Kopie
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

Arrestnummer 764 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 2210
Datum van uitspraak **20 mei 2021**
Rolnummer **2016/CO/984**
Notitienummer parket-generaal **2016/VJ11/1012** Notitienummer eerste aanleg **HV.66.RW.102200/10**

x Niet aan te bieden aan de ontvanger

Veroordeling

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

- Veiteuring
- Herstelvordering
- publicatie

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

1762 1) **DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van , handelend in naam van het Vlaams Gewest , met burelen te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

1763 2) **DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met burelen te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

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

tegen :

1764 1) met maatschappelijke zetel te
met ondernemingsnummer

RB1

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

1765 2) RRN geboren te op
wonende te ,

RB1

beklaagde,
bijgestaan door meester advocaat te

*****

1. <u>TENLASTELEGGING(EN)</u>

beklaagd van,

in het gerechtelijk arrondissement Brussel,

tussen 26 mei 2010 en 8 juli 2014,

als dader of mededader,

- 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,

op het perceel gelegen te gekadastreerd als eigendom van (eigendom van de grond) en (recht van opstal) ingevolge aktes dd. 20 december 1991 verleden door notaris en 30 december 2002 verleden door notaris

A. op 21 december 2010,

bij inbreuk op artikel 6.1.1.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hiernavermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.6° (het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, waarbij deze functiewijziging door de Vlaamse Regering als vergunningsplichtig werd aangemerkt)

namelijk: een gebouw met alshoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis) gewijzigd te hebben naar een gebouw met als hoofdfunctie wonen,

2. hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hiernavermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer)

namelijk: het aantal woongelegenheden in een gebouw met als hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis) vermeerderd te hebben,

3. hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde

handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1° c (het verrichten van navolgend bouwwerk, met uitzondering van onderhoudswerken: het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie)

namelijk: in natuurgebied een bergplaats van ongeveer 5.7 meter breed en 9.5 meter diep verbouwd en uitgebreid te hebben naar een gebouw van ongeveer 10.5 meter breed en 11.6 meter diep,

4. een bijgebouw (oorspronkelijk bergplaats) dat zonder vergunning herbouwd/uitgebreid werd en ingericht als woongelegenheid in stand te hebben gehouden,

B. van 26 mei 2010 tot 8 juli 2014.

bij inbreuk op artikel 5. strafbaar gesteld door artikel 20§1 al. 1 en 3 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 en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk meerdere kamers en studio's in een gebouw met als hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis) en in een bijgebouw oorspronkelijk bestemd als bergplaats,

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

****

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 21 oktober 2016 door de beklaagden;
- 24 oktober 2016 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 52ste kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d. 22 september 2016 dat onder meer als volgt beslist :

Op strafgebied

Zegt voor recht dat de tenlastelegging A.3 wordt aangepast door toevoeging van: "op een niet nader bepaalde datum tussen 1 januari 2008 en 22 december 2010";

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B bewezen in hoofde van beklaagde ;

Veroordeelt beklaagde wegens de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B vermengd tot een geldboete van TWEEDUIZEND VIJFHONDERD (2.500,00) EURO;

Zegt dat de geldboete van 2.500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeciemen, tot VIJFTIEN DUIZEND EUR (2.500 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van TWEE MAANDEN;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de helft van de geldboete van 2.500,00 EUR betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 490.000,00 EUR, bij equivalent, zijnde het vermogensvoordeel rechtstreeks verkregen uit de bewezen verklaarde misdrijven;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 150,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- 2/3 van de gerechtskosten die worden begroot op 325,01 EUR.

***

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B bewezen in hoofde van beklaagde

Veroordeelt beklaagde wegens de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B vermengd tot een geldboete van VIJFHONDERD (500,00) EURO;

Zegt dat de geldboete van 500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeciemen, tot DRIEDUIZEND EUR (500 EUR x 6);

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 150,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- 1/3 van de gerechtskosten die worden begroot op 325,01 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan;

***

Wat betreft de herstelvorderingen

Verklaart de herstelvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt beklaagden en in solidum tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als wat inhoudt: het afbreken van het bijgebouw (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein;

Veroordeelt hen dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal zes maanden vanaf de uitspraak van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 200.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, waarvan beklaagden en alle kosten moeten dragen;

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

Verklaart de herstelvorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk;

Zegt voor recht dat de herstelvordering van de Wooninspecteur betreffende het bijgebouw (het "paviljoen" in natuurgebied) zonder voorwerp is;

Alvorens verder recht te doen betreffende de herstelvordering van de Wooninspecteur betreffende het hoofdgebouw aan de te heropent de debatten teneinde partijen, d.w.z. zowel de beklaagden als de Wooninspecteur, toe te laten om de rechtbank nader in te lichten betreffende de huidige toestand zowel op stedenbouwkundig vlak (regularisatie ? herstel van de bestemming ?) als op vlak van de woonkwaliteit;

Stelt daartoe de zaak in voortzetting op de openbare terechtzitting van 9 maart 2017 om 8.45 uur;

***

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaardingen vermeld zal worden op de wijze bepaald in de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van en de

****

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de eisers tot herstel in hun middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gehoord de beklaagde in haar middelen van verdediging, 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.
De hogere beroepen van de beklaagden zijn tijdig ingesteld en regelmatig naar vorm en, gelet op de tijdig ingediende grievenformulieren, niet vervallen.

De beklaagden geven in hun grievenformulieren aan hun grieven te richten tegen de beschikkingen op strafgebied met betrekking tot de verjaring van de telastleggingen A.1 en A.2, de schuldigverklaring aan de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B, de kwalificatie van de telastlegging A.4, de strafmaat, het niet toepassen van de Probatiewet, de verbeurdverklaring en de herstelmaatregel.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie wat de beide beklaagden betreft, is tijdig ingesteld op maandag 24 oktober 2016, regelmatig naar vorm en, gelet op het tijdig ingediende grievenformulier, niet vervallen.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie betreft een volgberoep en is ook gericht tegen de door de eerste rechter uitgesproken straffen.

A. de strafvordering

2.

2.1
De algemene incriminatiedatum van de telastlegging A ("op 21 december 2010") is gebaseerd op het proces-verbaal van 21 december 2010 waarin door de wooninspecteur, verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO, Inspectie met betrekking tot het pand gelegen te inbreuken op artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Kamerdecreet) en op artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode worden vastgesteld.

2.2
Het gebouw gelegen te werd op 26 september 1994 vergund als uitbreiding van een bejaardentehuis, dit is een gemeenschapsvoorziening.
Een woonfunctie werd nooit vergund.

Volgens de beklaagde was er reeds in 2002 van een bejaardentehuis geen sprake meer.

Zij verklaarde naar aanleiding van haar verhoor op 21 december 2010 dat zij in 2002, naar aanleiding van het faillissement van het aanpalende rusthuis gelegen in de door verschillende instanties werd gevraagd om ex-psychiatrische patiënten op te vangen. Van toen af fungeerde de woning volgens haar als een "leeftehuis voor ex-psychiatrische patiënten". Met betrekking tot deze huisvesting werden er met de voorlopige bewindvoerders van de betrokkenen, al dan niet met tussenkomst van het OCMW, private huurovereenkomsten afgesloten.

De verklaring van de beklaagde vindt steun in een verslag dat op 15 juli 2002 door de toenmalige afdeling Inspectie en Toezicht van de Vlaamse Gemeenschap werd opgesteld naar aanleiding van een inspectiebezoek aan het adres te (stuk 2 beklaagde).

Uit dit verslag blijkt dat de beklaagde ook toen aan de inspecteur verklaarde geen rusthuis uit te baten. Wel waren , naar verluidt, psychiatrische patiënten (vanuit volgens de formule "begeleid wonen" bij haar onder gebracht. De gasten genoten er de volgende diensten: verblijf, huisvesting en geheel of gedeeltelijk de gebruikelijke gezins- en huishoudelijke verzorging.
Het verslag vermeldt vervolgens de identiteitsgegevens van tien personen (waaronder twee bejaarden) die volgens de beklaagde op het ogenblik van het plaatsbezoek in het pand verbleven.
De inspecteur vermeldt dat "volgens de politiediensten" van "ook" nog een elfde persoon op het adres zou verblijven, wat vervolgens door de beklaagde aan de inspecteur werd bevestigd.
De inspecteur nam, blijkens het verslag, tevens contact op met het te Deze instelling bevestigde de gezegdes van de beklaagde "Ook" de twee bejaarde residenten bleken patienten te zijn van de psychiatrische instelling.

Uit dit verslag blijkt dus dat in 2002 reeds elf psychiatrische patiënten op het adres te waren gehuisvest.
Er werd toen geoordeeld dat deze woonvorm niet valt onder de wetgeving inzake de ouderenzorg. De inspecteur stelt in die zin immers: "(...) Het gegeven dat er zich twee bejaarden (60+) onder de patiënten bevinden, kan men eigenlijk beschouwen als een toeval, dat wellicht ook in andere opvangplaatsen van psychiatrische patiënten terug te vinden is (...)".

Gelet op het feit dat de hoofdfunctie van het gebouw gelegen te met name 'gemeenschapsvoorziening', reeds in 2002 werd gewijzigd naar 'wonen', dient de incriminatiedatum van de telastlegging A.1 te worden heromschreven als "op niet nader bepaalde datum in 2002".

2.3

Niet de wooninspecteur, maar de stedenbouwkundig inspecteur is overeenkomstig artikel 6.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 6.1.5 oud VCRO) belast met de uitvoering van de handhaving van de ruimtelijke ordening.

2.3.1
De feiten van de telastlegging A.2 worden door de stedenbouwkundig inspecteur, verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO, Inspectie voor het eerst vastgesteld in het proces-verbaal van 18 december 2012.

De incriminatiedatum van de telastlegging A.2 dient derhalve te worden heromschreven als "op 18 december 2012".

2.3.2
De feiten van de telastlegging A.3 worden door de stedenbouwkundig inspecteur, verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO, Inspectie voor het eerst vastgesteld in het proces-verbaal van 24 februari 2011.

Naar aanleiding van haar verhoor op 21 december 2010 verklaarde de beklaagde echter dat het bijgebouw twee jaar tevoren zou zijn verbouwd. Dit vindt steun in de door de stedenbouwkundig inspecteur overgelegde fotoreeks (stuk 1 GSI).

De incriminatieperiode van de telastlegging A.3 moet bijgevolg worden heromschreven als "op niet nader bepaalde datum in de periode tussen 1 januari 2008 en 24 februari 2011".

2.4
Op 27 mei 2010 werd door het Agentschap Welzijn, Volksgezondheid en Gezin een inspectie verricht in de instelling gelegen te
Naar aanleiding van de rondgang in het gebouw werd vastgesteld dat de verblijfsituatie van de bewoners niet voldeed aan de vereisten inzake woonkwaliteit. De inspecteurs ontleenden hun controlebevoegdheid destijds aan de artikelen 66 en 72 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009.
Overeenkomstig artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 zijn echter de wooninspecteurs bevoegd om inbreuken inzake de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woongelegenheden vast te stellen (cfr. punt 8.2).

Hogerop (cfr. punt 2.1) werd reeds gesteld dat op 20 december 2010 de wooninspecteur in de voormelde instelling een inspectie verrichtte waarbij voor het eerst inbreuken op de naleving van de voorschriften van het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode werden vastgesteld), zodat de

aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging B in die zin moet worden verbeterd.

2.5
De incriminatieperiode van de telastlegging A.3 was reeds het voorwerp van een heromschrijving in het bestreden vonnis.

In haar syntheseconclusie stelt de beklaagde dat de feiten van de telastlegging A.1 dateren van 2002 en wordt de datum van de eerste vaststellingen met betrekking tot de telastleggingen A.2 en B door haar eveneens in vraag gesteld (cfr. p. 13, 25 en 27/28).

Door de voormelde heromschrijvingen worden dezelfde feiten bedoeld als in de oorspronkelijke telastleggingen A.1, A.2, A.3 en B.

Zij maakten het voorwerp uit van het debat ten gronde en de partijen hebben daarover verweer kunnen voeren.

3.
Wat de verjaring betreft, dient te worden vastgesteld dat de onderscheiden misdrijven, voor zover ze bewezen zijn, voor de beklaagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet, zodat de verjaring van de strafvordering begint te lopen vanaf de datum waarop het laatste feit is gepleegd, op voorwaarde dat elk eerder gepleegd strafbaar feit niet van het later gepleegde strafbaar feit is gescheiden door een tijdspanne die langer is dan de verjaringstermijn van dat eerder feit, behoudens stuiting of schorsing. Bij de beoordeling dient er derhalve rekening mee te worden gehouden dat elk feit, waaruit het collectief misdrijf is samengesteld, zijn eigen verjaringstermijn behoudt.

Niettegenstaande een functiewijziging, zoals bepaald in artikel 4.2.1.6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een zekere continuïteit vertoont of zelfs veronderstelt, doet een dergelijke wijziging zich op een welbepaald moment voor (zie ook Cass. 2 mei 2006, P.06.0100.N).

Onder punt 2.2. werd geoordeeld dat de functiewijziging waarvan sprake onder de telastlegging A.1 zich situeerde "op een niet nader bepaalde datum in 2002".
De feiten onder de telastlegging A.1 betreffen een stedenbouwkundig misdrijf dat verjaart na verloop van vijf jaar.
Het hof stelt vast dat de verjaring van de strafvordering wat de telastlegging A.1 betreft niet werd gestuit of geschorst.
De strafvordering voor de telastlegging A.1 is vervallen door verjaring.

Wat de overige telastleggingen betreft, was de strafvordering niet reeds vervallen door verjaring op het ogenblik dat het volgende feit werd gepleegd. De verjaring van de strafvordering voor het geheel van deze telastleggingen nam een aanvang op 8 juli 2014 (de telastlegging B) en werd het laatst nuttig gestuit door het procesverbaal van de openbare rechtszitting van het hof van 4 juni 2018, waardoor een nieuwe vijfjarige verjaringstermijn is beginnen lopen, die nog niet verstreken is.

Er is geen reden om ambtshalve andere grieven van openbare orde op te werpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering.

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

4.

4.1
De feiten van de telastleggingen A.2, zoals heromschreven, zijn gesitueerd op 18 december 2012 en zijn strafbaar gebleven met dezelfde straffen als in artikel 6.1.1.1° (oud) VCRO, krachtens artikel 6.2.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals gewijzigd door het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning (in werking getreden op 1 maart 2018).

4.2
De feiten van de telastlegging A.3, zoals heromschreven, zijn gesitueerd in de periode tussen 1 januari 2008 en 24 februari 2011.
De strafbaarstelling ervan is op heden eveneens ondergebracht in artikel 6.2.1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en was tot aan de inwerkingtreding van de van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 1 september 2009 het voorwerp van artikel 146, 1°, van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. De omvang van de straffen bleef ongewijzigd.

4.3
Het bijgebouw, waarvan sprake onder de telastlegging A.4 is gelegen in natuurgebied, en dus in ruimtelijk kwetsbaar gebied (art. 1.1.2.10°, a, 6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).
Thans is de instandhouding van de illegale gevolgen van het misdrijf vermeld onder de telastlegging A.3 geen misdrijf meer waarvoor de strafrechter bevoegd is, maar wel een stedenbouwkundige inbreuk, die wordt bestraft met een exclusieve bestuurlijke geldboete (artikel 6.2.2, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).
In zover de strafvordering tegen de beklaagden betrekking heeft op de instandhouding bedoeld in de telastlegging A.4 moeten zij ontslagen worden van rechtsvervolging.

4.4

4.4.1
Uit de vaststellingen van de wooninspecteur zoals beschreven in de processen-verbaal van 21 december 2010, van 19 april 2012, van 13 december 2012 en van 7 juli 2014, is gebleken dat beklaagde in het pand te studio's verhuurde waarbij de bewoners niet afhankelijk waren van gemeenschappelijke voorzieningen inzake de functies toilet, bad/douche of kookgelegenheid. Die woningen vielen bijgevolg onder de toepassing van de artikelen 5 en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Daarnaast werden door de beklaagde in het voormelde gebouw, alsook in het bijgebouw, kamers verhuurd waarvan de bewoners wél afhankelijk waren van gemeenschappelijke ruimtes voor de functies toilet, bad/douche of kookgelegenheid.
Wat betreft de periode van 21 december 2010 tot en met 10 augustus 2013 (cfr. de incriminatieperiode van telastlegging B, zoals heromschreven), viel een dergelijke verhuur onder het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997. De feiten van die periode waren strafbaar overeenkomstig artikelen 17 van dat decreet. Zij bleven, na afschaffing van het decreet van 4 februari 1997 met ingang van 11 augustus 2013, strafbaar (met dezelfde straffen) op grond van de opname van de verhuur van studentenkamers in de Vlaamse Wooncode en het toepasselijk worden van de artikelen 5 en 20 van de Vlaamse Wooncode op de verhuur van studentenkamers.

De strafbaarstelling van die feiten in artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode is met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid) opgenomen in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In deze zijn de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing, nu de feiten een verhuur met het oog op bewonen betreffen, met de verzwarende omstandigheid van gewoonte. De straffen zijn dezelfde gebleven als degene die waren bepaald in artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode. Ook de inhoud van de begrippen 'kamer' en 'woning' zijn gelijk gebleven, zodat zowel de verhuur van een woning (niet-kamer) als van een kamer (die te beschouwen is als een 'woning' zodra die dient voor huisvesting), onder toepassing van die strafbepalingen vallen (vergelijk artikel 2, §1, 10°bis en 31° van de Vlaamse Wooncode met artikel 1.3, §1, 25° en 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

4.4.2

De actuele strafbaarstelling onder artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kent een wijziging ten opzichte van de Vlaamse Wooncode. Waar onder de Vlaamse Wooncode ieder gebrek strafbaarheid meebracht, is dat nu slechts het geval wanneer de woning (of kamer) als niet-conform (of overbewoond) kan bestempeld worden.
Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), zijnde gebreken van categorie II of III.
Gebreken van categorie I vormen wel tekortkomingen inzake de woningkwaliteitsvereisten maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is slechts anders indien de woning zeven of meer gebreken van categorie I telt, in welk geval dat omgezet wordt in een strafbaar gebrek van categorie II.

