



Arrestnummer c / 180 / 2025
Repertoriumnummer 2025 / 596
Datum van uitspraak 30 januari 2025
Rolnummer
Notitienummer parket HV66.WI.101400/2021 Notitienummer parket-generaal 2024/VJ11/31

☐ 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

1) Mr. _____ advocaat te _____,
bewindvoerder over de goederen van

- burgerlijke partij -

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

2) De Wooninspecteur, in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoren te _____,

- eiser tot herstel -

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie

RRN _____, geboren
van Belgische nationaliteit, wonende in _____

- beklaagde -

bijgestaan door mr. _____, advocaat bij de balie _____.

1. Ten laste gelegde feiten

Beklaagde _____ wordt vervolgd, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek, van volgende feiten:

on het perceel gelegen te _____

kadastraal gekend als
–oppervlakte 13a

05ca, voor de geheelheid volle eigendom van ingeolge akte van
aankoop verleden door notaris te dd. 27 mei 2014,

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
oppervlakte 01a

89ca, voor de geheelheid volle eigendom van ingeolge akte van
aankoop verleden door notaris te dd. 27 mei 2014,

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen 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,

(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)

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld door de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021")

1 te n de periode van 1 juni 2014 tot en met 2 maart 2023

namelijk 4 appartementen verhuurd te hebben die ongeschikt zijn, en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald de appartementen aangeduid als woning n het pand gelegen in

2 te in de periode van 18 juli 2014 tot en met 2 maart 2023

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in HV66.W1.101400/2021

3 te in de periode van 1 mei 2016 tot en met 2 maart 2023

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in HV66.W1.101400/2021

4 te in de periode van 1 mei 2019 tot en met 2 maart 2023

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in HV66.W1.101400/2021

5 te in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 2 maart 2023

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in HV66.W1.101400/2021

6 te in de periode van 1 november 2020 tot en met 2 maart 2023

namelijk 2 appartementen verhuurd te hebben die ongeschikt zijn, en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald de appartementen aangeduid als woning in het pand gelegen in HV66.W1.101400/2021

7 te in de periode van 1 februari 2021 tot en met 2 maart 2023

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in

HV66.WI.101400/2021

8 te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 20 september 2022

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in

HV66.WI.101400/2021

9 te in de periode van 1 april 2021 tot en met 29 oktober 2021

namelijk 1 appartement verhuurd te hebben dat ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook onbewoonbaar, meer bepaald het appartement aangeduid als woning in het pand gelegen in

HV66.WI.101500/2021

2. Bestreden beslissing

Met het vonnis, na tegensprekelijk debat gewezen op 26 oktober 2023, heeft de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N, beslist:

“Op strafgebied

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 en A9 bewezen.

*Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 en A9 tot een geldboete van **16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.*

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 8.000,00 EUR, zijnde 1.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd het bedrag van **83.933 EUR** waarvan de som van 9.750 EUR te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf datum van het vonnis moet worden toebedeeld aan de burgerlijke partij meester advocaat in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,42 EUR

Wat betreft de herstellvordering:

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

Veroordeelt de beklaagde om aan de panden, percelen gelegen te

kadastraal gekend als

– oppervlakte 13a 05ca, voor de geheelheid volle

eigendom van en op het perceel gelegen te

kadastraal gekend als

oppervlakte 01a 89ca, voor de geheelheid volle

eigendom van ingevolge akte van aankoop verleden door

notaris te id. 27 mei 2014 tot het herstel van de conformiteit van
het onroerend goed, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of
aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er
geen sprake meer is van overbewoning.

Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd binnen een termijn van TWAALF maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod wordt overtreden (respectievelijk: per dag vertraging in de

uitvoering van de herbestemming of sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 200.000,00.

Zegt dat — voor zover de beklaagde in gebreke blijft na afloop van de genoemde termijn, de herstelwerken uit te voeren, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout gemachtigd worden deze werken uit te voeren op kosten van de beklaagde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de betrokken kamers kunnen verhalen op de beklaagde.

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagde.

