



Arrestnummer
C / 1634 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 4664
Datum van uitspraak
5 november 2025
Roinummer
Notitienummer parket-generaal
2024/PGA/780 2024/VJ11/340

☐ Mededeelbaar aan de ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Het hof van beroep te Antwerpen, kamer C4, bij arrest d.d. 19 november 2025, heeft beslist:

Verbetert ambtshalve het arrest van deze kamer van 5 november 2025 (arrestnummer

repertoriumnummer :
zoals hiervoor gezegd zodat in het beschikkend gedeelte op pag. 39 bij de beklaagde de zin "Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen B, C en F" als volgt dient te worden gelezen: "Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen C, D en G".

2024/PGA/780 – 2024/VJ11/340

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

1. DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met kantoren te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

en te

vrijwillig tussenkomende partij – eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie

2. DE INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED

_____, optredend namens het Vlaamse Gewest

met kantoren te _____

vrijwillig tussenkomende partij – eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie

tegen

1.

rijksregisternummer _____

geboren te _____

wonende te _____

van Amerikaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie

2.

rijksregisternummer _____

geboren te _____

wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie

1. Ten laste gelegde feiten

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

In het onroerend goed gelegen te , gekadastreerd
als , met een totale oppervlakte van 70a 56ca, eigendom van
voor 66/200^e in volle eigendom,
voor 68/200^e in volle eigendom, voor 33/200^e
in volle eigendom en voor 33/200^e in volle eigendom,
ingevolge akte verleden op 29 oktober 2018.

A - handelingen zonder of in strijd met toelating

Bij inbreuk op artikel 6.4.4, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1, 3° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, handelingen aan of in beschermde goederen opgelijst door de Vlaamse Regering of opgenomen in het beschermingsbesluit waarvoor geen omgevingsvergunning of geen vergunning, geen toelating, geen machtiging, geen ontheffing of geen afwijking is vereist overeenkomstig het Bosdecreet van 13 juni 1990 of het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, te hebben uitgevoerd zonder of in strijd met de toelating van het agentschap of in voorkomend geval van de erkende onroerenderfgoedgemeente waar het beschermde goed ligt, tenzij ze zijn vrijgesteld in een beheersplan dat overeenkomstig artikel 8.1.1 van dit decreet is goedgekeurd,

1 te tussen 10 juni 2020 en 18 juni 2020
door ;

namelijk artikel 6.2.8, 2°, 3° en 4° Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, zonder de nodige voorafgaande toelating handelingen te hebben gesteld aan of in het interieur van beschermde monumenten en de cultuurgooederen die er integrerend deel van uitmaken, te weten:

- door in het voornoemd beschermd onroerend goed gelegen te structurele werken te hebben uitgevoerd en nieuwe structuren te hebben toegevoegd daar er nutsvoorzieningen werden aangebracht en er gaten werden geboord om bedradingen en leidingen door te leiden en bestaande badkamers door middel van scheidingswanden te hebben onderverdeeld om het aantal toiletten en douches te kunnen vermeerderen (2°);
- door in het voornoemd onroerend goed originele muur -en vloertegels te hebben verwijderd en beschadigd met het oog op het aanbrengen van sanitaire voorzieningen (3°);
- door in het voornoemd onroerend goed plafonds te hebben gewijzigd door er gaten en een opening in te hebben geboord met het oog op het aanbrengen van nutsvoorzieningen en bedrading, alsook door in verschillende ruimtes lichtarmaturen te hebben geplaatst tegen de plafonds en door natuurstenen balustrades en afwerkingsmaterialen van de trappartij te hebben afgebroken (4°).

2 te tussen 17 februari 2022 en 17 mei 2022

door

,
namelijk artikel 6.2.4, 4°, d) Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, zonder de nodige voorafgaande toelating handelingen te hebben gesteld aan het dak en de buitenmuren van constructies, te weten het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken, deuren, ramen, luiken, poorten, inclusief de al dan niet figuratieve beglazing, beslag, hang- en sluitwerk, meer bepaald door voor de bestaande ramen en deuren van het voornoemd beschermd onroerend goed, 35 witte PVC-ramen te hebben geplaatst.

