Arrestnummer C / 1208 / 2026
Repertoriumnummer **2026 /** 3125
Datum van uitspraak **2 oktober 2026**
Notitienummer griffie - - -
Notitienummer parket-generaal **2025/PGG/2763** **2025/VJ11/1200**

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

- ☐ **Registratie**
- ☐ **Verstek**
- ☑ **R 32/7**
- ☑ **Hypo**
- ☐ **Opdracht OM**
- ☐ **Aanstelling deskundige**
- ☐ **Internering**
- ☐ **OS**
- ☐ **O.A.**

Not.nr. BG66.WI.102600/23

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het Vlaams Gewest,**
met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw,
Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze bij meester , advocaat met kantoor te

- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren te ,
wonende te
- beklaagde -

2. nr. (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- beklaagde -

3. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

4. nr. (ON
met maatschappelijke zetel te
- beklaagde –

5. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

1. Telastlegging

De beklaagden werden volgens de aanhangig makende rechtstreekse dagvaarding die uitgaat van het openbaar ministerie vervolgd als dader in de zin van artikel 66 Strafwetboek 1867, namelijk zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt
(sinds 1 september 2026: art. 17 Strafwetboek 2024, als dader: dader is de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die alle bestanddelen van het misdrijf in zich verenigt of die voldoet aan de in artikel 9 bepaalde voorwaarden:
1° hetzij in persoon;
2° hetzij door zich te bedienen van een ander persoon als louter instrument;
3° hetzij door opzettelijk met anderen samen te werken
en art. 19 Strafwetboek 2024, als deelnemer: diegenen die wetens en willens op betekenisvolle wijze bijdragen tot een misdrijf, namelijk:
1° zij die rechtstreeks aan de uitvoering deelnemen;
2° zij die de voorbereiding of de uitvoering van het misdrijf vergemakkelijken;
3° zij die rechtstreeks aanzetten tot het plegen van het misdrijf;
4° zij die nalaten om te handelen en hierdoor het plegen van het misdrijf rechtstreeks hebben bevorderd of vergemakkelijkt;
5° zij die hulp of bijstand verlenen aan de dader na het misdrijf indien hierover vooraf overleg is gepleegd)
voor wat hierna is vermeld:

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 20 december 2023
door
namelijk de eerste verdieping van het pand gelegen te ,
bekend ten kadaster onder met een oppervlakte van 1a 73 ca, toebehorende aan voor 99/100ste in volle eigendom en aan de huwgemeenschap voor 1/100ste in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop door de huwgemeenschap en door jegens verleden voor notaris te op 20 september 2013 en ingevolge inbreng door aan bij akte verleden voor notaris te op 31 juli 2020,
minstens ten nadele van (vanaf 1 februari 2022), (vanaf 1 februari 2022) en (vanaf 1 februari 2022),

(...)

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 13 oktober 2025 op tegenspraak als volgt:

"Beslissingen op strafgebied

Heromschrijving

De rechtbank heromschrijft de feiten van de enige tenlastelegging als volgt wat betreft:

"(...) in in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 8 september 2023."

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- *een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders*
- *een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*
- *de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro.***

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 4.000,00 euro (=500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen, met uitstel voor de helft van

de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- *een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders*
- *een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*
- *de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro.***

(...)

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- *een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders*
- *een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*
- *de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro.***

(...)

Gerechtskosten

*De rechtbank veroordeelt en hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **488,38 euro**.*

Beslissingen over de herstelvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en hoofdelijk ***het herstel*** *op het pand gelegen te kadastraal gekend , door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.*
Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op ***2 jaar*** *na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.*

Legt aan en elk een ***dwangsom*** *van* ***200 euro*** *per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.*

Wijst er erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van , indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, ***ambtshalve in de uitvoering*** *ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden.*

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.)."

2.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:
- 7 november 2025 door de beklaagden;
- 12 november 2025 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden tegelijk ook elk een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

2.3 Op de rechtszitting van 12 maart 2026 (inleidingszitting) legde het hof bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 4 september 2026.