Wat betreft de burgerlijke vordering

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan burgerlijke partij meester advocaat in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van de som van 9.750 EUR uit hoofde van een schadevergoeding te vermeerderen met de interesten van de datum van het vonnis tot op de dag van de integrale betaling. Dit bedrag wordt zoals hierboven aangegeven toegewezen vanuit de verbeurdverklaring.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan burgerlijke partij meester advocaat in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van de som van 1.350 EUR als rechtsplegingsvergoeding.

Wijst het overige af.

De rechtbank houdt ambtshalve de andere burgerlijke belangen aan.”

Tegen dit vonnis is hoger beroep ingesteld

- op 24 november 2023 door de beklaagde,
- op 1 december 2023 door het openbaar ministerie.

3. Rechtspleging voor het hof van beroep

Het hof van beroep heeft op de openbare rechtszitting van 12 december 2024 het openbaar ministerie, de advocaat van de burgerlijke partij en de advocaat van de wooninspecteur in hun vordering en beklaagde en zijn advocaat in hun verweer gehoord.

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

4. Beoordeling

1 De hogere beroepen zijn tijdig en naar de vorm regelmatig ingesteld en, gelet op de tijdig ingediende grievenformulieren, niet vervallen.

Beklaagde voert grieven aan met betrekking tot de procedure, de schuldvraag, de straf, de herstelmaatregel, de burgerlijke vordering en de bijdragen en kosten waartoe hij is veroordeeld.

Het openbaar ministerie voert dezelfde grieven en ook een zelfstandige grief met betrekking tot de strafmaat aan.

2. Er zijn geen grieven zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering die het hof ambtshalve zou moeten opwerpen.

2.1. De rechtstreekse dagvaarding is op 28 april 2023 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te

2.2. Indien de feiten bewezen zijn, werden ze opgeleverd door hetzelfde opzet. Tussen de feiten van de verschillende telastleggingen is er geen termijn verstreken langer dan de verjaringstermijn, die voor alle feiten samen is ingegaan op 2 maart 2023, datum van het laatste feit.

De feiten waren op 28 april 2024, dag van de inwerkingtreding van de Wet strafprocesrecht I van 9 april 2024, nog niet verjaard, zodat de nieuwe verjaringsregels van toepassing zijn op voorliggende strafvordering. Nu verjaart de strafvordering voor een wanbedrijf door verloop van tien jaren (artikel 21 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering) en loopt de

verjaringstermijn van de strafvordering niet meer vanaf de dag van de aanhangigmaking van de strafvordering voor de correctionele rechtbank (artikel 23 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering), dat is in deze 21 april 2023.

De strafvordering tegen beklaagde _____ is dus nog niet verjaard.

2.3. Zoals in de rechtstreekse dagvaarding is vermeld, zijn de feiten (het verhuren van een woning die niet voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen) naargelang het tijdstip waarop ze werden gepleegd strafbaar door verschillende decretale bepalingen:

- in zoverre de feiten zijn gepleegd vóór de inwerkingtreding op 1 januari 2021 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 was de verhuur van een ongeschikte woning strafbaar krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode,
- in zoverre de feiten zijn gepleegd na de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten de feiten omschreven worden als de verhuur van een *niet-conforme* woning en zijn ze strafbaar krachtens artikel 3.34, 3.35 en 3.36 van die codex.

2.4. In tegenstelling tot wat beklaagde _____ aanvoert (p. 25, laatste alinea, van de aanvullende beroepsconclusie, onder het voorbehoud "*behoudens vergissing*"), was ook de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt al strafbaar onder gelding van de Vlaamse Wooncode, met dezelfde straffen (een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro en een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of één van die straffen alleen), door artikel 20, derde lid, Vlaamse Wooncode.