Het bepalen van de woonkwaliteitsvereisten en het indelen van de gebreken (die klaarblijkelijk te begrijpen zijn als schendingen van die woonkwaliteitsvereisten) in de voormelde categorieën wordt door de decreetgever toevertrouwd aan de Vlaamse regering. Daar werd uitvoering aan gegeven middels het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, eveneens in werking getreden op 1 januari 2021 (zie de standaardformulieren van de technische verslagen, gevoegd als bijlagen 4 en 5 bij dit Besluit).

Het staat vast dat de inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten, zoals vastgesteld in het proces-verbaal onder gelding van het Kamerdecreet/de Vlaamse Wooncode, ook gebreken vormen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dat wordt onomstotelijk bevestigd door samenlegging van die vaststellingen, zoals weergegeven in de technische verslagen, gevoegd aan het proces-verbaal van 21 december 2010 met de al genoemde bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de actuele woonkwaliteitsvereisten zijn opgesomd, met vermelding van de categorie van inbreuk die ontstaat wanneer ze niet nageleefd blijken.

De vastgestelde tekortkoming inzake de brandveiligheid van het hoofdgebouw (de branddetectoren in de kamers, studio's en de gemeenschappelijke ruimtes zijn buiten werking) als geheel, brengt ook onder de nieuwe regeling strafbaarheid mee. De aanwezigheid van brandgevaar, verkrijgt in de nieuwe regeling immers automatisch ten minste een gebrek van categorie II mee (zie post 51 van deel B van het modelformulier in zowel bijlage 4 als bijlage 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Ook de studio's en kamers vertoonden afzonderlijk beschouwd ernstige gebreken die telkens eveneens onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021 strafbaarheid met zich meebrengen.

Een en ander vindt bevestiging in de processen-verbaal van 8 februari 2021 en van 26 maart 2021 waarin de wooninspectie de in het aanvankelijk proces-verbaal gedane vaststellingen inzake het hoofd- en bijgebouw vertaalt naar de huidige catalogisering van de tekortkomingen inzake de woonkwaliteit en waarin telkens tot de aanwezigheid van diverse gebreken van categorie II (en III) werd besloten.

4.4.3
De beklaagde stelt dat de processen-verbaal van 8 februari 2021 en 26 maart 2021 haar slechts voor het eerst door de Wooninspectie op respectievelijk 8 februari 2021 en 1 april 2021 werden bezorgd. Zij stelt hierdoor te zijn verschalkt nu zij niet in de mogelijkheid was om deze processen-verbaal te bestuderen en indien nodig te beantwoorden.

Het hof deelt dit standpunt niet.
De beklaagde beschikte over voldoende tijd om alsnog, voorafgaand aan de openbare rechtszitting van het hof van 22 april 2021, schriftelijk standpunt in te nemen omtrent de inhoud van de voormelde processen-verbaal.
De beklaagde kan trouwens bezwaarlijk verrast zijn geworden nu de nieuwe regelgeving zoals hogerop gesteld op 17 juli 2020 werd afgekondigd en op 1 januari 2021 in werking is getreden. De beklaagde diende toen reeds te beseffen dat de inbreuken ook aan deze nieuwe bepalingen moeten worden getoetst.
Er is geen sprake van een schending van de rechten van verdediging van de beklaagde

5.
De eerste rechter heeft de feiten zoals die blijken uit het strafdossier zeer omstandig en correct weergegeven in het bestreden vonnis (p. 5-11). Het hof treedt die uiteenzetting bij en maakt ze tot de zijne.

6.
De telastlegging A.2, zoals heromschreven, is bewezen gebleven.

De beklaagde verklaarde naar aanleiding van haar verhoor op 21 december 2010 dat de indeling van de woning gelegen te conform is met de bouwvergunning die destijds werd afgeleverd.

In het proces-verbaal van 18 december 2012 stelt de stedenbouwkundig inspecteur evenwel vast dat de bouwplannen bij de

bouwvergunning afgeleverd op 26 september 1994 niet werden gerespecteerd. Zo worden in de bouwplannen voorzien:
-voor het gelijkvloers: 3 flats en 2 kelders
-voor de tweede verdieping: 3 kamers met badkamer en 4 zolders

terwijl tijdens de inspectie de volgende indeling werd vastgesteld:
-voor het gelijkvloers: 3 kamers met sanitaire voorzieningen, 1 studio met sanitaire voorziening en kookgelegenheid, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met toilet, 2 bergruimtes, en een ruimte voor de centrale verwarming
-voor de tweede verdieping 4 kamers, 2 gemeenschappelijke badkamers, 2 gemeenschappelijke toiletten en een berging
-voor de zolderverdieping: 1 studio met sanitaire voorziening en kookgelegenheid en een kamer met sanitaire voorziening.
waarbij tevens is gebleken dat alle kamers en studio's werden verhuurd en bewoond.

De bewering van de beklaagde dat er aan het pand sinds 2002 geen aanpassingswerken meer werden uitgevoerd teneinde het aantal woongelegenheden te vermeerderen en de feiten van de telastlegging A.2 bijgevolg (alleszins) verjaard zijn, overtuigt niet.

De stedenbouwkundige inbreuk werd weliswaar slechts voor het eerst op 18 december 2012 vastgesteld, maar uit het strafdossier komen geen elementen naar voor die het standpunt van de beklaagde bevestigen of zouden toelaten de feiten van de telastlegging op een eerder tijdstip te situeren.

Noch de brief van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2002 (stuk 1 beklaagde , noch de huurovereenkomsten en het feit dat sinds 2000 bewoners op het adres te werden ingeschreven, waarnaar de beklaagde verwijst, tonen aan dat de vergunde indeling van het gebouw sinds 2002 werd gerespecteerd.

7.
De telastlegging A.3, zoals heromschreven, is bewezen gebleven.

In het proces-verbaal van 24 februari 2011 stelt de stedenbouwkundig inspecteur vast dat het bijgebouw te gelegen in natuurgebied, voorheen een bergplaats betrof en werd 'herbouwd' en ingericht als woongelegenheid. Het gebouw meet ongeveer 10,50 meter breed en 11,60 meter diep.

In de herstelvordering wordt gesteld dat het voorheen bestaande bijgebouw volgens de afmetingen op de kadasterplannen ongeveer 5,70 meter breed en 9,50 meter diep was.

Volgens de beklaagde werd het bijgebouw 'verbouwd' (met een kleine uitbreiding), maar betrot het zeker geen herbouw.

Overeenkomstig de artikelen 4.1.1, 6° en 12° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening veronderstelt zowel een herbouwen als een verbouwen het respecteren van het bestaande bouwvolume.
De oppervlakte van de nieuwe constructie opzichtens het bestaande gebouw werd nagenoeg verdubbeld, zodat het bouwvolume allerminst werd gerespecteerd en er geen sprake is van een louter herbouwen, noch van een verbouwen maar van een uitbreiding.
Het uitbreiden van een constructie is, trouwens net zoals het verbouwen als het herbouwen ervan, vergunningsplichtig (art. 4.2.1., c van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De feiten van de telastlegging worden gesitueerd in de periode tussen 1 januari 2008 en 24 februari 2011.
In het geval de feiten van de telastlegging A.3 zouden hebben plaatsgevonden alvorens de VCRO op 1 september 2009 in werking is getreden, moet worden opgemerkt dat artikel 99 §1, 1° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalde dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mocht "bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken".

Het wordt door de beklaagde op zich niet betwist dat het verbouwen/herbouwen en uitbreiden van de constructie zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning gebeurde.

8.
De telastlegging B, zoals heromschreven, is bewezen gebleven.

8.1

8.1.1
Volgens de beklaagde is het 'leeftehuis' gelegen te
een vorm van zorginstelling – namelijk een vorm van begeleid wonen waarbij de noodzakelijke zorgdiensten aan de inwoners worden verstrekt – waarop het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, zoals verder uitgewerkt in het

decreet van 20 maart 2009 houdende diverse bepalingen betreffende het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en de bijhorende uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. De huurovereenkomsten verschillen van een klassieke verhuur van kamers aangezien ook een verzorging op maat, maaltijden, medicatie, begeleiding,... in de huurprijzen zijn voorzien.