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 4 september 2026 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester advocaat met kantoor te

- de beklaagde in haar middelen van verdediging, bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te

- de beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te

- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde var , advocaat-generaal,

- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te , voor meester , advocaat met kantoor te

3. Ontvankelijkheid hoger beroepen – saisine

3.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 13 oktober 2025 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

3.2 De advocaat van de beklaagden bepaalde in de ingediende grievenformulieren nauwkeurige grieven over de schuld, de straf en de burgerlijke rechtsvordering. Ook de grief '*Andere*' werd telkens aangeduid met vermelding van de veroordelingen in betaling van de gerechtskosten, vaste vergoedingen en alle andere veroordelingen.

In het door het openbaar ministerie ingediende grievenformulier wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

3.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagden en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

3.4 Ingevolge de devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven staat de beslissing tot heromschrijving van de incriminatieperiode vast nu dit een gedeeltelijke vrijspraak inhield en het openbaar ministerie geen grief formuleerde aangaande de schuld. Voor het overige heeft het hof volledige saisine.

4. Beslissing over de schuld

4.1 Het hof verwijst wat de feiten betreft naar het feitenrelaas in het beroepen vonnis. Dit relaas is pertinent en hierover werd door partijen geen betwisting gevoerd.

4.2 Beklaagden worden vervolgd wegens een inbreuk op artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel luidde ten tijde van de vermeende inbreuk als volgt:

> *"**Art. 3.34***
> *Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."*

Lopende het beraad, namelijk vanaf 8 september 2026, luidt dit artikel als volgt:

> *"**Art. 3.34***
> *Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1.*
> *In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid."*

Deze wetswijziging werd ter zitting van 4 september 2026 in het debat gebracht.

Het hof stelt vast dat er op het vlak van strafbaarstelling wat het materieel bestanddeel betreft geen wijzigingen werden aangebracht en het misdrijf nog steeds strafbaar is.

Wat het moreel element betreft, gaf de Vlaamse Codex Wonen geen aanduiding nopens het moreel element, waardoor het bewust en vrijwillig handelen volstond. Dat van dit laatste

sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt.

Sinds 1 september 2026 geeft het Strafwetboek in artikel 7 wel een aanduiding nopens het moreel element. Dit artikel is ingevolge artikel 77 Strafwetboek 2024 ook van toepassing op de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 7, §1, eerste en tweede lid, bepaalt dat het moreel bestanddeel voor alle misdrijven het in staat zijn bewust en uit vrije wil te handelen inhoudt en dat dit wordt vermoed zolang dit het bestaan van een schuldontheffingsgrond zoals bedoeld in artikel 21, niet aannemelijk maakt. Het algemeen opzet bestaat uit het voornemen om met kennis van zaken het door de wet strafbaar gestelde gedrag aan te nemen. Er is sprake van het met kennis van zaken aannemen van het gedrag indien een persoon zich er bewust van is dat een omstandigheid bestaat of kan bestaan in de normale gang van zaken of dat een gevolg zich zal voordoen of zou kunnen voordoen binnen het normale verloop van de gebeurtenissen.

Het hof stelt vast dat er ook wat betreft het vereiste moreel bestanddeel geen wijziging is opgetreden door de inwerkingtreding van het Strafwetboek 2024 op 1 september 2026.

Beklaagden worden vervolgd als (mede)dader in de zin van artikel 66 Strafwetboek 1867. Het hof stelt vast dat artikel 66 Strafwetboek 1867 sinds 1 september 2026 werd opgeheven. Sinds 1 september 2026 wordt het daderbegrip omschreven in Hoofdstuk 3, Afdeling 1, van het Strafwetboek 2024. Thans wordt een ruimer daderbegrip gehanteerd waarbij geen onderscheid meer gemaakt wordt tussen enerzijds (mede)daders en anderzijds medeplichtigen. Ook onder de artikelen 17 en 19 van het Strafwetboek 2024 zouden de beklaagden onder het daderbegrip vallen indien alle bestanddelen van het misdrijf in hen worden verenigd.

