



Arrestnummer c / 748 / 2025
Repertoriumnummer 2025 / 2502
Datum van uitspraak 24 april 2025
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal 2022/VJ11/423
Notitienummer 1e aanleg HV/N/66/WI/100200/2020

☐ Registreerbaar

☒ Niet registreerbaar

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

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

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

tegen

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

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

1. Ten laste gelegde feiten

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

op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend
als _____, eigendom van _____
aankoop verleden door notaris _____ dd. 27.03.1988,
ingevolge akte van _____

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

te _____, in de periode van 1 juli 2017 tot en met 26 juni 2020

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 verschillende woonentiteiten te hebben verhuurd die ongeschikt zijn, en omwille van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners, eveneens onbewoonbaar

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

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard worden om zich
overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woningen, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 1 april 2020.

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich
overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 23.660 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

- **Woning** verhuurd vanaf juli 2017 tot eind juni 2020 aan een huurprijs van 500 euro/maand: **36 x 500 euro = 18.000 euro**
- **Woning** verhuurd vanaf november 2019 tot eind juni 2020 aan een huurprijs van 370 euro/maand: **8 x 370 euro = 2.960 euro**
- **Kamer** verhuurd vanaf oktober 2019 tot eind juni 2020 aan een huurprijs van 300 euro/maand: **9 x 300 euro = 2.700 euro**

TOTAAL: 23.660 EUR

2. Bestreden beslissing

Bij vonnis, na tegensprekelijk debat gewezen op 17 februari 2022, heeft de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N, beslist:

“Op strafgebied

Zegt dat in de dagvaarding de omschrijving van het perceel gelegen te

wordt aangevuld met: "in het deel van het gebouw aangeduid met huisnummer gelegen op de eerste en tweede verdieping boven de handelsgelijkvloersen,"

Veroordeelt voor de tenlastelegging tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **23.660,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 282,08 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 490 van het Strafwetboek, artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt om wat betreft het onroerend goed gelegen te

kadastraal gekend als

*, met name het deel van het gebouw
aangeduid met huisnummer gelegen op de eerste en tweede verdieping
boven de handelsgelijkvloersen*

- *ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,*
- *ofwel te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;*

Veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 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 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen;

*Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteiten in het pand te verhalen op beklaagde
;*

Verklaart de beslissing betreffende de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad."

Tegen dit vonnis is hoger beroep ingesteld

- op 11 maart 2022 door de beklaagde,
- op 14 maart 2022 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde.

3. Rechtspleging voor het hof

Met zijn arrest van 28 september 2023 heeft het hof van beroep Brussel, 15^e kamer, de hogere beroepen ontvankelijk verklaard, uitspraak gedaan over de tegen _____ ingestelde strafvordering en burgerlijke vordering en de zaak wat de herstellvordering van de Wooninspecteur betreft in voortzetting gesteld op een latere datum.

Op de openbare rechtszitting van 13 maart 2025 heeft het hof de zaak wat de herstellvordering betreft behandeld. De debatten werden op dit punt volledig hernomen, het openbaar ministerie en de eiser tot herstel hebben gevorderd en de advocaat van de beklaagde heeft zijn middelen uiteengezet.

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

4. Beoordeling

1. Het hof heeft met zijn arrest van 28 september 2023 _____ veroordeeld wegens de verhuur van verschillende ongeschikte en omwille van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners ook onbewoonbare woonentiteiten in een pand gelegen te _____, waaraan beklaagde _____ zelf het huisnummer _____ had toegekend.

De wooninspecteur heeft per brief aan het openbaar ministerie van 1 april 2020 een herstellvordering ingesteld dat op dit pand betrekking heeft.

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

In deze was het pand oorspronkelijk vergund als een handelspand, al dan niet met een eengezinswoning. De opsplitsing in de zeven woonentiteiten die _____ verhuurde, is gebeurd zonder de noodzakelijke vergunning en deze opsplitsing is achteraf ook niet geregulariseerd. Dat gegeven wordt door _____ niet betwist.

De rechter die zich moet uitspreken over het herstel, moet, wanneer hij de onvergunde toestand vaststelt, de subsidiaire maatregel van herbestemming of sloop van het gebouw bevelen (artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voordien artikel 20bis Vlaamse Wooncode).

Overeenkomstig die bepaling vordert de wooninspecteur dat het hof beveelt aan het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen.