Naar het oordeel van de beklaagde zijn de processen-verbaal die in het kader van het huidig dossier door de wooninspecteur werden opgesteld bijgevolg nietig aangezien deze niet over de wettelijke bevoegdheid beschikte om controles in de instelling te verrichten. Enkel de inspecteurs van het Agentschap Zorg en Gezondheid hadden de wettelijke bevoegdheid controles uit te voeren en desgevallend sanctionerend op te treden, zoals zij trouwens in het verleden deden en doorheen de jaren zijn blijven doen.
Behoudens een intern overleg worden geen stukken overgelegd die enige vorm van 'delegatie' van bevoegdheden door het Agentschap Zorg en Gezondheid naar de Wooninspectie staven.

8.1.2
Meer zelfs, volgens de beklaagde is er te dezen sprake van een parallel optreden, nu zowel door de inspecteurs van het Agentschap Zorg en Gezondheid als door de wooninspecteur in de instelling gelegen te controles werden uitgevoerd.

De beklaagde verwijst dienaangaande naar het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 oktober 2015 (nr. 154/2015, stuk 26 B) waarin wordt geoordeeld dat er geen schending van het gelijkheidsbeginsel is wanneer een niet-erkend leef- en opvangtehuis, zoals dat van de beklaagde onder het Kamerdecreet /de Vlaamse Wooncode ressorteert (en dus onderworpen is aan de daarin vastgestelde kwaliteits-en veiligheidsnormen), in tegenstelling met een erkende welzijns- en gezondheidsinstelling die niet aan de beperkingen van het Kamerdecreet / de Vlaamse Wooncode onderworpen is omdat deze regelgeving er niet op van toepassing is.

Volgens de beklaagde kan uit dit arrest 'a contrario' worden afgeleid dat wanneer er wél sprake is van een dubbele inspectiecontrole op basis van uiteenlopende wetgevingen, zoals te dezen het geval is, er een ongeoorloofde discriminatie dreigt te ontstaan door zowel het Woonzorgdecreet als het Kamerdecreet / de Vlaamse Wooncode toe te passen. Zij verzoekt het hof aan het Grondwettelijk Hof de volgende prejudiciële te stellen:

"Schenden de artikelen 2,3°, 2,4° en 4 van het voormalig decreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' de artikel 10 en 11 van de Grondwet in die mate dat een leef- en

opvangtehuis voor (ex-)psychiatrische patiënten – andere dan erkende welzijns- en gezondheidsorganisaties – als dat van mevrouw ook onder genoemd decreet ressorteert, met de gevolgen opgesomd in artikel 4 van het decreet van dien, indien de bodemrechter vaststelt dat datzelfde leef- en opvangtehuis binnen dezelfde tijdspanne ook regelmatig wordt onderworpen aan controles op inbreuken van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, het decreet van 20 maart 2009 houdende diverse bepalingen betreffende het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en de bijhorende uitvoeringsbesluiten door de Inspectie van het Agentschep Zorg en Gezondheid ?".

8.1.3
Hoe dan ook, heeft dit "gehakketak" tussen overheden over welke regelgeving van toepassing is en wie er bevoegd is, volgens de beklaagde ertoe geleid dat het voor haar onmogelijk was eenduidig te bepalen aan welke regelgeving zij onderworpen was, zodat zij dwaalde en het moreel bestanddeel van het misdrijf ontbreekt. Het was naar verluidt voor de beklaagde geenszins duidelijk of haar inrichting onder het toepassingsgebied van het Woonzorgdecreet dan wel het Kamerdecreet / de Vlaamse Wooncode viel.

8.1.4
De beklaagde is tenslotte van oordeel dat de inbreuken op het Kamerdecreet / de Vlaamse Wooncode door een tegenexpertise werden ontkracht (stukken 7 en 8 beklaagde .

8.2

8.2.1
De inspecteurs van het Agentschap Zorg en Gezondheid ontlenen hun controlebevoegdheid aan de artikelen 66 en 72 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009. Zij zien er onder meer op toe dat de woonzorg, zoals gedefinieerd onder art. 2, 1° van dit decreet, wordt verstrekt met respect voor de waarborgen inzake de lichamelijke, morele en psychische integriteit en de veiligheid van de gebruikers.

De inspectiebevoegdheid van het Agentschap is beperkt tot de door de Vlaamse Regering 'erkende' woonzorgcentra.
Naast de erkenningsvoorwaarden bepaald in artikel 4 en hoofdstuk III van het Woonzorgdecreet kan de Vlaamse Regering aanvullende erkenningsvoorwaarden opleggen met betrekking tot onder meer de infrastructuur (art. 48, 4° Woonzorgdecreet).

Overeenkomstig artikel 53 § 2 van het Woonzorgdecreet dient een woonzorgcentrum dat wordt uitgebaat door een natuurlijk persoon en dat bestemd

is om maximaal drie gebruikers van 65 jaar of ouder te huisvesten, evenwel niet te zijn erkend.

8.2.2
Uit het strafdossier blijkt dat telkens klachten omtrent wantoestanden in de inrichting uitgebaat door de beklaagde ten grondslag lagen aan de plaatsbezoeken door het Agentschap Zorg en Gezondheid.

Het hof stelt vast dat de concrete aanleiding van het strafonderzoek een klacht betrof die eind februari 2010 door het Agentschap Zorg en Gezondheid werd ontvangen en naar aanleiding waarvan besloten werd om op 27 mei 2010 een controle in de instelling gelegen te uit te voeren.
Door de inspecteurs werd tijdens het bezoek vastgesteld dat slechts 3 bewoners ouder waren dan 65 jaar, waardoor de inrichting niet onderworpen was aan de erkenningsplicht en het daaraan gekoppeld toezicht door het Agentschap Zorg en Gezondheid.
De toestand waarin de bewoners verbleven, bleek evenwel niet optimaal te zijn.
Aangezien de huisvesting van de bewoners wel degelijk onder het Kamerdecreet en het Vlaams Woondecreet viel - de instelling en haar bewoners hadden in de incriminatieperiode geen statuut waardoor een andere reglementering van toepassing was -, belette niets de inspecteurs van het Agentschap Zorg en Gezondheid om hun bevindingen inzake de infrastructuur van de instelling aan de Vlaamse Wooninspectie te melden, wat gebeurde per mailbericht van 28 juli 2010.

Tot gelijkaardige conclusies is men gekomen in het inspectieverslag van 3 april 2015 - dat weliswaar werd opgesteld buiten de incriminatieperiode, maar waarnaar door de beklaagde wordt verwezen (stukken 22 en 29 beklaagde .
De aanleiding van de plaatsbezoeken in de betrokken inrichting door het Agentschap Zorg en Gezondheid op 19 februari 2015 en 20 maart 2015 was blijkens dit verslag tweeërlei: enerzijds was er een voornemen tot bevel van sluiting van een illegaal geëxploiteerd verzorgingstehuis of van een illegaal geëxploiteerd initiatief beschut wonen, anderzijds ontving het Agentschap op 10 december 2014 een andermaal klacht.
Ook toen diende men echter vast te stellen dat slechts 3 bewoners ouder waren dan 65 jaar, zodat de inspecteurs van het Agentschap Zorg en Gezondheid geen toezichtsbevoegdheid hadden.

De situatie was daarentegen anders naar aanleiding van het controlebezoek dat, opnieuw na een klacht, door het Agentschap Zorg en Gezondheid op 30 juli 2019 - eveneens daterend van na de incriminatieperiode - op het adres te werd verricht (stuk 33 beklaagde .
Toen werd vastgesteld dat 5 personen ouder dan 65 jaar in de inrichting woonden, waardoor deze wél beantwoordde aan de definitie van een woonzorgcentrum zoals

omschreven in artikel 37 van het Woonzorgdecreet en de niet-erkende voorziening van de beklaagde erkend diende te zijn.

Uit wat voorafgaat, volgt dat er geenszins sprake was van enige 'delegatie' van bevoegdheden door het Agentschap Zorg en Gezondheid naar de Wooninspectie toe, nu deze laatste wat de feiten onder de telastlegging B betreft de enige bevoegde instantie voor het vaststellen van inbreuken op de kwaliteits- en veiligheidsvereisten van de woongelegenheden in kwestie is gebleken.
Het Agentschap Zorg en Gezondheid verrichtte op 27 mei 2010 (en ook nadien) wel degelijk (een) inspectiebezoek(en) op het adres
maar respecteerde daarbij (steeds) de strikte bevoegdheidsregels. Er werd door dit Agentschap naar aanleiding van de controle op 27 mei 2010 niet sanctionerend opgetreden aangezien werd vastgesteld dat ten tijde van de inspectie niet meer dan 3 bejaarden in de instelling van de beklaagde verbleven. De inspecteurs van het Agentschap Zorg en Gezondheid beperkten er zich toe hun bevindingen aan de Wooninspectie ter kennis te brengen.