2.5. Beklaagde _____ verpt in conclusies op dat de strafbaarstelling van het misdrijf dat hem wordt ten laste gelegd niet voldoet aan het nauwkeurig, duidelijk en voorspelbaar karakter waaraan de strafwetten moeten voldoen ("tweede middel", p. 19-25, aanvullende beroepsconclusie). Hij voert aan dat hij om die reden moet worden vrijgesproken of dat minstens het hof van beroep volgende prejudiciële vraag moet stellen aan het Grondwettelijk Hof:

"Schenden artikel 5 van het Decreet van 15 juli 1987 houdende de Vlaamse Wooncode en artikel 3.1, §1 van het Decreet over het Vlaamse Woonbeleid van 17 juli 2020 het legaliteitsbeginsel in strafzaken zoals o.m. weergegeven in de artikelen 12, tweede lid en 14 van de Grondwet, in samenhang met artikel 7 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, artikel 15 van het Internationaal Verdrag Burgerlijke en Politieke

Rechten en met het algemeen beginsel zoals uitgedrukt in artikel 2 van het Strafwetboek?”

Dit verweer kan niet worden aangenomen.

Het wettigheidsbeginsel in strafzaken gaat niet zover dat het de decreetgever ertoe verplicht elk aspect van de strafbaarstelling zelf te regelen. Een delegatie aan de uitvoerende macht is niet in strijd met dat beginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de decreetgever zijn vastgesteld.

Met betrekking tot de woonkwaliteitsnormen volgt uit het wettigheidsbeginsel in strafzaken dus niet dat de decreetgever zelf de gebreken van woongelegenheden moet omschrijven waardoor deze ongeschikt of niet-conform zijn en de verhuur ervan strafbaar is. De decreetgever kan dit toevertrouwen aan de uitvoerende macht.

De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn vermeld in de modellen van het technisch verslag, die opgenomen zijn in bijlage 4, 5, 6 en 6/2, bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 3.2, § 1, van dat besluit).

Onder gelding van de Vlaamse Wooncode waren de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen, zoals vermeld in artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode, nader bepaald in het model van technisch verslag, dat bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen was gevoegd als [...] 3° bijlage 3 voor zelfstandige woningen (zie artikel 2. § 1 van dat besluit).

Op grond van die technische verslagen, vastgelegd door de Vlaamse regering, weet eenieder die een woning verhuurt of ter beschikking stelt aan welke vereisten en normen die moet voldoen.

Er is kennelijk geen schending van het legaliteitsbeginsel zodat het hof van beroep de opgeworpen prejudiciële vraag niet stelt aan het Grondwettelijk Hof.

3. In zijn “eerste voorafgaand middel” (p. 10-18 van de aanvullende beroepsconclusie) schetst beklaagde zeer uitvoerig hoe volgens hem de inspecties van de betrokken

woningen werden uitgevoerd omdat men vernomen had dat hij die panden aan de wilde verkopen.

Of dat verband tussen de inspecties en de voorgenomen verkoop nu bewezen is of niet, beklagde leidt er geen enkel rechtsgevolg uit af. Meer bepaald maakt beklagde net geen enkel objectief gegeven aannemelijk dat de inspecties op een deloyale manier zouden zijn verlopen of dat er foutieve vaststellingen werden genoteerd in de processen-verbaal.

De door de Vlaamse regering aangewezen wooninspecteurs moeten worden beschouwd als politieambtenaren aan wie bij decreet een bijzondere opdracht is gegeven om misdrijven vast te stellen. Hun vaststellingen bij proces-verbaal gelden tot bewijs van het tegendeel.

4. De eerste rechter heeft het onderzoek met betrekking tot de woningen in het pand aan elastleggingen A.1-2-3-4-5-6-7-8) correct samengevat en het hof maakt zich die uiteenzetting eigen (p.5-6, nrs. 1-6 van het bestreden arrest).

Wat het appartement op de bovenste verdieping van het pand aan (telastlegging A.9) betreft, heeft de wooninspecteur op 29 oktober 2021 vastgesteld dat het bewoond was, dat het gebouw behept was met één ernstig gebrek van categorie II (de gasaansluiting van het kookfornuis in de keuken) en dat het appartement zelf drie kleine gebreken van categorie I vertoonde, zeven ernstige gebreken van categorie II en drie gebreken van categorie III die een direct gevaar opleveren voor veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige leefomstandigheden veroorzaken (geen keukenfunctie, geen verwarming en een onveilige trap), zodat het appartement ongeschikt en onbewoonbaar was (aanvankelijk proces-verbaal Het appartement werd op 7 maart 2022 'ongeschikt en onbewoonbaar' verklaard door de burgemeester en op 28 juni 2022 door de minister.

