meester , loco meester  
beiden advocaat aan de balie van ,

TEGEN :

2612

wonende te . RRN . geboren te op

beklaagde,  
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

\*\*\*\*\*

## 1 TENLASTELEGGING(EN)

### Beklaagd van:

Te , op het perceel gelegen te

Minstens in de periode van 16.02.2014 tot 06.11.2014,

Bij inbreuk op de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, nl.

Verhuur van een vakantiewoning (chalet) op voormeld adres, onder meer aan , waarbij volgende inbreuken werden vastgesteld : verschillende gebreken aan de elektrische installatie, permanente vochtigheid op de binnenwanden, plafonds en buitenmuren, gebrek aan drinkbaar water in de gootsteen in de keuken en gebrek aan voldoende sterk verwarmingselement in de badkamer.

### Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklagde wegens de tenlastelegging zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.500 €.

\*\*\*\*\*

## **2. BESTREDEN BESLISSING**

Gezien het hoger beroep ingesteld op :

- 14 november 2018 door de Wooninspecteur;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 19<sup>de</sup> kamer van de correctionele rechtbank van eerste aanleg te Leuven d.d. 17 oktober 2018 dat onder meer als volgt beslist :

### **Over de herstellvordering**

Veroordeelt tot het geven van een andere bestemming aan het pand op basis van de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Veroordeelt, ondergeschikt, tot het herstel van alle gebreken, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

Zegt dat de herstellvordering door voldaan moet worden indien de nieuwe eigenaar in gebreke blijft om de verbouwingswerken uit te voeren en de stedenbouwkundige vergunning komt te vervallen.

Legt een dwangsom op van 20 euro per dag vertraging, nadat eerst via aangetekend schrijven in gebreke moet worden gesteld door de wooninspecteur om de herstellvordering vrijwillig uit te voeren binnen een termijn van 10 maanden na ontvangst van de ingebrekestelling.

Machtigt het college van burgemeester en schepenen om te voorzien in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel voor het geval in gebreke blijft de bevolen werken zelf uit te voeren.

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

Veroordeelt tot de kosten van de procedure (voorlopig nog niet begroot bij gebrek aan opgave).

Verklaart dit vonnis voorlopig uitvoerbaar.

Dit eindvonnis zal samen met het vonnis van 9 mei 2018 overeenkomstig artikel 6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening ingeschreven worden op de kant van de overgeschreven dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor van :

\*\*\*\*\*

### **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 stukken.

\*\*\*\*\*

### **4. BEOORDELING**

1. Aan beklaagde werd verweten dat zij een woning heeft verhuurd te , die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldeed wegens gebreken aan de elektrische installatie, vochtigheid in de binnenwanden, plafonds en buitenmuren, gebrek aan drinkbaar water in de gootsteen in de keuken en gebrek aan een voldoende sterk verwarmingselement in de badkamer.

Met het vonnis van 9 mei 2018 heeft de eerste rechter de schuld van beklaagde aan deze feiten vastgesteld en is de veroordeling op strafrechtelijk gebied

opgeschort gedurende een termijn van twee jaar. Tegen dat vonnis, dat op tegenspraak is geweest, is er geen hoger beroep ingesteld, zodat het definitief is wat de vastgestelde schuld betreft.

Over de door de wooninspecteur ingestelde herstellvordering heeft de eerste rechter, na heropening der debatten, uitspraak gedaan met het vonnis van 17 oktober 2018. De eerste rechter veroordeelt beklagde tot het geven van een andere bestemming aan de woning, hetzij deze te slopen en, ondergeschikt, alle gebreken aan de woning te herstellen zodat deze voldoet aan de woonkwaliteitsnormen. Verder zegt de eerste rechter dat beklagde aan de herstellvordering moet voldoen indien de nieuwe eigenaar van de woning in gebreke blijft om de verbouwingen uit te voeren en de stedenbouwkundige vergunning vervalt en machtigt hij het college van burgemeester en schepenen om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien voor het geval beklagde deze niet binnen de termijn van tien maanden na ingebrekestelling uitvoert.

De wooninspecteur heeft tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld tegen dit vonnis van 17 oktober 2018 en heeft tijdig een verzoekschrift met vermelding van de grieven ingediend.

Het ingestelde hoger beroep is ontvankelijk en niet vervallen.