Uit de gegevens waarop het hof vermag acht slaan, blijkt dat, in tegenstelling tot datgene wat de beklaagde voorhoudt, het betrokken leef- en opvangtehuis in de infractionele periode niet 'tegelijk' aan het regelgevend kader van het Woonzorgdecreet én het Kamerdecreet / de Vlaamse Wooncode - in de zin van een verbaliserend optreden - onderworpen is geweest, zodat er geen aanleiding bestaat tot het stellen van de door haar gesuggereerde prejudiciële vraag.

8.2.3
De bewering van de beklaagde reeds jarenlang werkzaam in de sector en vertrouwd met de materie, dat de hoger beschreven bevoegdheidsverdeling voor haar onduidelijk was, overtuigt niet.
Van een onoverwinnelijke dwaling is alleszins geen sprake.

8.2.4
De plaatsgesteldheid en de technische vaststellingen met betrekking tot het gebouw, de gemeenschappelijke delen en de woningen (kamers/studio's) zijn, zowel van het hoofdgebouw als van het bijgebouw, uitvoerig beschreven en gedocumenteerd aan de hand van schetsen, technische verslagen en overzichtsfoto's, in het proces-verbaal van 21 oktober 2010, opgesteld naar aanleiding van de eerste controle, als in de navolgende processen-verbaal van 19 april 2012, van 13 december 2012 en van 7 juli 2014, opgesteld naar aanleiding van een vraag tot hercontrole door de beklaagde
In de voormelde processen-verbaal werd bovendien steeds beschreven in welke mate deze kamers en studio's werden bewoond, dit in vergelijking met de toepasselijke bezettingsnorm.

Het hof stelt vast dat de eenzijdige verslagen van de door de beklaagde aangezochte expert van 27 februari 2013 en 18 maart 2013 daarentegen beperkt zijn tot een bespreking van de luchtkwaliteit/ventilatie in de gemeenschappelijke ruimte K.01 (die volgens de expert bovendien een berging betreft en geen keuken) en een vochtprobleem in de kamer K0.3 (stuk 7 B).
Deze zeer fragmentarische opmerkingen zijn bijgevolg allerminst van aard om de onderbouwde vaststellingen van de wooninspecteur te weerleggen.

8.3
Op grond van artikel 3.36, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het plegen van de feiten onder de vorm van een gewoonte een verzwarende omstandigheid gebleven die bedacht wordt met dezelfde straffen als onder de oude wetgeving.

De beklaagde heeft een groot pand (en een bijgebouw) met talrijke wooneenheden zonder onderbreking en quasi steeds integraal verhuurd in strijd met de normen, gedurende - gelet op de incriminatieperiode van de telastlegging B, zoals heromschreven - meer dan drieenhalf jaar. Zij heeft met professionele omvang woningen verhuurd zonder zich te bekommeren om de kwaliteit ervan. Diverse interventies van de wooninspecteur, verhoren en herstelvorderingen hebben de beklaagde er niet van kunnen weerhouden die praktijk onverminderd verder te zetten; de enkele ingrepen die ze deed schoten blijkbaar telkens tekort. Het is duidelijk dat zij zich niet stoorde aan de door de wet gestelde vereisten en haar gebruikelijke, onwettige manier van werken lange tijd onverstoorbaar verder zette

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is bijgevolg aanwezig voor de telastlegging B.

9.

9.1
De beklaagde eigenaar van het perceel gelegen te wijst op het feit dat bij notariële akte van 30 december 2012 een opstalrecht ten voordele van de beklaagde werd gevestigd.

De beklaagde opstalgever, verzaakte daarbij aan het recht van natrekking in het voordeel van de beklaagde opstalhouder, waardoor enkel de beklaagde een eigendomsrecht heeft op de opgerichte bouwwerken.

Volgens de beklaagde zijn de telastleggingen A.2, A.3 en B, zoals telkens heromschreven, bijgevolg niet aan haar toerekenbaar aangezien alleen de beklaagde eigenaar is van de gebouwen, voorwerp van vastgestelde inbreuken. Bovendien zijn de zorgovereenkomsten uitsluitend door de beklaagde

afgesloten en betreft de uitbating van het zorgcentrum de exclusieve bevoegdheid van deze laatste.

9.2
Het feit dat de eigenaar van de grond niet de eigenaar is van de constructie die wederrechtelijk op zijn grond is opgericht, verhindert niet dat hij zeggenschap heeft en het nodige kan doen om een einde te stellen aan de wederrechtelijke toestand.

Het hof stelt vast dat de beklaagde niet vervolgd wordt wegens een inbreuk op artikel 6.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 6.1.1.7° oud VCRO).
Deze bepaling vormt een afzonderlijke strafbaarstelling voor de eigenaar van het perceel of de constructie, die toestaat of aanvaardt dat wederrechtelijke handelingen op of ten aanzien van zijn eigendom worden gesteld.

Het hof dient bijgevolg na te gaan of de beklaagde als eigenaar van de grond als (mede)dader bestraft kan worden.

Overeenkomstig artikel 5, 1ste lid van het Strafwetboek wordt een misdrijf geacht door een rechtspersoon te zijn gepleegd wanneer het een intrinsiek verband vertoont met de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de rechtspersoon.

De bewezen gebleven telastleggingen A.2, A 3 en B, zoals telkens heromschreven, kunnen feitelijk geacht worden door de beklaagde gepleegd te zijn op grond van haar maatschappelijk doel zoals beschreven in haar statuten van 14 februari 2007.
Het maatschappelijk doel van de beklaagde bestaat immers onder meer uit: "(....)
-het verhuren van huisvesting voor bejaarden, leerlingen, studenten, minderjarigen, personen in moeilijkheden zoals thuislozen, personen met steunverlening van het personen met een handicap, fysisch of psychisch, (...)
-logies verstrekken als leeftehuis aan bovenvermelde personen, het inrichten van ene gemeenschapswoning, of enige ander vorm van wonen (...)".

De schuld van een rechtspersoon staat echter pas vast, indien de verwezenlijking van het misdrijf hetzij volgt uit een wetens en willens genomen beslissing binnen de rechtspersoon, hetzij het gevolg is van een binnen deze rechtspersoon begane onachtzaamheid.
Bij de beoordeling van de schuld van een rechtspersoon kan worden gesteund op handelingen of verzuimen van de natuurlijke personen die binnen de rechtspersoon actief zijn. Het moreel bestanddeel moet dus worden afgeleid uit het binnen de rechtspersoon gevoerde of afwezige beleid.

Het feit dat de huurovereenkomsten op naam van de beklaagde werden opgesteld, zij de huurgelden op privérekeningen inde en, meer in het algemeen, het dagelijks beheer over de zorginstelling voerde, bevestigt het feit dat de beklaagde een slapende vennootschap betreft, louter opgericht in het kader van een erfenisplanning.

Dit neemt echter niet weg dat de beklaagde niet onwetend kon/mocht zijn van de stedenbouwkundige toestand van de gebouwen die zich bevonden op haar perceel, waardoor zij de stedenbouwkundige inbreuken en de inbreuken op het Kamerdecreet / de Vlaamse Wooncode heeft toegestaan en aanvaard.
Het feit dat de gedelegeerd bestuurder van de beklaagde (de beklaagde) niets ondernam tegen het onwettig handelen van haar opstalhouder (de beklaagde), belet niet dat het moreel element in hoofde van de beklaagde bestaande uit een nalatigheid dan wel onachtzaamheid, aanwezig is.

Het staat vast dat de beklaagde de bewezen gebleven telastleggingen A.2, A.3 en B, zoals telkens heromschreven, opzettelijk heeft gepleegd. Zij kende de stedenbouwkundige toestand van de woning waarvan zij het aantal woonentiteiten uitbreidde, zij wist of behoorde te weten dat het bijgebouw in natuurgebied lag en er zonder stedenbouwkundige vergunning geen uitbreiding en herbouw mogelijk was en zij was zich terdege bewust van het feit dat de door haar verhuurde woongelegenheden niet beantwoordden aan de vereisten inzake veiligheid en kwaliteit.

Aangezien de feiten van de bewezen gebleven telastleggingen A.2, A.3 en B, zoals telkens heromschreven, wetens en willens door de beklaagde als gedelegeerd bestuurder van de beklaagde zijn gepleegd, moeten beide beklaagden voor deze feiten worden veroordeeld.

10.
De telastleggingen A.2, A.3 en B, zoals telkens heromschreven, vormen de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet, zodat één straf wordt opgelegd (artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek).

Bij de bepaling van de straf houdt het hof rekening met de ernst van de feiten, de context waarbinnen zij werden gepleegd en het strafrechtelijk verleden van de beklaagden.

De bewezen verklaarde feiten vormen een ernstige inbreuk die de fysieke en psychologische integriteit van de slachtoffers bedreigt. Zij hebben potentieel zwaarwichtige gevolgen voor de gezondheid en het leven van de bewoners. Het

recht op menswaardig wonen is een mensenrecht. De beklaagden hebben dat mensenrecht miskend.

In het voordeel van de beklaagden spreekt evenwel hun vlekkeloos strafrechtelijk verleden.