De bewering van beklagde dat hij niet wist dat het appartement op de bovenste verdieping van het pand aan werd bewoond, kan niet worden aangenomen. Er is in de betrokken huurovereenkomst van 27 januari 2020 – die beklagde voor het eerst op de rechtszitting van het hof van beroep overlegt – weliswaar sprake van een "bergplaats voor meubelen en inboedel", maar het is uitgesloten dat beklagde die volgens diezelfde overeenkomst ook de sleutel had om te allen tijde het gebouw te betreden omdat de elektriciteits- en watermeters en de hoofdschakelaar

van de achterliggen appartementen zich daar bevonden, nooit de aanwezigheid van de huurder en de inrichting als woning zou hebben opgemerkt.

De tekortkomingen aan de woonkwaliteitsnormen zijn op gedetailleerde wijze vastgesteld en gedocumenteerd in de processen-verbaal die in het bestreden vonnis worden aangehaald en, wat het pand aan _____ betreft, in het aanvankelijk proces-verbaal

Die vaststellingen, die beklaagde _____ net geen enkel stuk weerlegt, tonen aan dat de door beklaagde _____ verhuurde appartementen "ongeschikte" of "niet-conforme" woningen waren in de zin van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode of de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uit het grote aantal appartementen en de lange tijdspanne van de inbreuken, blijkt dat beklaagde _____ hiervan een gewoonte heeft gemaakt.

De feiten zoals omschreven in de telastleggingen A.1-2-3-4-5-6-7-8-9 zijn bewezen.

5. De bewezen feiten zijn opgeleverd door eenzelfde opzet, zodat ze met één straf moeten worden beteugeld.

De gepleegde misdrijven wijzen op een lichtzinnige houding van beklaagde _____ Door appartementen met gebreken te verhuren, heeft beklaagde _____ de veiligheid en de gezondheid van de huurders in gevaar gebracht. Bij nieuwe controles werd vastgesteld dat beklaagde _____ weliswaar al een groot deel van de gebreken in het pand aan de _____ had verholpen, maar ook dat er nog steeds punten waren waardoor deze niet conform waren. Beklaagde _____ blijft in gebreke de nodige investeringen te doen aan zijn opbrengst-eigendommen.

Deze feiten moeten in beginsel streng worden bestraft om beklaagde _____ te doen inzien dat hij zijn eigen financiële belangen niet boven de veiligheid en gezondheid van zijn huurders kan stellen.

Beklaagde _____ is onlangs veroordeeld wegens gelijkaardige feiten: met arrest van 22 februari 2024, dat in kracht van gewijsde is getreden, heeft het hof van beroep te Brussel, 15^e kamer, aan beklaagde _____ een geldboete van 32.000 euro (4.000 euro vermeerderd

met 70 opdecimen), met uitstel voor de helft, opgelegd wegens de verhuur van elf niet-conforme woongelegenheden in

De feiten die het hof nu beoordeelt, zijn opgeleverd door hetzelfde opzet als de feiten die met dat arrest zijn bestraft en gaan eraan vooraf. Voor alle feiten samen is de reeds opgelegde straf onvoldoende, gelet op het grote aantal woongelegenheden waarop de voorliggende zaak betrekking heeft en de lange duur van de inbreuken. Het hof legt aan beklaagde een bijkomende geldboete van 8.000 euro op (1.000 euro vermeerderd met opdecimen).

De tenuitvoerlegging van de geldboete kan voor de helft worden uitgesteld gedurende drie jaar. Die maatregel zal een blijvende aansporing zijn voor beklaagde om zich voortaan aan de normen te houden.

6. Het openbaar ministerie vordert in de rechtstreekse dagvaarding schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, namelijk 521.218 euro voor de woningen in het pand aan en 2.800 euro voor het pand aan

Artikel 65 Strafwetboek is niet van toepassing op de bijzondere verbeurdverklaring, zodat het hof geen rekening houdt met de verbeurdverklaring van 50.000 euro die het hof van beroep te Brussel, 15^e kamer, met zijn arrest van 22 februari 2024 ten aanzien van beklaagde heeft opgelegd.

Het openbaar ministerie steunt zijn vordering op de berekeningen in het navolgend proces-verbaal van 2 maart 2023 en in het aanvankelijk proces-verbaal van 29 oktober 2021.

De eerste rechter neemt slechts die huurgelden in aanmerking die werden ontvangen nadat de woongelegenheden onbewoonbaar en ongeschikt waren verklaard, in maart 2022. Die raming gaat uit van de verkeerde opvatting dat de verhuur pas vanaf de onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring een misdrijf uitmaakte, terwijl dit al voordien het geval was omdat de woongelegenheden ook toen al met gebreken waren behept.

Beklaagde naakt zijn bewering dat er veel huurachterstallen waren, niet aannemelijk. Het feit dat de verhuur ook kosten met zich meebracht, zoals noodzakelijke onderhoudswerken, is irrelevant. Voor de berekening van de opbrengst van de verhuur, moet

geen rekening worden gehouden met wat nadien met die opbrengst wordt gedaan, meer bepaald of die huurgelden al dan niet terug in het pand werden geïnvesteerd.

Het hof treedt de raming van de wederrechtelijk vermogensvoordelen uit de verhuur van de ongeschikte of niet-conforme woonentiteiten – 521.218 euro voor de woningen in het pand aan _____ en 2.800 euro voor het pand aan _____ op.

Deze vermogensvoordelen zijn niet meer individualiseerbaar aanwezig in het vermogen van beklaagde _____ zodat een daarmee overeenstemmende geldsom kan worden verbeurd verklaard.

Evenwel mag de verbeurdverklaring geen dergelijke omvang aannemen dat zij een onredelijk zware straf vormt. De ernst van de feiten en de financiële draagkracht van beklaagde _____ moeten daarbij in overweging worden genomen.

In het licht van die elementen, vermindert het hof, met toepassing van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek, de verbeurdverklaring ten aanzien van beklaagde _____ voor alle telastleggingen samen tot 50.000 euro.

De verbeurdverklaring is nodig om beklaagde _____ te doen inzien dat hij geen geld kan verdienen aan de verhuur van woningen zonder de noodzakelijke investeringen te doen die de veiligheid en gezondheid van de bewoners garanderen.

7. Beklaagde _____ blijft veroordeeld tot

- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro,
- een vaste vergoeding, die thans 61,01 euro bedraagt,
- de kosten van de strafvordering.

De bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds is reeds aan beklaagde _____ opgelegd met het arrest van het hof van beroep te Brussel, 15^e kamer, van 22 februari 2024.

Beklaagde _____ is gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep.

De burgerlijke belangen blijven aangehouden in eerste aanleg.

- de herstellvordering

8. De eerste rechter heeft de herstellvordering van de wooninspecteur ingewilligd en heeft voor de beide panden het herstel van de conformiteit bevolen, zodat er geen gebreken van categorie II of III meer zouden zijn en ook geen overbewoning.

Voor het hof van beroep vordert de wooninspecteur de bevestiging van die beslissing.

Beklaagde gaat er in zijn conclusie blijkbaar van uit dat de herstelmaatregel van artikel 3.43, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gevorderd, namelijk de herbestemming of de sloop van de panden. Hij voert aan dat die vorm van herstel kennelijk onredelijk en disproportioneel is en vraagt het hof een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen over de ongelijke behandeling in zoverre die herstellvordering geen positief advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering vergt, in tegenstelling tot de herstellvordering bij stedenbouwkundige misdrijven.

Dit verweer is irrelevant, nu het enige wat de herstellvordering van de wooninspecteur beoogt zoals gezegd het herstel van de conformiteit is.