2. De rechter beschikt bij het opleggen van de herstelmaatregel van herbestemming of sloop niet over een opportuniteitsoordeel, maar hij kan de maatregel enkel bevelen indien hij van oordeel is dat die inmenging in het eigendomsrecht niet onevenredig is met het nagestreefde doel. Hierbij moet de rechter onder meer rekening houden met de ernst en de impact van de eigendomsbeperking, het nadeel dat voor de eigenaar daaruit voortvloeit, de in het geding zijnde belangen, de concrete gedragingen van de eigenaar en van de bevoegde overheden en de legitieme verwachtingen van de eigenaar (zie in die zin ook Grondwettelijk Hof, arrest , 18 januari 2018, overweging B.5.3).

Uit de aan het hof voorgelegde gegevens blijkt het volgende:

- Nadine Kulbertus heeft zelf een einde gesteld aan de verhuur van de woonentiteiten in het pand, zoals blijkt uit pv van 4 augustus 2022 (stuk 2 kft rechtspleging in hoger beroep),
- reeds in juli 2020 – dit is ruim voordat de zaak bij rechtstreekse dagvaarding van 7 december 2020 bij de strafrechter werd gebracht – heeft De Vlaamse Waterweg, die een voorkooprecht had op het onroerend goed, interesse getoond om het onroerend goed over te nemen var (stuk 5 voor beklaagde),
- op 23 mei 2024 is een notariële “akte minnelijke verwerving” verleden, waarbij het goed heeft overgedragen aan De Vlaamse Waterweg tegen de prijs van 638.000 euro (stuk 12 voor beklaagde),
- De Vlaamse Waterweg is een nv van publiek recht, waarvan het Vlaamse Gewest de totaliteit van de 600 aandelen bezit (zie de vermeldingen in de notariële akte (stuk 12) en de daarin aangehaalde statuten, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 juni 2004),
- De Vlaamse Waterweg heeft verklaard het goed te verwerven “om reden van openbaar nut, en meer in het bijzonder met het oog op de uitbreiding van (watergebonden) bedrijventerrein of een invulling conform het in opmaak zijnde gemeentelijke RUP” (blad 2 van de notariële akte),

- De Vlaamse Waterweg is op de hoogte gesteld van de ingestelde herstellvordering die strekt tot de herbestemming of sloop (blad 6 van de notariële akte),
- heeft bij het verlijden van de notariële akte verklaard dat uitsluitend het gelijkvloers van het pand verhuurd was, meer bepaald voor kleinhandel aan blad 7 en 8 van de notariële akte).

Samengevat is de toestand dus zo dat het goed al meerdere jaren niet meer voor bewoning wordt gebruikt, dat het goed intussen is overgedragen aan de nv van publiek recht De Vlaamse Waterweg, die er een bestemming van openbaar nut wil aan geven zoals een watergebonden bedrijventerrein, en dat niets erop wijst dat De Vlaamse Waterweg het pand nog ooit voor bewoning zou verhuren of ter beschikking stellen. Er moet derhalve in alle redelijkheid worden aangenomen dat de onvergunde, ongeschikte en onbewoonbare kamers die in het pand waren ingericht, niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld zullen worden.

In die omstandigheden is de herstellvordering van de wooninspecteur, die in deze optreedt in naam van het Vlaamse Gewest, kennelijk onredelijk.

Het opleggen van de gevorderde herstelmaatregel aan , namelijk dat zij het pand van De Vlaamse Waterweg zelf moet herbestemmen of op eigen kosten moet slopen, zou voor haar een onevenredige last betekenen.

In die omstandigheden wordt het gevorderde herstel niet bevolen.

3. Het gegeven arrest moet bekend gemaakt worden door inschrijving op de kant van de overgeschreven dagvaarding in het kantoor rechtszekerheid.

De kosten, die behoren tot de strafvordering, zijn ten laste van , die door de bewezen inbreuken de kosten van de vervolging heeft veroorzaakt.

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,
- 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voordien artikel 20bis Vlaamse Wooncode,

- 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet.

6. Beslissing

Het hof, na tegenspraak,

Het arrest van 28 september 2023 verder uitwerkend,

Wat betreft de herstellvordering

Wijst de herstellvordering van de Wooninspecteur af,

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 op kosten van (artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Veroordeelt tot de kosten van hoger beroep, begroot op 49,50 euro.

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.