



Arrestnummer <i>C1 771 / 2021</i>
Repertoriumnummer <i>2021 / 1833</i>
Datum van uitspraak 21 mei 2021
Notitienummer griffie 2020/NT/1060
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002146075-0001-0009-01-01-1



Not.nr. 17L000178

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST,**
met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. *954* (RRN)
met Nederlandse nationaliteit,
geboren te op
- beklaagde -

verdacht van

"Te op het onroerend goed gelegen te

minstens in de periode van 13 augustus 2010 tot 9 juli 2015

In overtreding van de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed te huur of ter beschikking stelt, namelijk de woning gelegen te die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtsreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk 2 appartementen en 5 kamers

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklaagde wegens de telastlegging zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van minstens 53785 euro."

* * * *

1. De rechtbank van eerste aanleg Leuven, kamer 21, besliste bij vonnis van 30 juni 2017 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

PAGE 01-00002146075-0002-0009-01-01-4



De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk ten overstaan van de beklaagde

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen lastens de beklaagde en veroordeelt deze beklaagde hiervoor tot een geldboete van 2.000,00 euro meer 50 opdecimen gebracht op 12.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verplicht de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro, met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro.

De rechtbank legt aan de beklaagde ook een vergoeding op van 51,20 euro.

De rechtbank verklaart in hoofde van de beklaagde het verkregen wederrechtelijk vermogensvoordeel voor een bedrag van 32.000,00 euro verbeurd overeenkomstig artikel 42 3° SW.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gemaakt door het openbaar ministerie en begroot op de som van 271,79 euro.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank beveelt de beklaagde aan het pand, gelegen te kadastraal gekend als een andere bestemming te geven 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, dit binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf heden.

De rechtbank beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door de beklaagde niet binnen de 10 maanden na huidig vonnis worden uitgevoerd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en zij ook gerechtigd zijn de kosten hiervoor te verhalen op de beklaagde waarbij zij ook gemachtigd worden de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot slot, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregel niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zover huidig vonnis vooraf werd betekend.



De rechtbank verklaart huidig vonnis uitvoerbaar.

INSCHRIJVING EN OVERSCHRIJVING

De rechtbank beveelt dat deze beslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven wordt op de wijze, bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet. Bij gebrek aan overschrijving, vermeld in het eerste lid, dient deze beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

De rechtbank beveelt tot slot dat deze beslissing wordt ingeschreven in het vergunningsregister van de stad waar het onroerend goed gelegen is, m.n. te ”

1.2 Tegen dit vonnis van 30 juni 2017 werd hoger beroep ingesteld door middel van een akte en een grievenformulier op:

- 3 juli 2017 door de beklaagde *”tegen alle beschikkingen van het vonnis”*;
- 13 juli 2017 door het openbaar ministerie

1.3 Het hof van beroep te Brussel, 15^e kamer, besliste bij arrest van 27 januari 2020 op tegenspraak als volgt:

”Op strafrechtelijk gebied.

Schort de uitspraak van de veroordeling van de beklaagde op gedurende een termijn van drie jaar.

Veroordeelt de beklaagde tot:

- *de kosten van de strafvordering, deze in eerste aanleg bepaald op 271,79 euro en deze in hoger beroep vastgesteld op 114,14 euro;*
- *een bijdrage van 20 euro tot het Begrotingsfonds van de juridische tweedelijnsbijstand.*

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Over de herstellvordering.

Beveelt dat de beklaagde aan het pand te kadastraal gekend te en andere bestemming, overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, moet geven dan de in de telastlegging omschreven verhuur van twee appartementen en vijf kamers of dat zij het goed moet slopen, tenzij de sloop ervan verboden is.



Beveelt dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet op kosten van de beklaagde

1.4 Tegen dit arrest van 27 januari 2020 werd door de advocaat van de eiser tot herstel, de wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, op 10 februari 2020 cassatieberoep aangetekend.

1.5 De tweede kamer van het Hof van Cassatie besliste bij arrest van 8 september 2020 (A.R. P.20.0221.N) als volgt:

“Vernietigt het bestreden arrest in zoverre het nalaat:

- *een termijn te bepalen voor de uitvoering van de herstelmaatregel overeenkomstig artikel 20bis, § 1, tweede lid, Vlaamse Wooncode;*
- *uitspraak te doen over de door de eiser gevorderde dwangsom overeenkomstig artikel 20bis, § 1, tweede lid, Vlaamse Wooncode;*
- *de eiser en het college van burgemeester en schepenen te machtigen tot ambtshalve uitvoering voor het geval dat de herstelmaatregel door de overtreder niet binnen de door de rechtbank bepaalde termijn wordt uitgevoerd en dit overeenkomstig artikel 20bis, § 7, eerste en tweede lid, Vlaamse Wooncode;*
- *de eiser en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de in artikel 17bis, § 2, Vlaamse Wooncode bedoelde herhuisvestingskosten te verhalen op de overtreder overeenkomstig artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode.*

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Verwerpt het cassatieberoep voor het overige.