11.
Er kan vastgestelde worden dat de redelijke termijn waarbinnen over de ingestelde strafvervolging moest beslist worden, overschreden werd door de te lange duur van de procedure in hoger beroep, zonder dat dat aan de beklaagden te wijten was of nodig was voor de goede rechtsbedeling.
Die overschrijding is evenwel niet van die omvang dat zij een eenvoudige schuldigverklaring kan verantwoorden. Wel moet een lagere straf worden opgelegd dan degene waartoe zou zijn besloten zonder overschrijding van de redelijke termijn.

12.
Rekening houdend met al die elementen, acht het hof de door de eerste rechter bepaalde geldboetes een voldoende en gepaste bestraffing – indien de redelijke termijn niet was overschreden, had het hof tot een hogere geldboete voor elk van de beklaagden besloten (3.000 euro voor de beklaagde en 1.000 euro voor de beklaagde .

13.
De beklaagde verkeert nog in de voorwaarden om van een uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te genieten. Dat kan voor een deel van de geldboete toegestaan worden, als bijkomende aansporing voor de beklaagde om zich strikt aan de wetgeving te houden. Een volledig uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf zou een verkeerd signaal van straffeloosheid geven en is niet in verhouding met de ernst van de feiten. Een uitstel van de tenuitvoerlegging van de geldboete zoals aan de beklaagde door de eerste rechter verleend, is passend.

Op het verzoek tot een opschorting van de uitspraak van een veroordeling kan om de vermelde redenen niet ingegaan worden. Die gunstmaatregel staat niet in verhouding met de ernst van de feiten en zou de doelstelling van de strafvordering ondergraven.

14.

14.1
Ten aanzien van de beklaagde wordt in toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek een bijzondere verbeurdverklaring van de

vermogensvoordelen voortvloeiend uit de feiten van de bewezen gebleven telastlegging B, zoals heromschreven, gevorderd.

Op basis van de gegevens in het strafdossier zijn de door het openbaar ministerie gehanteerde parameters, met name een gemiddelde maandelijkse netto huurprijs per persoon van 500 euro en een gemiddeld bewonersaantal van 20 personen, redelijk.
De infractionele periode van de telastlegging B, zoals heromschreven, loopt van 20 december 2010 tot 8 juli 2014 (zie punt 2.1.5), deze bevat 43 maanden.

Het totaal aan verbeurd te verklaren illegale vermogensvoordelen bedraagt bijgevolg 430.000 euro.

14.2
De huurinkomsten die de beklaagde verwierf zijn integraal onrechtmatig verworven nu zij in de incriminatieperiode geen enkele wooneenheid mocht verhuren. Het is noodzakelijk die illegale inkomsten verbeurd te verklaren om de beklaagde erop te wijzen dat misdrijven niet lonen.

De beklaagde lijkt er verkeerdelijk vanuit te gaan dat de woningen (kamers en studio's) ongeschikt moeten worden verklaard opdat zij niet meer zouden mogen verhuurd worden.
Zij stelt dat de huurgelden van de kamers en studio's die reeds "geschrapt" waren (uit de lijst van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen) bijgevolg van het te verbeuren bedrag in mindering moeten worden gebracht.

Onder de oude regeling ontstond strafbaarheid zodra één woonkwaliteitsnorm niet vervuld was, ongeacht of de woning daardoor al dan niet ongeschikt was. Ook onder het huidige recht is niet de ongeschiktheid de maatstaf, maar wel de loutere aanwezigheid van tekortkomingen van categorie II en/of III.
Een ongeschiktheidsverklaring is slechts een administratief gevolg dat gegeven wordt aan een gebrekkigheid of niet-conformiteit, maar is op zich dus irrelevant voor de strafbaarheid en het verhuurverbod. Enkel een conformiteitsattest strekt tot de bevestiging van de integrale naleving van de woonkwaliteitsnormen en kan een vertrouwen van regelmatigheid scheppen.

Overeenkomstig artikel 3.6 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geldt een door de wooninspecteur opgesteld proces-verbaal van uitvoering (vermeld in artikel 3.46, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) als conformiteitsattest, op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is en de woning opnieuw conform is.
De beklaagde beschikt echter niet over een dergelijk conformiteitsattest.

14.3
Teneinde evenwel aan de beklaagde geen onredelijk zware bestraffing op te leggen, resulterend uit de opgelegde geldboete en de bijzondere verbeurdverklaring, waardoor dermate afbreuk wordt gedaan aan haar financiële toestand dat ze een schending van het eigendomsrecht inhoudt, wordt overeenkomstig artikel 43bis, zevende lid van het Strafwetboek het bedrag van de verbeurd te verklaren vermogensvoordelen verminderd tot 250.000 euro.

15.
De eerste rechter heeft elk van de beklaagden terecht veroordeeld tot een bijdrage aan het Slachtofferfonds, thans begroot op 200 euro.

De beklaagden worden ieder veroordeeld tot een vaste vergoeding. Die laatste bedraagt nu 50 euro.

Alle kosten werden gemaakt voor de opsporing en vervolging van de bewezen gebleven feiten en werden terecht ten laste gelegd van de beklaagden, in de door de eerste rechter bepaalde verhouding, op basis van hun aandeel in de bewezen verklaarde feiten.

De beklaagden zijn gehouden tot de kosten van het hoger beroep. Daarvoor kan dezelfde verhouding gehanteerd worden.

De eerste rechter hield terecht de burgerlijke belangen aan.

B. de herstelvorderingen

<u>het bijgebouw</u>

16.
De herstelvordering van de stedenbouwkundig inspecteur strekt tot "het afbreken van het bijgebouw (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein".
De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 20 september 2012 een positief advies.

De herstelvordering wordt als volgt gemotiveerd:

- Het herstel in de oorspronkelijke staat is volgens de stedenbouwkundig inspecteur de enige

maatregel die leidt tot het volledig wegnemen van de fysische gevolgen van het schade verwekkend bouwmisdrijf, terwijl dit voor de alternatieve herstelvormen van aanpassingswerken en meerwaarde niet noodzakelijk het geval zal zijn.

- De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat er in natuurgebieden geen constructies mogen worden opgetrokken die kunnen dienen als woonverblijf. De gepleegde inbreuken dragen daarnaast ook niet bij tot de bescherming, het behoud of het herstel van het natuurlijk milieu, maar schaden dit natuurgebied op een danig ernstige manier.
- Er dient bij de beoordeling rekening te worden gehouden met de goede ruimtelijke ordening:
  - *"In plaats van een verouderde berging die op termijn gedoemd was te verdwijnen, is er op deze beschermde plaats een nieuw uitgebreider gebouw met een veel dynamischere functie (woongebouw) tot stand gekomen. Op deze wijze wordt de residentialisering van het natuurgebied op deze plaats niet enkel bestendigd maar zelfs versterkt, wat haaks staat op alle beleidsopties van de Vlaamse overheid".
  - *"Het creëren van een bijkomend woongebouw in een dergelijk waardevol gebied is onaanvaardbaar daar dit grote schade aanbrengt aan de natuurlijke structuren van het natuurgebied. Daarenboven staat er op het perceel al een hoofdgebouw dat uit vier bouwlagen bestaat. Door het herbouwen en uitbreiden van een beperkte berging tot een extra woongebouw bovenop het al bestaande hoofdgebouw wordt de ruimtelijke draagkracht van het terrein overschreven wat manifest storend is voor de bestaande ruimtelijke ordening".
- Er is geen voorafgaande stedenbouwkundige vergunning waaraan de illegale situatie aangepast kan worden. Bovendien dient een slechts gedeeltelijke verwijdering van het gebouw de plaatselijke ruimtelijke ordening niet.

17.

17.1

De herstelvordering moet beoordeeld worden op grond van de huidige regeling, zoals vastgelegd in de artikelen 6.3.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 maart 2018.

Daarbij moet de prioriteitenorde van artikel 6.3.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden gerespecteerd:

- de betaling van een meerwaarde als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening,
- het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen,
- in de andere gevallen, de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

Het volstaat dat de bouwovertreding wordt getoetst aan de genoemde hiérarchie en de daarin gestelde voorwaarden om te bepalen welk herstel decretaal wordt voorgeschreven. Indien het gevraagde herstel afwijkt van het resultaat van die beoordeling, zal de herstelvordering, zoals geformuleerd, in ieder geval moeten wijken voor het herstel dat de rechter decretaal voorgeschreven acht.

17.2.
De beklaagde minimaliseert de uitbreiding van het bijgebouw die zij doorvoerde.
De vergroting is evenwel substantiëler, nu het gebouw niet alleen 2,10 meter breder is, maar ook 4,80 meter dieper en hierdoor een veel groter bouwvolume heeft, waardoor het geheel een massiever en dominanter uitzicht ten aanzien van de omgeving krijgt.

De begane overtreding is aldus niet zomaar te verwaarlozen. De impact ervan is, relatief gezien, zwaarder aan te rekenen omdat het bijgebouw in natuurgebied ligt (ruimtelijk kwetsbaar gebied).