2. Het hof moet zich nog uitsluitend uitspreken over de herstellvordering.

De zaak is bij het hof aanvankelijk ingeschreven op de rol van zaken die louter burgerlijke belangen betreffen (2018/BB/61).

De herstellvordering strekt evenwel niet tot de vergoeding van schade aan particuliere belangen, maar wel tot het ongedaan maken van de gevolgen van het misdrijf in het algemeen belang. Derhalve moet die herstellvordering worden behandeld door een correctionele kamer die zitting houdt met drie raadsheren, in aanwezigheid van het openbaar ministerie, en kan ze niet overeenkomstig artikel 4, tweede en derde lid, Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering worden ingeleid.

Aan de zaak werd een nieuw rolnummer toegekend (2019/CO/246) en de zaak is, na dagvaarding van de partijen, behandeld door een collegiale kamer, in aanwezigheid van het openbaar ministerie.

3. Er zijn geen ambtshalve op te werpen middelen.

Het gros van de door beklagde gepleegde inbreuken op de Vlaamse Wooncode – onder meer gebreken aan de elektrische installatie, permanente vochtproblemen op de binnenwanden, plafonds en buitenmuren en gebrek aan drinkbaar water in de gootsteen in de keuken – zijn onder gelding van de nieuwe regelgeving ingedeeld als gebreken van de tweede categorie of de derde categorie en brengen dus ook onder de nieuwe regeling met zich mee dat iedere verhuring of terbeschikkingstelling van de woning verboden en strafbaar was en dat het hof overeenkomstig artikel 20bis (oud) Vlaamse Wooncode en actueel artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitspraak moet doen over de herstellvordering van de wooninspecteur.

Als herstelmaatregel beveelt de rechter :

- hetzij de uitvoering van werken om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken (en desgevallend om de overbewoning te beëindigen);
- hetzij, wanneer de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of het slopen (tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen).

Deze herstelmaatregelen zijn onderling niet compatibel en kunnen dus niet tezamen worden opgelegd.

Het hof moet, teneinde de gepaste herstelmaatregel te bepalen, nagaan of de betrokken woning wel in aanmerking komt voor werkzaamheden, met andere woorden of er geen stedenbouwkundige inbreuken zijn die eraan in de weg staan dat aan de woning werken zouden worden uitgevoerd en dat de toestand die strijdig is met de ruimtelijke ordening door die werken zou worden bestendigd.

In het aanvankelijk proces-verbaal van 6 november 2014 (bij het strafdossier gevoegd met kantschrift stuk 15) is vastgesteld dat de woning (een chalet), die sedert 1984 kadastraal gekend is als vakantiewoning, werd opgericht zonder de vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Beklaagde heeft de woning ook niet achteraf geregulariseerd naar een door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toegelaten bestemming van kleinschalig wonen. Zij had weliswaar op 5 oktober 2015 een regularisatievergunning bekomen, maar had niet de financiële middelen om de vergunde plannen uit te voeren. Uiteindelijk heeft beklagde de woning op 31 oktober 2017 verkocht.

De nieuwe eigenares, mevrouw , heeft op haar beurt op 29 januari 2018 een vergunning bekomen om de chalet te regulariseren en de functie te

wijzigen van recreatief verblijf naar kleinschalig wonen, onder de voorwaarde de werken aan de woning volgens de goedgekeurde plannen uit te voeren.

In tegenstelling tot wat de wooninspecteur hierover in conclusies aanvoert (*“Dat er inmiddels op 29 januari 2018 een nieuwe vergunning werd afgeleverd aan de nieuwe eigenaar, eveneens strekkende tot regularisatie van de chalet en de functiewijziging naar kleinschalig wonen, brengt geen wijziging met zich mee. Uit de stukken van de procedure blijkt immers dat de werken conform de verleende regularisatievergunning niet werden uitgevoerd.”* p. 9 van de conclusie voor de wooninspecteur; onderlijning door het hof), blijkt uit geen enkel stuk van het strafdossier noch uit enig door partijen overgelegd stuk dat de nieuwe eigenares, mevrouw \_\_\_\_\_, de voorwaarden van de regularisatievergunning niet zou hebben nageleefd.

De wooninspecteur levert niet het bewijs van zijn bewering, dat de woning thans nog steeds niet in aanmerking zou komen voor werkzaamheden wegens de onvergunde toestand.