De door de eerste rechter bevolen herstelmaatregelen vormen voor de eigenaar geen disproportionele last; zonder het herstel van de gebreken kunnen de woongelegenheden immers niet verhuurd worden.

9. De herstellvordering is nog steeds actueel.

Beklaagde toont niet aan dat de vastgestelde gebreken allemaal zijn verholpen.

Als de overtreder het herstel vrijwillig heeft uitgevoerd, moet hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan op de hoogte brengen. Na ontvangst van een vergoeding, doet de wooninspecteur dan een nieuwe controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen dat proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Op vraag van beklaagde heeft de wooninspectie in het gebouw aan op 4 augustus 2022 een nieuwe controle uitgevoerd (kaft 5, stuk 3 strafdossier). Er werd bij de nieuwe controle al één gebrek in het gebouw zelf vastgesteld,

namelijk elektrocutiegevaar door niet afgesloten zekeringskasten, waardoor het gebouw nog steeds in zijn geheel ongeschikt en onbewoonbaar was. Daarnaast zijn er bij die nieuwe controle in alle gecontroleerde woningen ernstige gebreken van categorie II vastgesteld.

Uit het laatste pv van de wooninspecteur van 3 december 2024 blijkt ook dat volgens het brandweeradvies nog verschillende veiligheidsmaatregelen moeten uitgevoerd worden, namelijk een keuring van de elektrische installatie, het vervangen van de cv-installatie en een opstarttest van de nieuwe installatie en de plaatsing van nieuwe rookmelders (stuk 7 voor de Wooninspecteur).

Met de overgelegde factuur van 13 november 2024, dat als prestaties vermeldt: "*kuisen CV ketel Afregelen en metingen doen*", levert beklaagde niet het bewijs dat er is voldaan aan al die voorwaarden uit het brandweeradvies.

Voor het gebouw aan _____ is er nooit een nieuwe controle aangevraagd.

Het hof moet besluiten dat er geen bewijs voorligt van uitvoering van het volledige herstel en bevestigt de door de eerste rechter bevolen maatregel.

10. Gelet op de aard van de herstelmaatregel, volstaat een termijn van zes maanden, die ingaat wanneer het gegeven arrest in kracht van gewijsde is getreden.

Om de uitvoering van het herstel te verzekeren, wordt de gevorderde dwangsom van 150 euro per dag vertraging opgelegd; het maximum van te verbeuren dwangsommen wordt op 200.000 euro begrensd.

11. De eerste rechter heeft terecht de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ gemachtigd ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen te voorzien wanneer beklaagde _____ deze niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn zou uitvoeren, op diens kosten en tevens overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ gemachtigd om de kosten van herhuisvesting te verhalen op beklaagde.

- op burgerlijk gebied

12. De burgerlijke partij huurde van 1 augustus 2020 tot einde januari 2023 het appartement voorwerp van de telastlegging A.5, tegen een maandelijkse huurprijs van 650 euro.

De vastgestelde gebreken aan dit appartement waren onder meer vochtschade in de badkamer en de keuken, lichte vochtschade in de slaapkamer en de gang, gebarsten tegels in de slaapkamer, te weinig natuurlijke lichtinval in de slaapkamer en twee niet-gearde stopcontacten.

Er moet worden aangenomen dat de burgerlijke partij door die gebrekkige staat van het appartement waar hij woonde, schade heeft geleden.

De eerste rechter heeft de schade geraamd op de volledige betaalde huurprijs vanaf begin november 2021 – twee dagen nadat de eerste inspectie had plaatsgevonden – tot en met januari 2023 – toen de huur werd beëindigd. De burgerlijke partij vordert de bevestiging van die beslissing, omdat volgens hem de huurovereenkomst nietig was wegens de niet-conformiteit en het verhuren van het appartement een misdrijf uitmaakte, waaruit beklagde geen voordeel mag halen.

Beklaagde van zijn kant voert aan dat de burgerlijke partij nooit voor de vrederechter heeft gevorderd dat de huurovereenkomst nietig zou worden verklaard.