Niettemin moet ook gewezen worden op volgende elementen:
- Er heeft op die plaats steeds een constructie (oorspronkelijk bestemd als dodenhuisje, later als berging en volgens de vaststellingen op 19 april 2012 als consultatieruimtes voor dokters) gestaan. Het bestaande gebruik van het perceel wordt aldus 'op zich' niet verzwaard of intensiever dan vóór de begane inbreuk het geval was.
- Het gerealiseerde bouwwerk wijkt behoorlijk af van het oorspronkelijke, maar blijft binnen grenzen die absorbeerbaar lijken voor de plaatselijke ordening. Het bouwvolume is onbetwistbaar groter en dominanter, maar niet in die mate dat er een erg verstorend verschil bestaat met het oorspronkelijk gebouw. De ingenomen oppervlakte is weliswaar meer dan verdubbeld (een stijging met 67,65 m^2), maar binnen een orde van grootte dat de impact als niet onoverkomelijk kan worden beschouwd. Dit blijkt onder meer uit het fotomateriaal bijgebracht door de stedenbouwkundig inspecteur (stuk 1 GSI) en de beklaagde (stuk 9, bijlage 2 beklaagde
- De stedenbouwkundig inspecteur laat na 'concreet' te motiveren waarom de constructie kennelijk onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het bijgebouw staat inderdaad in natuurgebied, weliswaar grenzend aan woonparkgebied. Recente milieukaarten, opgemaakt door de Vlaamse overheid om de toekomstige visie omtrent de ruimtelijke ordening van het gebied te bepalen, markeren het perceelstuk in kwestie bovendien niet als een bijzonder biologisch waardevol gebied; evenmin is het opgenomen in een Habitatrichtlijngebied, een VEN of een GENO-gebied (stuk 9, bijlagen 3 en 7).

In het licht van die elementen kan besloten worden dat de weerslag van de doorgevoerde vergroting op de goede ruimtelijke ordening evenals op het uitzicht en de ordening ter plaatse relatief gering is. De gevolgen van de bewezen verklaarde inbreuk zijn kennelijk verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg moet het herstel geschieden onder de vorm van de betaling van een meerwaarde.

Gelet op het feit dat er wel degelijk een zekere, niet verwaarloosbare ruimtelijke impact is, het feit dat het goed gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied én het resultaat van de inbreuk, namelijk dat men over een veel ruimer bijgebouw beschikt, kan de plicht tot herstel onder de vorm van de betaling van een meerwaarde onmogelijk als onevenredig of onredelijk bestempeld worden.

17.3
De meerwaarde moet begroot worden overeenkomstig de artikelen 14, 15 en 16 van het Besluit van 9 februari 2018 van de Vlaamse Regering betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten ('Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018').

Die bepalingen houden in dat:
- De meerwaarde moet worden bepaald op basis van de vermenigvuldiging van het in artikel 15 van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018 vastgelegde bedrag/m² met het aantal m². Het te hanteren basisbedrag (het 'reguliere bedrag' genoemd) is daarbij afhankelijk van de bestemming van het gebied waarin het perceel ligt – in deze zaak betreft het bijgevolg het bedrag voor ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- Het reguliere bedrag bedraagt aldus 500 per m², het maximumbedrag 1.000 euro per m². Die bedragen zijn evenwel te indexeren volgens de formule opgenomen in artikel 16, §2, eerste lid, van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018.
- De toepassing van een hoger bedrag dan het reguliere bedrag, moet gemotiveerd kunnen worden op grond van concrete elementen die een verhoging van dat reguliere bedrag kunnen verantwoorden (artikel 15, tweede lid, van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018).
- De in rekening te brengen oppervlakte wordt berekend op basis van de afmetingen van het gebouw aan de buitenzijde en betreft enkel die oppervlakte die hoort tot de bouwovertreding, zijnde "het bouwfysische gedeelte dat afgebroken zou moeten worden om tot een herstel in de oorspronkelijke toestand te komen" en, in het geval van illegale verbouwings- of uitbreidingswerken waardoor een gebouw zijn hoofdzakelijk vergunde karakter verliest, "het bouwfysische deel van de verbouwde of uitgebreide delen" (artikel 16, §1, tweede lid, van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018).

- De in rekening te brengen oppervlakte is niet beperkt tot het gelijkvloers of de vloerplaat, maar moet doorgetrokken worden naar iedere bouwlaag (artikel 16, §1, van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018).
- De afronding gebeurt naar een hogere eenheid (artikel 16, §2, tweede lid, van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018)

In deze zaak zijn er geen gronden om af te wijken van het reguliere bedrag dat geldt voor ruimtelijk kwetsbaar gebied. Dat bedrag wordt als volgt berekend:
500 euro/m^2 x gezondheidsindex december 2020/gezondheidsindex december 2017, zijnde: 500 x 109,88/106,15 = 517,57 euro/m^2

De in rekening te brengen oppervlakte is niet de gehele oppervlakte van het gebouw, maar enkel hetgeen toegevoegd werd aan het vergunde gedeelte (de genoemde 67,65 m^2).

Bijgevolg is de te betalen meerwaarde te bepalen op:
67,65 m^2 x 517,57 euro/m^2 = 35.013,61 euro, af te ronden naar 35.014 euro.

Dat bedrag gaat niet kennelijk de vergoeding te boven die nodig is om de schade aan de goede ruimtelijke ordening te herstellen, zodat er geen grond is om het te verlagen (artikel 6.3.1, §5, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

17.4
De beklaagden moeten de meerwaarde betalen aan het in artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening genoemde Grondfonds, binnen de toegestane betalingstermijn. Zo dat niet gebeurt, is van rechtswege verwijlinterest aan de wettelijke interestvoet verschuldigd (artikel 18 van het Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018).

Het hof moet de betalingstermijn bepalen (artikel 6.3.1, §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop dit arrest in kracht van gewijsde is getreden, is redelijk en voldoende ruim.

Aangezien het herstel moet gebeuren onder de vorm van de betaling van een geldsom, is er geen grond om een dwangsom aan de uitvoering van dat herstel te koppelen.

18.
Met betrekking tot het bijgebouw stelde ook de wooninspecteur een herstelvordering in.
De wooninspecteur vorderde op 11 januari 2011 dat aan het bijgebouw een andere bestemming diende te worden gegeven (volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), hetzij dat het diende te worden gesloopt, tenzij de

sloop verboden was op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Naar aanleiding van een hercontrole op 19 april 2014 (proces-verbaal stelde de wooninspecteur vast dat de kamers werden gesupprimeerd en vervangen door consultatieruimtes voor dokters.

De herstelvordering is hierdoor zonder voorwerp geworden (zie ook proces-verbaal

het hoofdgebouw

19.
Wat betreft de stedenbouwkundige inbreuk voorwerp van de bewezen gebleven telastlegging A.2, zoals heromschreven, ligt geen herstelvordering van de stedenbouwkundige inspecteur voor.

Het hof beschikt evenwel over een volledige toetsingsbevoegdheid en moet het herstel zelfs ambtshalve bevelen.

De bewezen gebleven feiten van de telastlegging A.2, zoals heromschreven, hebben betrekking op het feit dat het aantal woongelegenheden in het gebouw, gelegen te in strijd met de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 26 september 1994, werd vermeerderd.

Zoals onder punt 17.1 aangehaald, moet acht worden geslagen op de decretaal vastgelegde rangorde binnen de verschillende wijzen van herstel. Artikel 6.3.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt die als volgt vast:
- als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening: het betalen van een meerwaarde;
- als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen: de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;
- in de andere gevallen, de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik.

Het beduidend vermeerderen van het aantal woongelegenheden in het gebouw zorgt voor een aanzienlijke toename van de menselijke aanwezigheid en menselijke activiteit, wat een belangrijke inbreuk vormt op de vastgelegde ruimtelijke ordening.

Het staat dan ook vast dat de bouwovertreding niet kennelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zodat de eerste wijze van herstel – het betalen van een

meerwaarde – niet kan toegepast worden (artikel 6.3.1, §1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De enige mogelijke en passende vorm van herstel is het herstel van het hoofdgebouw in de oorspronkelijke toestand, meer bepaald (middels aanpassingswerken) de indeling van de woning en het aantal woonentiteiten conformeren aan de bij de bouwvergunning van 26 september 1994 gevoegde bouwplannen.

Deze vorm van herstel houdt geen kennelijk onredelijke of onevenredige straf in.
Er zij in dat verband gewezen op de flagrante schending van de stedenbouwkundige vergunning door te kleine en onaangepaste leefruimtes te creëren, louter met het oog op het maximaliseren van het aantal verhuringen.

Het hof acht een uitvoeringstermijn van één jaar redelijk en voldoende.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en de bevoegde burgemeester worden gemachtigd om het herstel ambtshalve uit te voeren indien de beklaagden in gebreke zouden blijven, waarbij de beklaagden de kosten daarvan moeten dragen (artikel 6.3.4, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

20.
Op 11 januari 2011 stelde de wooninspecteur een herstelvordering in met betrekking tot het gebouw gelegen te

Gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op de woning rust, vordert de wooninspecteur niet de principiële herstelmaatregel, bestaande uit het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken ('een herstel van alle gebreken'), aangezien de overtreder dan zou veroordeeld worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen.
Daarom wordt, in toepassing van artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gevorderd aan de overtreder te bevelen het pand een andere bestemming te geven, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Naar het oordeel van de wooninspecteur vragen de gevorderde herstelwerken een hersteltermijn van 10 maanden. Tevens dient volgens de wooninspecteur elke veroordeelde een dwangsom van 125 euro per dag vertraging te worden opgelegd, als stimulans om de veroordeling tot herstel vrijwillig uit te voeren.

21.

21.1

Overeenkomstig artikel 3.6 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geldt een proces-verbaal van uitvoering als conformiteitsattest, op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning terug conform is.
Naar aanleiding van een melding van herstel van 23 juni 2014 van de beklaagde werd het pand gelegen te door de wooninspecteur op 7 juli 2014 aan een hercontrole onderworpen.
Uit proces-verbaal blijkt dat niet alle woongelegenheden voldeden aan de vereisten inzake woonkwaliteit, veiligheid en gezondheid. De verhuurde woningen 0.1 en 0.3 en de kamer 2.4 voldeden nog steeds niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.
Uit het strafdossier blijkt niet dat sindsdien een nieuwe melding overeenkomstig artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd ingediend, zodat aangenomen wordt dat de situatie ter plaatse ongewijzigd is gebleven.

21.2
Het hof stelt vast dat wanneer de onder punt 19 bevolen herstelmaatregel door de beklaagden wordt uitgevoerd, de woning gelegen te niet langer behept is met een stedenbouwkundige inbreuk waardoor er geen enkel bezwaar meer bestaat om over te gaan tot 'een herstel van alle gebreken'.

Overeenkomstig artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beveelt het hof - in lijn met de ambtshalve bevolen herstelmaatregel op stedenbouwkundig gebied -om het voormelde pand en de daarin gelegen.woonentiteiten aan de vereisten bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te conformeren.
Het hof acht een uitvoeringstermijn van één jaar redelijk en voldoende. Om de naleving te verzekeren, is het aangewezen ieder van de beklaagden een dwangsom op te leggen, met de hieronder bepaalde omvang.

De wooninspecteur en het bevoegde college van burgemeester en schepenen worden gemachtigd om het herstel ambtshalve uit te voeren indien de beklaagden in gebreke zouden blijven, waarbij de beklaagden de kosten daarvan moeten dragen (art. 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De wooninspecteur en het bevoegde college van burgemeester en schepenen worden tevens gemachtigd om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden (art. 3 48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

OM DEZE REDENEN,
HET HOF,

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gezien de aangehaalde wetsbepalingen alsook de artikelen:

- 11, 12, 14, 16, 24, 25 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 21ter van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering:
- 2, 5, 7, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 66, 154, 162, 194, 190, 195, 210 en 211 Wetboek van Strafvordering;
- 1 en 3 van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdeciemen op de geldboetes, zoals gewijzigd;
- 28, 29 en 41 van de wet van 1 augustus 1985 en het K.B. van 18 december 1986, zoals gewijzigd;
- 91, lid 2 en 148 van het K.B. van 28 december 1950 betreffende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd;
- 4.1.1, 6° en 12°, 4.2.1.6°, 6.2.1.1°, 6.2.2.1°, 6.2.4, 6.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 1.3 § 1 en §2,, 25° en 26°, 3.1, 3.6, 3.31, 3.34, 3.36, 3.37, 3.43, 3.47 en 3.48 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- 14, 15 en 16 van het Besluit van 9 februari 2018 van de Vlaamse Regering betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten (Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018);
- 6 al. 1 E.V.R.M.;
- 1 en 8 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 84 van de Hypotheekwet.

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

Doet het bestreden vonnis te niet en spreekt opnieuw recht als volgt.

<u>Wat betreft de strafvordering</u>

Heromschrijft de incriminatiedatum van de telastlegging A.1 als volgt:
"op niet nader bepaalde datum in 2002";

Heromschrijft de incriminatiedatum van de telastlegging A.2 als volgt:
"op 18 december 2012";

Heromschrijft de incriminatieperiode van de telastlegging A.3 als volgt:
"op niet nader bepaalde datum in de periode tussen 1 januari 2008 en 24 februari 2011";

Heromschrijft de incriminatieperiode van de telastlegging B als volgt:
"van 20 december 2010 tot 8 juli 2014";

Stelt vast dat de strafvordering voor de telastlegging A.1 voor de beklaagden en is vervallen door verjaring;

Stelt vast dat de beklaagden en van rechtsvervolging worden ontslagen wat de telastlegging A.4 betreft;

Stelt vast dat de feiten onder telastlegging B strafbaar zijn gebleven op grond van de artikelen 3.1, §1 en §2, 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in samenhang met artikel 3.2 en bijlagen 4 en 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten aanzien van de beklaagde

Veroordeelt de beklaagde voor de feiten van de telastleggingen A.2, zoals heromschreven, A.3, zoals heromschreven, en B, zoals heromschreven, verenigd, tot een geldboete van 15.000 euro (2.500 euro, vermeerderd met 50 opdeciemen), bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van twee maanden;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van de helft van die straf wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar;

Verklaart 250.000 euro verbeurd lastens de beklaagde

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van:
- een vaste vergoeding van 50 euro
- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds
- 2/3 van de gerechtskosten in eerste aanleg, in het totaal begroot op 325,01 euro, en deze in hoger beroep, in het totaal begroot op 309,98 euro.

Ten aanzien van de beklaagde

Veroordeelt de beklaagde voor de feiten van de telastleggingen A.2, zoals heromschreven, A.3, zoals heromschreven, en B, zoals heromschreven, verenigd, tot een geldboete van 3.000 euro (500 euro, vermeerderd met 50 opdeciemen;

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van:
- een vaste vergoeding van 50 euro
- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds
- 1/3 van de gerechtskosten in eerste aanleg, in het totaal begroot op 325,01 euro, en deze in hoger beroep, in het totaal begroot op 309,98 euro.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Wat betreft de herstelvorderingen met betrekking tot het bijgebouw gelegen te (kadastraal gekend als

de herstelvordering voortvloeiend uit de inbreuken op de wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening

Verklaart de vordering van de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur ongegrond;

Zegt dat het herstel van de stedenbouwkundige inbreuken moet gebeuren door betaling van een meerwaarde van 35.014 euro;

Beveelt de beklaagden en derhalve hoofdelijk tot betaling aan het Grondfonds van 35.014 euro, binnen een termijn van drie maanden na de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde is getreden, bij niet-betaling binnen die termijn te vermeerderen met verwijlinteresten aan de wettelijke interestvoet vanaf de afloop van die termijn tot de dag van volledige betaling.

de herstelvordering voortvloeiend uit de inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Verklaart de herstelvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp.

Wat betreft de herstelvorderingen met betrekking tot het hoofdgebouw gelegen te (kadastraal gekend als

de herstelvordering voortvloeiend uit de inbreuken op de wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening

Veroordeelt de beklaagden en tot het herstel van het hoofdgebouw in de oorspronkelijke toestand, namelijk (middels aanpassingswerken) de indeling van de woning en het aantal woonentiteiten te conformeren aan de bij de bouwvergunning van 26 september 1994 gevoegde bouwplannen;

Zegt dat die veroordeling moet worden uitgevoerd binnen een termijn van één jaar na betekening van dit arrest;

Machtigt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester van de gemeente om, indien de beklaagden en in gebreke blijven, zelf over te gaan tot uitvoering van het genoemde herstel, op kosten van de beklaagden en

de herstelvordering voortvloeiend uit de inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Verklaart de herstelvordering in volgende mate gegrond;

Veroordeelt de beklaagden en tot het conformeren van het pand en de daarin gelegen woongelegenheden aan de vereisten waarvan sprake in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Zegt dat die veroordeling moet worden uitgevoerd binnen een termijn van één jaar na betekening van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 100,00 per dag vertraging, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 500.000 euro.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om, indien de beklaagden en in gebreke blijven, zelf over te gaan tot uitvoering van het genoemde herstel, op kosten van de beklaagden en :

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden en

Publicatie

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).

****

Aldus gevonnist door :

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

magistraten van de 15de 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 **20 mei 2021** waar aanwezig waren :

- de heer raadsheer, d.d. voorzitter,
- ~~de heer substituut-procureur-generaal,~~ 1
- de heer griffier,
- de heer substituut-procureur-des Konings bij het parket te Brussel, gedelegeerd bij het parket-generaal.

geschrapt de doorhaling van 1 lijn.