Op 6 september 2018 is de wooninspecteur laatst ter plaatse gegaan. Er werd vastgesteld dat er nog steeds diverse woonkwaliteitsgebreken waren, maar op het vlak van ruimtelijke ordening vermeldt het proces-verbaal 102702 van die datum (stuk 18 van het strafdossier) enkel dat op 29 januari 2018 aan een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de regularisatie van de chalet en de functiewijziging van recreatief verblijf naar kleinschalig wonen. Het proces-verbaal bevat geen enkele vermelding van niet-uitgevoerde voorwaarden van de regularisatievergunning.

In die omstandigheden stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de betrokken woning thans niet in aanmerking zou komen voor werkzaamheden.

4. Overeenkomstig de aangehaalde decretale bepalingen – oud en nieuw – beveelt het hof de uitvoering van werken om de woning conform te maken.

Het verweer van beklaagde \_\_\_\_\_ dat het slechts minieme gebreken betreft, is onjuist en niet relevant. Zoals gezegd gaat het onder meer om gebreken in de elektriciteit – die elektrocutiegevaar inhouden –, ernstige vochtproblemen en het ontbreken van drinkbaar water, waardoor de woning niet mocht worden verhuurd. De schuld van beklaagde \_\_\_\_\_ is definitief vastgesteld; zij is er bijgevolg toe gehouden die gebreken te herstellen.

Het feit dat de woning inmiddels werd verkocht en dat beklagde niet meer de eigenares is, verandert niets aan de herstelplicht.

De koper moet de uitvoering van de herstelmaatregel gedogen (artikel 3.49, § 3, Vlaamse Codex Wonen van 2021) en was overigens op de hoogte van de hangende herstellvordering, door de overschrijving van de dagvaarding in het hypotheekkantoor, vóór de koop.

Indien de koper, , inmiddels zelf de gebreken zou hebben verholpen, zal volstaan dat beklagde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte brengt en dat er een controle plaatsvindt.

5. Aan beklagde wordt een termijn van één jaar toegekend voor de uitvoering van het herstel.

Om de uitvoering van het herstel te verzekeren, wordt de gevorderde dwangsom van 150 euro per dag opgelegd; het hof begrenst het maximum van te verbeuren dwangsommen op 10.000 euro.

6. Overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 beveelt het hof dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien wanneer beklagde deze niet binnen de gestelde termijn zou uitvoeren. De uitvoeringskosten zullen in die gevallen krachtens het tweede lid van de aangehaalde bepaling door beklagde te vergoeden zijn.

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

**OM DEZE REDENEN,  
HET HOF,**

**RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;**

Gezien de in het bestreden vonnis aangehaalde wetsbepalingen 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;
- 84 van de Hypotheekwet;

Voegt de zaken met rolnummers 2018/BB/61 en 2019/CO/246 samen;

Verklaart het hoger beroep van de wooninspecteur tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 17 oktober 2018 ontvankelijk en, binnen de perken ervan;

Doet het bestreden vonnis te niet en, opnieuw beslissend;

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ om aan de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_ de werken uit te voeren die noodzakelijk zijn om deze woning conform te maken en de gebreken, beschreven in het proces-verbaal van 6 juni 2014, te verhelpen;

Zegt dat de werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van één jaar na betekening van het arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, die loopt na het verstrijken van de uitvoeringstermijn en na ingebrekestelling, en waarvan het maximum wordt begrensd op 10.000 euro;

Beveelt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien wanneer beklaagde \_\_\_\_\_ deze niet binnen de gestelde termijn zou uitvoeren, en dit op kosten van beklaagde \_\_\_\_\_ ;

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ om 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 \_\_\_\_\_ ;

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ in de kosten van het hoger beroep, begroot op 121,74 euro.

\*\*\*\*\*

Aldus gevonnist door :

- de heer , raadsheer, d.d. voorzitter,  
- de heer , raadsheer,  
- de heer , raadsheer,

magistraten van de 15<sup>de</sup> kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,

en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter, de heer  
in openbare terechtzitting van **17 september 2021** waar aanwezig waren :

- de heer raadsheer, d.d. voorzitter,  
- de heer , substituut-procureur-generaal, dd. advocaat-generaal,  
- de heer , griffier,