Artikel 12, § 2, Vlaams Woninghuurdecreet¹ bepaalt dat een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten van conformiteit volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nietig is. De nietigheid moet wel door de rechter worden vastgesteld en, met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed. De bevoegde rechter is de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is (artikel 43 Vlaams Woninghuurdecreet).

In deze heeft de burgerlijke partij nooit dergelijke vordering voor de vrederechter ingesteld, strekkende tot de nietigverklaring van de huurovereenkomst, ook niet nadat de

¹ Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan

wooninspecteur de gebreken einde oktober 2021 had vastgesteld en hij daarvan op de hoogte was gesteld. Hij is integendeel na die inspectie nog één jaar en één trimester in het appartement blijven wonen.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden, is het verminderde genot van het appartement.

Gelet op de aard van de gebreken, raamt het hof dat de genotsderving op 150 euro per maand. Voor de periode waarvoor vergoeding wordt gevraagd, stemt dit overeen met 2.250 euro.

13. De eerste rechter heeft intrest toegekend vanaf de datum van het vonnis. De burgerlijke partij vraagt die beslissing te bevestigen, wat het hof ook doet.

14. De bewindvoerder van de burgerlijke partij heeft zich zowel in eerste aanleg als voor het hof van beroep laten bijstaan door een advocaat voor het opstellen van conclusies en de rechtszittingen.

Er is derhalve aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd, die het hof op basis van het gevorderde bedrag vaststelt op 1.350 euro voor iedere aanleg.

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,
- 65, tweede lid, Strafwetboek.

6. Beslissing

Het hof,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, na tegenspraak,

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk en binnen de perken van de hogere beroepen,

Over de strafvordering

Doet het bestreden vonnis teniet, behoudens in zoverre de eerste rechter de burgerlijke belangen aanhoudt,

Veroordeelt beklaagde _____ vegens de feiten van de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8 en A.9, verenigd, bijkomend aan de geldboete van 32.000 euro (4.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen en bij gebrek aan betaling binnen de wettelijke termijn te vervangen door een gevangenisstraf van drie maanden), met uitstel voor de helft gedurende drie jaar, die hem is opgelegd met arrest van het hof van beroep te Brussel, 15e kamer van 22 februari 2024, tot **8.000 euro** geldboete (1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen),

Stelt de tenuitvoerlegging van deze geldboete uit voor de helft (4.000 euro) gedurende drie jaar,

Verklaart **50.000 euro** verbeurd ten aanzien van beklaagde _____

Veroordeelt beklaagde _____ tot betaling van

- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro,
- een vaste vergoeding van 61,01 euro,
- de kosten van de strafvordering, met inbegrip van de kosten in hoger beroep, begroot op 505,72 euro.

Beveelt de bekendmaking van het bestreden vonnis en dit arrest op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie overeenkomstig artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

Over de herstellvordering

Bevestigt het bestreden vonnis, met de wijzigingen dat:

- beklaagde _____ het herstel moet uitvoeren binnen een termijn van **zes maanden** nadat het gegeven arrest in kracht van gewijsde is getreden,
- de dwangsommen niet verbeuren dan na betekening van het gegeven arrest,

Over de burgerlijke vordering

Doet het bestreden vonnis teniet behoudens in zoverre het de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk verklaart,

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de bewindvoerder van de burgerlijke partij van de som van 2.250 euro, vermeerderd met vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 26 oktober 2023 tot heden en met de gerechtelijke intrest vanaf heden tot op de dag van de volledige betaling,

Veroordeelt beklaagde tot de kosten van de burgerlijke vordering, voor de burgerlijke partij begroot op 1.350 rechtsplegingsvergoeding in eerste aanleg en 1.350 euro rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep.

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

Het werd uitgesproken (overeenkomstig artikel 782bis Gerechtelijk Wetboek) door de voorzitter, de heer bijgestaan door mevrouw griffier, en in aanwezigheid van de heer advocaat-generaal, in openbare rechtszitting van 30 januari 2025.