4.3 Bewust en uit vrije wil handelen vereist dat de beklaagden wisten dat zij een bepaalde materiële handeling stelden of bewust nalieten een bepaalde handeling te stellen. Dit betekent dat de beklaagden om schuldig te zijn aan het hun ten laste gelegde misdrijf wisten of moesten weten dat de woning niet conform of overbewoond was én dat zij wisten dat de woning bewoond werd door derden.

Alle gegevens van het strafdossier samengenomen, is er volgens het hof twijfel over deze vereiste kennis wat de bewoning betreft voor de eerste beklaagde. Enerzijds werd in een terbeschikkingstellingsovereenkomst tussen de beklaagden en expliciet opgenomen dat de eerste verdieping niet mocht worden gebruikt als woon- of verblijfplaats en verklaarden de bewoners ten aanzien van de wooninspectie dat ze de eerste beklaagde nog nooit gezien hadden. Anderzijds maakt de eerste beklaagde het aannemelijk dat hij slechts twee keer op de eerste verdieping was gekomen gedurende de verhuur aan en hij hierbij de slaapvertrekken niet bezocht zodat hij zich van geen bewoning

bewust was. Uit het ontbreken van leegstandsheffingen en de inschrijving van personen op het adres kan evenmin enige kennis van bewoning in hoofde van de eerste beklaagde worden afgeleid. De overige aanwijzingen van schuld zijn afkomstig van de verklaringen van . Deze verklaringen moeten echter met de nodige omzichtigheid worden benaderd nu hij in de verschillende rechtszaken een tegengesteld belang had. Om die reden komen deze verklaringen voor het hof niet in aanmerking als doorslaggevend bewijselement. De eerste beklaagde wordt vrijgesproken op grond van twijfel.

Uit niets blijkt dat de tweede beklaagde zich inliet met de verhuur van het pand aan of enige kennis had van de bewoning op de eerste verdieping. Het blijkt niet dat zij heeft bijgedragen aan de feiten van de enige telastlegging. De tweede beklaagde wordt vrijgesproken.

Evenmin blijkt dat de feiten van de enige telastlegging, die voor de eerste en de tweede beklaagde overigens geen misdrijf uitmaken, voor rekening van de vierde beklaagde werden gepleegd, zodat deze rechtspersoon zonder kosten moet vrijgesproken worden.

5. Herstel

Het ontslag van rechtsvervolging van de beklaagden voor de feiten van de enige telastlegging, brengt mee dat de vordering van de Wooninspecteur, noodzakelijk gesteund op het misdrijf van de enige telastlegging, moet worden afgewezen als ongegrond.

6. Kosten

Gelet op de vrijspraak, laat het hof de kosten van het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:
- 211 en 212 Wetboek van Strafvordering,
- 24 Taalwet Gerechtszaken,

Perken van het hoger beroep

Het staat definitief vast dat de beklaagden niet schuldig zijn aan de feiten van de enige telastlegging voor zover gepleegd in de periode van 9 september 2023 tot en met 20 december 2023.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden **als volgt**:

op strafgebied:

ontslaat de beklaagden zonder kosten van rechtsvervolging voor de feiten van de enige telastlegging;

verklaart de herstelvordering ongegrond;

legt de kosten van de strafvordering ten laste van de Staat.

Kosten eerste aanleg t.l.v. Staat:

Dagv. bekl.:	€ 158,98
Hyp. Inschr.:	€ 285,00
	€ 443,98

Kosten beroep t.l.v.Staat:

Afschrift vonnis:	€ 48,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 70,30
Dagv. eiser tot herstel:	€ 35,15
	€ 194,45

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter , raadsheren die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger. W.) en in openbare rechtszitting van **2 oktober 2026** uitgesproken door kamervoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier .