



Arrestnummer c / 750 / 2025
Repertoriumnummer 2025 / 2511
Datum van uitspraak 24 april 2025
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal 2023/VJ11/444
Notitienummer 1e aanleg LE66.W1.104300/2019

Hof van beroep Brussel

☐ Registreerbaar

☒ Niet registreerbaar

Bebouwing

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en van

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

- eiser tot herstel -
vertegenwoordigd door mr. , voor mr. , beiden
advocaat bij de balie ,

tegen

1. , RRN geboren
, van Belgische nationaliteit, wonende te ,

- beklaagde -
vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie , Nederlandse
orde,

2. , RRN: geboren
, van Belgische nationaliteit, wonende te ,

- beklaagde -
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt,

3. , RRN , geboren
, van Belgische nationaliteit, wonende te 5,

- beklaagde -
vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie Nederlandse
orde,

1. Ten laste gelegde feiten

De beklaagden worden vervolgd als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek van volgende feiten:

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk (omschrijving misdrijf).

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

in de periode van 1 maart 2019 tot en met 13 augustus 2020

door

een boerderij te verhuren aan

en zo ter beschikking te stellen aan

B een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk (omschrijving misdrijf).

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. (artikel 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

in de periode van 1 maart 2019 tot en met 13 augustus 2020

door _____,
kamers in de woning ter beschikking te stellen van

2. Bestreden beslissing

Bij vonnis, bij verstek van _____ en na tegensprekelijk debat ten aanzien van _____
gewezen op 18 januari 2023, heeft de rechtbank van eerste
aanleg Leuven, kamer C5, beslist:

*“De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering van de Vlaamse wooninspecteur
zonder voorwerp is geworden.”*

Tegen dit vonnis heeft de wooninspecteur op 3 februari 2023 hoger beroep ingesteld.

3. Rechtspleging voor het hof

Op de openbare rechtszitting van 20 maart 2025 hebben het openbaar ministerie en de
wooninspecteur gevorderd en heeft de advocaat van _____ zijn
middelen uiteengezet.

_____ werd regelmatig gedagvaard op 16 augustus 2023 overeenkomstig artikel 38,
§ 2, Gerechtelijk Wetboek maar was niet aanwezig noch vertegenwoordigd op de
inleidingszitting van 6 oktober 2023 en op de zitting van 20 maart 2025 waarop het hof de
zaak heeft behandeld en in beraad heeft genomen.

Voor het overige verwijst het hof wat de procedure betreft naar de processen-verbaal van de
rechtszittingen.

4. Beoordeling

1. Het hoger beroep van de wooninspecteur is tijdig en naar de vorm regelmatig ingesteld
en, gelet op het tijdig ingediende grievenformulier, niet vervallen.

De wooninspecteur komt op tegen de beslissing waarbij de herstellvordering is afgewezen.

2. Er zijn in deze geen middelen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid, Strafwetboek die het hof ambtshalve zou moeten opwerpen.

3. Het debat in voorliggende zaak is beperkt tot de herstellvordering van de wooninspecteur met betrekking tot een hoeve gelegen in

waren eigenaar van de kwestieuze hoeve,
was de huurder ingevolge een overeenkomst die hij eerder met de tante van
had gesloten en hij verhuurde op zijn beurt in de hoeve gelegen kamers als
woongelegenheid aan andere personen.

Bij vonnis van 18 mei 2022 heeft de rechtbank van eerste aanleg Leuven
en veroordeeld wegens het (onder)verhuren van
woongelegenheden in deze hoeve, die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Die beslissing
is definitief.

De wooninspecteur heeft een herstellvordering ingesteld bij brief aan het parket van 7 januari
2020, ertoe strekkende dat aan zou
worden bevolen aan het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen. De
woning kwam wegens de onvergunde opsplitsing in verschillende woongelegenheden immers
niet in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (stuk 2
strafdossier).

Het college van burgermeester en schepenen van heeft zich op 6 februari
2020 aangesloten bij deze herstellvordering (stuk 3 straf dossier).