Veroordeelt de eiser tot de helft van de kosten van het cassatieberoep.

Houdt de beslissing over de overige kosten aan en laat die over aan de rechter op verwijzing.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Gent.

Bepaalt de kosten op 629,78 euro waarvan 74,80 euro is verschuldigd.”



1.6 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 9 april 2021 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____ voor meester _____ advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____ advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____

2. Als gevolg van het arrest van het Hof van Cassatie van 8 september 2020 is de saisine van het hof beperkt tot:

- het bepalen van een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel;
- de beslissing over de door de wooninspecteur gevorderde dwangsom;
- de machtiging van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tot ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel;
- de machtiging van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tot verhaal van de herhuisvestingskosten.

Op grond van het arrest van het hof van beroep te Brussel staat de schuld van de beklaagde aan de enige telastlegging definitief vast. Ook de beslissing om de beklaagde de gunst van de opschorting te verlenen is definitief, net als de afwijzing van de vordering tot verbeurdverklaring, de beslissing over de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand en over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg en in hoger beroep (hof van beroep Brussel). Hetzelfde geldt voor het bevel tot herstel en de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen.

3.1 De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 20bis, § 1, Vlaamse Wooncode dat het herstel regelde, werd met ingang van 1 januari 2021 vervangen door artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen 2021.

3.2 De wooninspecteur vordert dat het hof een hersteltermijn van tien maanden zou voorzien. Volgens de beklaagde is het herstel zonder voorwerp geworden. Als er toch een



hersteltermijn zou bepaald worden, dan vraagt de beklagde om een termijn van twee jaar te voorzien.

De beklagde legt weliswaar stukken voor waaruit blijkt dat ze bepaalde aanpassingswerken heeft uitgevoerd en een stedenbouwkundige vergunning (nu: omgevingsvergunning) heeft verkregen die dateert van 26 april 2018, maar van een integraal herstel is geen sprake. Bovendien blijkt niet dat ze de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte heeft gesteld van het beweerde herstel, zoals vereist door artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen. Ook blijkt niet dat ze de vergoeding, bedoeld in artikel 3.46, tweede lid Vlaamse Codex Wonen, heeft betaald. De controle zoals bedoeld in artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen kon dan ook nog niet plaatsvinden en er ligt nog geen proces-verbaal van herstel voor. Wel integendeel, volgens het proces-verbaal van 16 oktober 2020 leefde de beklagde de voorwaarden van de vergunning van 26 april 2018 niet na. Zes woonentiteiten voldeden op datum van 16 oktober 2020 nog altijd niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en er werd nog steeds een inbreuk op artikel 6.1.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Er moet dus nog steeds een hersteltermijn worden bepaald. Het herstel en de manier waarop dit moet worden uitgevoerd, werden definitief bepaald in het arrest van het hof van beroep te Brussel van 27 januari 2020.

De beklagde stelt in conclusies zelf dat de werken zeer vergevorderd zijn. Bovendien heeft ze al ruim de mogelijkheid gehad om vrijwillig over te gaan tot herstel. Een hersteltermijn van tien maanden is dan ook voldoende.

Om de beklagde er toe aan te zetten het herstel vrijwillig en integraal uit te voeren, moet haar een dwangsom worden opgelegd. Het niet opleggen van een dwangsom zou het afdwingen van de uitvoering ervan teveel kunnen bemoeilijken, met nodeloze kosten voor de samenleving. Een bedrag van 150 euro per dag vertraging is passend en noodzakelijk. Dit bedrag staat in verhouding tot de aard en de omvang van de inbreuk.

Er is geen grond om een maximum voor de te verbeuren dwangsom te bepalen, gezien dit in dit geval de effectiviteit van de dwang die moet uitgaan van een dwangsom zou beperken.

De lange tijd waarin de beklagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die haar hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

3.3 Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig



artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

4. Het hof veroordeelt de beklagde tot de helft van de kosten van het cassatieberoep, en tot de kosten na cassatie.

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en de artikelen:

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

wat betreft de herstellvordering:

beveelt de beklagde om over te gaan tot het bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 27 januari 2020 bevolen herstel binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit arrest binnen de gestelde termijn, op vordering van de wooninspecteur;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklagde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklagde;

veroordeelt de beklagde tot de helft van de kosten van het cassatieberoep, begroot op 74,80 euro, en tot de kosten na cassatie, begroot op 31,43 euro.



Kosten beroep Cassatie. **€ 74,80**

Kosten beroep na Cassatie:

Dagvaarding: € 28,58

+ 10% 2,86

Totaal: **€ 31,43**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren, en en in openbare rechtszitting van **21 mei 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier

