



Arrestnummer
C/ 563 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 1250
Datum van uitspraak
3 april 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/754 2025/VJ11/412

☐ Registratie
☐ Verstek
☒ R 32/7
☒ Hypo
☐ Opdracht OM
☐ Aanstelling deskundige
☐ Internering
☐ OS
☐ Verzet
☐ O.A.

Hof van beroep
Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr.

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
 met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
 woonstkeuze bij diens raadsman meester
 advocaat met kantoor te
 - eiser tot herstel -

tegen

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

2. nr. (KBO-nr.),
 met maatschappelijke zetel gevestigd te
 - beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek:

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 24 maart 2022 tot en met 15 december 2022

door ,

met name meerdere kamers op de bovenliggende verdiepingen van de handelszaak, gelegen te _____, en bekend ten kadaster onder _____ gekend onder perceelnummer _____, met een oppervlakte van 3a 81ca, oorspronkelijk toebehorend aan _____, thans verkocht aan de huwgemeenschap _____ voor de geheelheid in volle eigendom, bij akte van 24 oktober 2023 verleden voor notaris _____ te _____

ten nadele van minstens _____

* * * *

1. Procedureverloop

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 3 februari 2025 op tegenspraak als volgt:

“Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de eerste beklaagde bewezen.

Veroordeelt _____ voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald;

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan 5 jaar bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt _____ tot betaling van een bedrag van 200,00 euro, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 61,01 euro.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald;**

Aangezien aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **383,42 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen

woningen,
gelegen te

kadastraal gekend

wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen var. door de veroordeelden een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelder. (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Zegt voor recht dat de eventuele kosten van de herhuisvesting kunnen worden verhaald op de veroordeelden

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan."

1.2 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:

- 5 maart 2025 door de beklaagde _____ ;
- 11 maart 2025 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden op diezelfde data ook elk een verzoekschrift in op die griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 7 november 2025 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 26 februari 2026.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden gehouden.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 26 februari 2026:

- de beklaagde _____, bijgestaan door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- de beklaagde _____ vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, voor meester _____ beiden advocaat met kantoor te _____

Dit gebeurde in het Nederlands, met dien verstande dat de beklaagde _____ zich uitdrukte in het _____ en bijstand had van een tolk.

2. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 3 februari 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Hetzelfde geldt voor de grievenformulieren.

2.2 De beklaagden duiden in het grievenformulier grieven aan over de schuld (reden: ze vragen de vrijspraak omdat er sprake zou zijn van overmacht en omdat ze te goeder trouw waren), de straf en de burgerlijke rechtsvordering. Die laatste grief is nochtans zonder voorwerp, nu er geen burgerlijke rechtsvordering aanhangig was voor de eerste rechter en de eerste rechter daarover dus ook geen beslissing nam. Dit doet geen afbreuk aan de

nauwkeurigheid van de overige grieven, of aan de ontvankelijkheid van het hoger beroep van de beklagden.

Het openbaar ministerie stelde in de rubriek "*Straf en/of maatregel*" dat een strengere straf aangewezen lijkt. Ook dit is een nauwkeurige grief.

2.3 De beide hoger beroepen 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. Het stelt vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

Het hof heeft volledige saisine.

3. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 14 juni 2024 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid (ref.:

4. Feiten

4.1 Op 18 maart 2022 voerden de diensten van de RSZ en het FAVV, bijgestaan door de lokale politie, een controle uit van de bakkerij in , uitgebaat door de beklagde , zaakvoerder van de . Bij deze controle stelde men vast dat de ruimtes op de bovengelegen verdiepingen ingericht waren als slaap- en woongelegenheden. De woonkwaliteit liet volgens de lokale politie sterk te wensen over. De wooninspectie voerde daarom op haar beurt een controle uit van het pand op 14 september 2022.

Het pand omvatte een handelszaak op het gelijkvloers, vier kamers op de eerste verdieping en telkens twee kamers op de tweede en de derde verdieping. De bewoners van de kamers waren afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft toilet, bad/douche en kookgelegenheid.

De wooninspecteur stelde vast dat het gebouw twee ernstige gebreken van de tweede categorie had, en één gebrek van de derde categorie, namelijk een gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Het betrof gebreken aan de zekeringskast in de gemeenschappelijke kelder en problemen van loshangende elektrische bedrading op verschillende plaatsen in de gemeenschappelijke gang, met elektrocutiegevaar tot gevolg.

Elk van de op de verdiepingen gelegen kamers vertoonde een groot aantal gebreken zowel in de eerste, tweede als derde categorie en was ongeschikt en onbewoonbaar. Sommige

kamers konden niet worden verlucht, geen enkele kamer kon worden verwarmd. Er was vochtschade en schimmelvorming. Ook in de gemeenschappelijke ruimtes op de verdiepingen was er elektrocutiegevaar, onder andere in de badkamer, doordat de boiler rechtstreeks was aangesloten op een verdeelstekker. Er was voor alle kamers een risico op CO-vergiftiging, doordat in de bakkerij op het gelijkvloers een gasgeiser was geïnstalleerd, terwijl er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig was dat permanent zorgde voor voldoende luchttoevoer.

4.2 Enkel kamer op de eerste verdieping en kamer op de tweede verdieping waren op het ogenblik van de controle effectief bewoond. , afkomstig uit verklaarde sedert vier maanden in kamer te wonen. Hij werkte acht à negen uur in de bakkerij en moest geen huur betalen.

bewoonde kamer sedert een drietal maanden. Ook hij was afkomstig van , werkte in de bakkerij en betaalde geen huur.

4.3 Op 30 november 2022 en op 5 december 2022 verhoorde de politie de beklaagde . Hij huurde het pand. Hij bevestigde dat kosteloos een kamer boven de bakkerij betrokken. Nadat de gemeente hem in de zomer had aangemaand om de ruimtes boven de bakkerij leeg te maken, begon hij een andere woning voor hen te zoeken . kon niet zelfstandig een huurcontract afsluiten, omdat hij loonfiches van minstens drie maanden nodig had. Hij stelde zich geen vragen bij de toestand van de kamers, omdat de werknemers op elk moment zouden vertrekken aangezien ze een andere, geschikte woning zochten. Het was een kwestie van tijd en ze hadden nergens anders een plek om te verblijven.

4.4 De huurovereenkomst tussen vermeldde uitdrukkelijk dat het een handelshuurovereenkomst betrof en dat de ruimtes op de verdieping niet mochten worden bewoond.

4.5 Bij notariële akte van 24 oktober 2023 verkocht het pand aan .

5. Beslissing over de schuld

De vaststellingen van de wooninspecteur zoals weergegeven in de processen-verbaal (o.a. proces-verbaal met nr. , p. 1 e.v. strafdossier), en zoals aangehaald in het feitenrelaas in randnummer 4.1 van dit arrest, tonen aan dat de kamers die de beklaagden ter beschikking stelden aan manifest niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen en dus niet conform waren.

De beklaagden hebben de niet-conforme kamers ter beschikking gesteld zoals bedoeld in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onder terbeschikkingstelling moet worden verstaan elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning (of

woongelegenheid) verkrijgt en er bijgevolg woont. Zodra er bewoning is, is er terbeschikkingstelling. Dit geldt in het geval van de beklaagden des te meer, nu de terbeschikkingstelling door hen een duurzaam karakter had: verklaarde op datum van het plaatsbezoek al een viertal maanden in het pand te wonen, een drietal maanden (p. 10 strafdossier). Er was bovendien nog geen zicht op een concrete datum waarop de bewoners naar een andere woning zouden verhuizen, laat staan dat vaststond naar welke woning ze zouden verhuizen. Dat ze geen huur hoefden te betalen, doet niets af aan het strafbaar karakter van de feiten. Hetzelfde geldt voor de bewering van de beklaagden dat de terbeschikkingstelling slechts een familiale gunst was. Dat was volgens de verklaring van tijdens het onderzoek trouwens enkel zo voor (p. 94verso strafdossier).

De beklaagden handelden bij de terbeschikkingstelling bewust en vrijwillig, zonder dat ze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, enigszins geloofwaardig maken. Ze handelden dus met (algemeen) opzet. verklaarde tijdens het onderzoek dat hij geregeld zelf boven de bakkerij overnachtte, net als zijn moeder en zus. Hij verbleef dan in de achterste kamer, zijn moeder en zus in de kamer daarnaast. Dat gebeurde één à twee nachten per week, als er overwerk was (p. 94verso strafdossier). was dus heel goed op de hoogte van de toestand van de kamers boven de bakkerij. Die toestand was voor alle kamers grotendeels dezelfde.

Dat de beklaagden geen kwaadwillige intenties hadden, van goede wil en te goeder trouw waren en hun werknemers enkel hebben willen helpen door hen onderdak te geven, impliceert niet dat het moreel bestanddeel van het misdrijf zou ontbreken. Al evenzeer zonder relevantie is dat zijzelf slechts huurder waren van het gebouw, met de terbeschikkingstelling geen winst najoegen, zelf investeringen deden (o.a.) om de elektrische installatie veiliger te maken en actief hebben gezocht naar een andere woning voor hun werknemers. Nu de beklaagden diegenen waren die verschillende kamers als woongelegenheid ter beschikking stelden, berustte de verplichting om ervoor te zorgen dat die kamers voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen bij niemand anders dan bij hen.

Ten onrechte houden de beklaagden voor dat de conformiteit van de woning de verantwoordelijkheid was van de eigenaar die het pand in zijn geheel aan hen verhuurde, omdat zij zelf slechts huurder waren. De beklaagden verliezen uit het oog dat de huurovereenkomst die ze afsloten met de eigenaar geen woninghuurovereenkomst was maar een handelshuurovereenkomst. In die handelshuurovereenkomst was bovendien uitdrukkelijk bepaald (p. 76verso strafdossier): *“Het bovenliggende voormalige triplex-appartement bestaande uit diverse ruimtes/badkamers e.d. zal worden benut als kantoorruimte(n) waarbij bewoning, onder welke vorm ook, volledig wordt uitgesloten.”*

De beklaagden leggen stukken (foto's) voor die aantonen dat ze inmiddels belangrijke inspanningen deden om het pand te renoveren. Ze zijn er ondertussen ook eigenaar van

geworden. Ook die inspanningen nemen het strafbaar karakter van de feiten niet weg. Dit houdt geen miskenning in van welk zogenaamd individualiseringsbeginsel en evenredigheidsbeginsel dan ook. Een proces-verbaal van volledig herstel ligt overigens nog steeds niet voor.

was zaakvoerder van . Binnen de vennootschap was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de regelgeving inzake woonkwaliteit. Dit is een eigen fout van de vennootschap zelf.

Ook volgens het hof zijn de beide beklaagden schuldig aan de enige telastlegging.

6. Straftoemeting

6.1 De beide beklaagden pleegden de feiten van de enige telastlegging met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor ze samen maar een straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren of ter beschikking stellen moeten daarbij de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagden hadden geen oog voor deze verplichtingen en lieten toe dat de werknemers van de bakkerij in kamerwoningen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

Artikel 7 Strafwetboek schrijft de strafdoelstellingen voor die de rechter in overweging moet nemen bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat. Deze strafdoelstellingen bestaan in het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, de bescherming van de maatschappij, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht, het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade en het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader. De rechter moet zoeken naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf.

6.2 De beklaagden veroordelen tot een gevangenisstraf, zou geen gepaste bestraffing zijn. Een geldboete volstaat. De geldboetes die de eerste rechter de beklaagden oplegde, zijn passend naar keuze en omvang, temeer nu hij uitstel verleende voor een derde daarvan en voor de helft. Aan de toepassingsvoorwaarden voor een straf met uitstel is voor beide beklaagden voldaan.

Door de beide beklaagden voor een deel van de geldboete uitstel te verlenen, hield de eerste rechter afdoende rekening met hun blanco strafregister, met de financiële lasten van het gezin van en met het gegeven dat de bakkerij drie voltijds tewerkgestelde

werknemers telt. Dat de beklaagden niet van kwade wil waren is zo ook voldoende in rekening gebracht. Het is niet aangetoond dat deze geldboetes met uitstel het financiële evenwicht van het gezin van _____ of dat van de bakkerij dreigen te verstoren, of een gevaar vormen voor de tewerkstelling van de werknemers van de bakkerij. Het hof bevestigt dan ook de geldboetes waartoe de eerste rechter besliste, inclusief het verleende uitstel.

De beklaagden nog meer uitstel verlenen, zou er hen onvoldoende van weerhouden om opnieuw dergelijke misdrijven te plegen, en zou hen een gevoel van straffeloosheid geven.

De eerste rechter vermeerderde de geldboete telkens met de juiste deciem en legde voor _____ een passende vervangende gevangenisstraf op. Die vervangende gevangenisstraf is voor _____ een voldoende stimulans om de geldboete te betalen.

7. Kosten – bijdragen - vergoeding

De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen voor het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten de beklaagden allebei de bijdrage betalen van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerdert met 90 deciem tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 62,37 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

8. Herstel

8.1 De wooninspecteur maakte op 21 oktober 2022 een herstellvordering op voor het pand aan _____ en maakte ze over aan het openbaar ministerie.

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand*

dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.”

Er is geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De foto's die de beklaagden voorleggen van de inmiddels uitgevoerde werken, bieden geen totaalbeeld en vormen dus geen voldoende bewijs van herstel. De voorgelegde factuur, aannemingsovereenkomst en plannen van de architect zijn dat evenmin. Ook uit de bewoordingen van de beklaagden in conclusies dat het pand actief wordt gerenoveerd (p. 9 van de conclusies van de beklaagden), volgt dat het herstel nog niet is afgerond.

Dat het pand momenteel niet langer wordt bewoond en wordt gerenoveerd, neemt de noodzaak van het opleggen van een herstelmaatregel niet weg. De doelstelling van het herstel is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld, of dat het, zo het moet worden gesloopt of herbestemd, van de woningmarkt verdwijnt. Zo het hof het herstel niet zou bevelen, is de kans reëel dat het pand opnieuw zou worden verhuurd, zonder dat het voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen.

8.2 De principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt.

In dit geval moet het pand een herbestemming krijgen, of moet het worden gesloopt. Er is immers geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden voor de in het pand gecreëerde woonentiteiten. In het pand werd zonder zo'n vergunning in strijd met artikel 4.2.1, eerste lid, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het aantal woongelegenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, terwijl het slechts was vergund als handelspand met woonst. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zo de beklaagden er in slagen een regularisatievergunning te bekomen voor het gebruik van het pand als kamerwoningen, of zo hij het pand opnieuw bestemt tot handelspand met een eengezinswoning en die woning nog een woonfunctie heeft, moeten ze de nodige renovatiewerken uitvoeren en de vastgestelde gebreken wegwerken, zodat de woningen voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

8.3 Omwille van het talmen van de beklaagden in het verleden om tot het herstel over te gaan, voorzag de eerste rechter terecht de verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagden al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat ze talmen. De door de eerste rechter bepaalde modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om nu effectief zelf tot volledig herstel over te gaan. De in het bestreden vonnis opgelegde hersteltermijn geeft de beklaagden de nodige tijd een regularisatievergunning te bekomen en zo het pand nog een woonfunctie zou hebben, tot herstel van de gebreken over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagden al konden overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hen 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 beklaagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagden de herstelmaatregel niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, machtigde de eerste rechter terecht de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof bevestigt eveneens de machtiging van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van eventuele herhuisvesting te verhalen op de beklaagden (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

8.4 Anders dan de eerste rechter verklaart het hof de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad. Er zijn in dit geval geen specifieke omstandigheden die deze uitzonderingsmaatregel rechtvaardigen.

9. Burgerlijke belangen

Terecht heeft de eerste rechter de burgerlijke belangen aangehouden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

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

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan als volgt:

op strafgebied:

bevestigt het bestreden vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande dat:

- de bijdrage aan het Slachtofferfonds nu 250 euro is;
- de vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken 62,37 euro bedraagt en de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand 26 euro;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 202,53 euro;

wat betreft de herstelmaatregel:

beveelt de beklaagden om op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te , kadastraal gekend als , te herstellen door:

over te gaan tot de herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dan wel, in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

dit binnen een termijn van **twaaalf maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagden elk een dwangsom van **125 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

beveelt dat voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van

ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van de beklaagden;

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

|

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 45,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. 1e bekl.:	€ 33,31
Dagv. 2 ^e bekl.:	€ 32,55
Dagv. eiser tot herstel:	€ 32,26

€ 184,12

+ 10 % : € 18,41

Totaal : € 202,53

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter , raadsheren

en in openbare rechtszitting van **3 april 2026** uitgesproken door kamervoorzitter , in aanwezigheid van , advocaat-generaal, met bijstand van griffier .