Voordat de zaak in eerste aanleg werd behandeld, had de vrederechter van het kanton
al bij vonnis van 10 juli 2020 de huurovereenkomst nietig verklaard,
veroordeeld tot terugbetaling van de huurgelden aan
bevolen het pand te verlaten. De hoeve werd op 23 augustus 2020 ontruimd.

hebben de hoeve vervolgens verkocht. De notariële akte betreffende
de verkoop werd verleden op 6 december 2021. Aan de kopers was op 23 september 2021
een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, om de hoeve en aanpalende
gebouwen te verbouwen tot een eengezinswoning met stallen en een bureauruimte.

Bij het aangehaalde vonnis van 18 mei 2022 heeft de rechtbank nog geen uitspraak gedaan over de herstellvordering, maar werden op dit punt de debatten heropend en werd de wooninspecteur uitgenodigd “om na te gaan wat de actuele toestand is van het pand en welke bestemming aan het pand zal gegeven worden door de nieuwe eigenaars”

Daarop heeft de wooninspecteur aan beklaagden gevraagd hoever het stond met de uitvoering van de herstellvordering en of een afspraak kon worden vastgelegd om een hercontrole uit te oefenen. Ook de nieuwe eigenaars werden gecontacteerd en hun architect antwoordde aan de wooninspecteur dat hij hem op de hoogte zou houden van de voortgang van de verbouwingen. De gemeente heeft de omgevingsvergunning met de bijhorende plannen overgemaakt aan de wooninspecteur. (stuk 39 van het strafdossier)

Met het bestreden vonnis van 18 januari 2023 stelt de rechtbank vast dat de hoeve door de verkoop, de ontruiming en de aanvang van de werken door de nieuwe eigenaars, een nieuwe bestemming heeft gekregen en dat de herstellvordering derhalve zonder voorwerp is.

4. Voor het hof van beroep handhaaft de wooninspecteur zijn herstellvordering, die ertoe strekt dat _____ zouden worden veroordeeld om aan het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen.

Ondergeschikt vraagt de wooninspecteur dat _____ zouden worden veroordeeld tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden opdat het pand zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en geen gebreken van categorie II of III meer vertoont en er geen sprake is van overbewoning.

5. De herstelmaatregel van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, die ertoe strekt om aan het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen, is in deze niet meer aan de orde.

Deze vorm van herstel moet worden bevolen wanneer een gebouw of de woonentiteiten zich in een toestand bevinden die niet vergund is en het integrale herstel van de gebreken aan het gebouw of de woonentiteiten, teneinde ze te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, als principiële herstelmaatregel niet mogelijk is. Het gebouw komt dan immers niet in aanmerking voor werkzaamheden, omdat anders de onvergunde toestand zou worden bestendigd.

In deze is zoals gezegd een nieuwe omgevingsvergunning afgeleverd aan de nieuwe eigenaars; het hoevecomplex is nu vergund als een eengezinswoning met stallen en een bureauruimte.

De werken worden uitgevoerd, onder leiding en toezicht van de architect die betrokken was bij de vergunningsaanvraag.

Uit de recente foto's die overleggen (stukken 23 en 24), blijkt dat de oude hoeve en de stallen volledig worden gerenoveerd en voor zover het hof kan nagaan gebeurt dat in overeenstemming met de goedgekeurde plannen. Enkel de buitenmuren werden behouden. Aan de buitenzijde werden de oude daken (met inbegrip van het volledige dakgebinte), ramen en deuren verwijderd. Er zijn nieuwe puntgevels gemetseld en nieuwe daken geplaatst, alsook nieuwe ramen, schuiframen en deuren. Aan de binnenzijde zijn de oude vloeren en muren verwijderd, zijn nieuwe binnenmuren geplaatst en is er een nieuwe ondervloer ('chape') gegoten. Zonder twijfel hebben deze ingrijpende werken ook met zich meegebracht dat alle technische installaties, zoals elektriciteits- en waterleidingen en verwarming, volledig werden vernieuwd, al is dat op de foto's niet te zien. Het geheel heeft nu het uitzicht van een nieuwe woning, waarbij enkel het metselwerk van de muren en stallen nog aan het oude hoevecomplex herinneren

De vergunde nieuwe bestemming als een eengezinswoning met stallen en een bureauruimte die de nieuwe eigenaars aan het pand hebben gegeven en realiseren, heft de vorige feitelijke bestemming van meergezinswoning, waarbij in de oude hoeve kamers werden verhuurd, op. Aangezien er geen sprake meer is van een onvergunde toestand van het gebouw, wordt de vordering, die ertoe strekt dat beklaagden zouden worden veroordeeld om op hun beurt opnieuw een andere bestemming te geven aan de woning dan de actuele vergunde bestemming die de nieuwe eigenaars eraan hebben gegeven, of dat zij het gebouw zouden slopen, niet ingewilligd.

6. Ondergeschikt vordert de wooninspecteur dat beklaagden werken zouden uitvoeren om de woning conform te maken aan de reglementering en om de overbewoning te beëindigen.

Ook deze vordering is nu niet aan de orde.

Van overbewoning is thans met de vergunde nieuwe bestemming als eengezinswoning geen sprake meer.

Wat de conformiteit betreft, is in 2019 vastgesteld dat de hoeve op talloze punten niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen. Het ging om door ouderdom veroorzaakte structurele problemen, zoals balken die aangetast waren door houtworm, de kelder die moest worden gestut, opstijgend vocht, risico voor elektrocutie, verwarming met houtkachels waarvan de schoorsteen niet correct was aangesloten, enzovoort.

Met de overgelegde foto's (stukken 23 en 24) tonen aan
dat de woning en ook de stallen op het oorspronkelijke metselwerk van de buitenmuren na volledig werden afgebroken om terug te worden opgebouwd met nieuwe materialen.

Geen van de in 2019 vastgestelde gebreken is thans nog aanwezig.

Er zijn geen aanwijzingen dat de woning, wanneer de volledige renovatie is voltooid, niet conform zou zijn aan de actuele woonkwaliteitsnormen. De wooninspecteur is niet ter plaatse gegaan om daaromtrent vaststellingen te doen, ook niet nadat het hof op de rechtszitting van 17 oktober 2024 de zaak had uitgesteld “teneinde de eiser tot herstel toe te laten na te gaan in hoeverre de herstellvordering intussen is uitgevoerd”.

Eventuele niet-conformiteiten waarmee de woning na de renovatie zou behept zijn, kunnen geen verband houden met de gebreken die in 2019 werden vastgesteld en die door de afbraak en heropbouw volledig zijn verdwenen.

De vordering die ertoe strekt dat nu nog op eigen kosten
eventuele niet-conformiteiten van de woning zouden moeten verhelpen, is kennelijk onredelijk. De nieuwe eigenaars hebben met volle kennis van zaken het oude hoevecomplex aangekocht en onder leiding en toezicht van een architect een vergunde en zeer grondige renovatie doorgevoerd en moeten zelf instaan voor de conformiteit van de woning.

7. Het hof bevestigt de bestreden beslissing.

De kosten van het hoger beroep zijn ten laste van de Wooninspecteur.

5. Wettelijke bepalingen

Het hof past de wetsbepalingen aangehaald in het bestreden vonnis en hoger in dit arrest toe, alsook de artikelen:

- 11, 12, 16, 21, 24, 25, 31 tot 37, 40 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 210 en 211 Wetboek van Strafvordering.

6. Beslissing

Het hof, na tegenspraak ten aanzien van de eiser tot herstel en beklaagden
en en bij verstek van beklaagde

Verklaart het hoger beroep van de wooninspecteur ontvankelijk,

Bevestigt het bestreden vonnis,

Laat de kosten in hoger beroep ten laste van de wooninspecteur.

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, Vlaamse Codex Wonen van 2021).

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

Het werd uitgesproken in openbare rechtszitting (conform artikel 782bis Gerechtelijk Wetboek) door _____, raadsheer, dienstdoend voorzitter, bijgestaan door griffier en in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, op **24 april 2025**.