B - handelingen zonder of in strijd met de vergunning

Bij inbreuk op artikel 6.4.4, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1, 3° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, handelingen te hebben uitgevoerd zonder of in strijd met de stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning,

te op 15 juni 2020

door

,
namelijk door zonder de nodige voorafgaande omgevingsvergunning de functie van het voornoemd beschermd onroerend goed gelegen te

te hebben gewijzigd van wonen naar gemeenschapsvoorziening met rechtstreekse gevolgen voor de erfgoedwaarde van het pand.

C - actiefbehoudsbeginsel: beschermd monument

Bij inbreuk op artikel 6.4.1, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1, 6° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, als zakelijkrechthouder of gebruiker van een beschermd goed dit beschermd goed niet in goede staat behouden te hebben door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken,

te in de periode van 29 oktober 2018 tot en met 1 juli 2020

door

namelijk door het voornoemd beschermd onroerende goed gelegen te ,
niet in goede staat behouden te hebben daar er verschillende beschadigingen en gebreken aan het interieur en exterieur werden vastgesteld die wijzen op een gebrek aan instandhoudings-, - herstellings- en onderhoudswerken, te weten de beschadigingen en gebreken die worden opgesomd op pag. 3 van het PV onder punt 'interieur' en 'exterieur'.

D - actiefbehoudsbeginsel: beschermd monument: algemene voorschriften

Bij inbreuk op artikel 6.4.2, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1, 6° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, de algemene voorschriften voor instandhouding en onderhoud bepaald door de Vlaamse Regering niet te hebben nageleefd,

te In de periode van 29 oktober 2018 tot en met 1 juli 2020

door

namelijk artikel 6.1.1, 1° en 3° Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, door als zakelijkrechthouder of gebruiker een beschermd goed niet in stand te hebben gehouden of het onderhoud ervan verzekerd te hebben, te weten:

- door het voornoemd beschermd onroerend goed gelegen te ,
niet als een goed huisvader te hebben beheerd en de nodige voorzorgsmaatregelen te hebben genomen daar in de centrale hal op de tweede verdieping het water binnen lekte en de muren in verschillende ruimtes en de parketvloer op de benedenverdieping vochtplekken vertoonden, plaatselijk de bepleistering van de muren afbrokkelde en in een ruimte de beglazing ontbrak waardoor deze ruimte niet wind -en water dicht was (1°);

- door het voornoemd onroerend goed niet regulier te hebben onderhouden daar de parketvloer op de benedenverdieping onderkomen was, het schrijnwerk van de lichtkoepel en van een van de deuromlijstingen beschadigd was en de onderdelen ervan los kwamen, de natuurstenen balustrades en afwerkingsmaterialen van de trappartij afgebroken waren en het buitenschrijnwerk verweerd was (3°).

E - passiefbehoudsbeginsel: beschermd monument

Bij inbreuk op artikel 6.4.3, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1,7° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, beschermde goederen te hebben ontsierd, te hebben beschadigd, te hebben vernield of andere handelingen te hebben gesteld die de erfgoedwaarde ervan aantasten,

1 te tussen 10 juni 2020 en 18 juni 2020
door ,

namelijk door in en aan het Interieur van het voornoemd beschermd onroerend goed gelegen te werken te hebben uitgevoerd en handelingen te hebben gesteld op de kelderverdieping, het gelijkvloers en de eerste verdieping die worden beschreven op pag. 3 van het PV onder punt 'Gelijkvloers en eerste verdieping' en 'Kelderverdieping, gelijkvloers en eerste verdieping' en waardoor het onroerend goed werd ontsierd, beschadigd en de erfgoedwaarde ervan werd aangetast.

2 te tussen 17 februari 2022 en 17 mei 2022
door ,

namelijk door het plaatsen van 35 witte PVC-voorzetramen waardoor het voornoemd beschermd onroerend goed werd ontsierd en de erfgoedwaarde ervan werd aangetast.

F - geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning

Buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden,

hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, (art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te op 15 juni 2020

door _____ ;

namelijk door zonder de nodige voorafgaande omgevingsvergunning de functie van het voornoemd beschermd onroerend goed gelegen te

, te hebben gewijzigd van wonen naar gemeenschapsvoorziening.

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

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,

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

te in de periode van 29 oktober 2018 tot en met 30 november 2020

door _____

namelijk een woning (_____ – tweede verdieping links achteraan en rechts) gelegen op voornoemd adres te _____ , die niet voldeed aan de

minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ van 29 oktober 2018 tot en met 30 november 2020.

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt: 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).

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

Beklaagde tevens gedagvaard om, bij toepassing van art. 6.3.1. en 6.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te horen veroordelen tot het herstel in de oorspronkelijke toestand door het volledig ongedaan maken van de functiewijziging zoals vervat in tenlastelegging F, op vordering van het Openbaar Ministerie omdat dit de enige mogelijkheid is om tot een herstel van de ruimtelijke ordening te komen, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag bij niet uitvoering van het bevolen herstel, nl. binnen de termijn van 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 12 april 2023

Ref.:

Bedrag: 45,00 euro

Teamchef Formaliteiten

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 8 januari 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Op strafgebied

Ten aanzien van ; eerste beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1, E2, F en G:

tot een geldboete van 40.000,00 EUR, zijnde 5.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 1° en 43bis Sw: een vermogensvoordeel van 50.000,00 EUR.

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 $1/2 \times 117,24 = 58,62$ EUR.

Herstel onroerend erfgoed

Veroordeelt tot het herstel van het pand te
kadastraal gekend als in de originele, goede
staat, als volgt:

- Algemeen: alle te vervangen materialen dienen qua (materiaaltechnische) eigenschappen, structuur, afmetingen (secties, ...), kleur en (oppervlakte-) afwerking identiek te zijn aan het bestaande en aanwezige materiaal.
- Fase 1: dringende werken - het uitvoeren van dringende instandhoudingswerken aan de gebouwen, tot een wind- en waterdicht geheel, volgens de regels der kunst.
 1. het verzekeren van een goede regenwaterafvoer, zowel horizontaal als verticaal door o.m. het vrijmaken van de horizontale regenwaterafvoer en het verzekeren van een goede aansluiting regenwaterafvoer;
 2. het dichtmaken van ontbrekende/gebroken beglazing, eventueel met voorlopige materialen;

3. stockeren en inventariseren van losse onderdelen op een droge plaats op de site (eventueel in de kelder);
4. veiligstellen doorgebogen glas-in-loodramen. Bij het aanbrengen van de beveiliging van de doorgebogen glas-in-loodramen mag niet worden geboord, ook niet in de voegen;
5. verwijderen van de wederrechtelijk aangebrachte voorzetramen. De voorzetramen mogen enkel gebruikt worden voor het beveiligen van de doorgebogen glas-in-loodramen. Indien de voorzetramen niet kunnen worden bevestigd zonder schade toe te brengen of indien de voorzetramen te zwaar zijn, moet het glas-in-lood worden beveiligd met plaatmateriaal. Tegen alle overige ramen mogen geen voorzetramen worden geplaatst. Deze voorzetramen dienen te worden verwijderd en eventuele schade t.g.v. de plaatsing van deze voorzetramen dient volgens de regels der kunst te worden hersteld.

- Fase 2: definitief herstel.

Exterieur:

1. definitief herstel van de bedaking en regenwaterafvoer;
2. verwijderen van het onkruid en herstel van de natuurstenen balustrades, afwerking en trappartijen. Indien de natuurstenen elementen niet meer aanwezig zijn, dienen deze te worden gereconstrueerd naar oorspronkelijk model;
3. herstel van de schade aan hout, bepleistering en balustrades;
4. herstel van alle buitenschrijnwerk, de [kroonlijst], ramen en deuren worden vakkundig aangepakt en hersteld. Verwijderen van afbladderende verf, vervangen verweerde delen tot een gezonde ondergrond[d] en historisch correct geheel. Enkel indien het schrijnwerk niet meer herstel kan worden, wordt een exacte kopie gemaakt van het oorspronkelijke, met dezelfde glasoort, verbindingen, secties, profileringen. Het schrijnwerk wordt na herstelling/vernieuwing vakkundig voorzien van de nodige afwerkingslagen, zodat het hout beschermd is voor de toekomst. De exacte kleur dient bepaald te worden op basis van het nazicht van de afwerkingslagen op de originele stukken, zodat zeker de juiste kleurstelling wordt toegepast. Origineel hang- en sluitwerk wordt maximaal behouden of vervangen naar identiek model;
5. reinigen en herstel van de glas-in-loodbeglazing;

6. definitief herstel van alle gebroken beglazing, aanvullen van ontbrekende beglazing naar bestaand glastype.

Interieur:

7. herstel van het binnenschrijnwerk (lichtkoepel, binnendeuren, deuromkadering);
8. behandeling van de parketvloer en voorzien van een eindafwerkingslaag;
9. ongedaan maken van wederrechtelijk uitgevoerde werken:
 - i. het verwijderen van de aangebrachte badkamerindelingen, sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen en verlichtingsarmaturen en het herstel van de schade ontstaan ten gevolge van deze nieuwe ingrepen d.w.z. herstel van het pleisterwerk en terugbrengen/herstellen/reconstructie van alle originele wand- en vloerbetegeling volgens de regels der kunst;
 - ii. verwijderen van de lichtarmaturen (TL-lampen) tegen wanden en plafonds;
 - iii. verwijderen van de bedrading in de inkomhall en het herstellen van de boorgaten aangebracht in functie van deze bedrading.

Bepaalt de hersteltermijn voor de eerste fase op 3 maanden, met een dwangsom na het betekenen van het vonnis van 500 euro per dag vertraging.

Verklaart de veroordeling tot herstel wat de eerste fase betreft uitvoerbaar bij voorraad.

Bepaalt de hersteltermijn voor de tweede fase op 24 maanden, met een dwangsom van 250 euro per dag vertraging, geplafonneerd op 100.000 euro.

Wijst de vordering het herstel in de tweede fase uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Machtigt de inspecteur onroerend erfgoed tot het uitvoeren van de herstellenvordering in de plaats van en op kosten van _____ indien deze de herstellenvordering niet uitvoert binnen de opgelegde termijn of voor het verstrijken van de termijn expliciet of impliciet te kennen heeft gegeven de herstellenvordering niet te zullen uitvoeren.

Herstel VCRO

Veroordeelt tot het herstel van het pand te
(kadastraal gekend als) in de oorspronkelijke
toestand, door de functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening ongedaan te maken.

Bepaalt de hersteltermijn op zes maanden.

Legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging, geplafonneerd op 20.000 euro.

Machtigt de burgemeester van en de stedenbouwkundig inspecteur tot
uitvoering van de bevolen herstelmaatregel in de plaats en op de kosten van de
veroordeelde.

Herstel inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit

Veroordeelt met betrekking tot het pand te
(kadastraal gekend als):

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning.

Bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis.

Legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op.

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden.

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van _____ om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde.

Wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Ten aanzien van _____, tweede beklaagde

Spreekt _____ voor de tenlasteleggingen C, D en G vrij en stelt hem buiten zake zonder kosten.

Legt de overige kosten tot op heden begroot op $1/2 \times 117,24 = 58,62$ EUR ten laste van de Belgische Staat.

Herstel onroerend erfgoed

Wijst de vordering ten aanzien van _____ af.

Herstel inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit

Wijst de vordering ten aanzien van _____ af.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 8 januari 2024 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 6 februari 2024 door de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED tegen alle beschikkingen met betrekking tot de plafonnering van de dwangsom gekoppeld aan de herstellvordering;
- op 7 februari 2024 door beklaagde _____ tegen alle beschikkingen op strafgebied;

- op 7 februari 2024 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde tegen alle beschikkingen op strafgebied;
- op 7 februari 2024 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde tegen alle beschikkingen op strafgebied;
- op 7 februari 2024 door de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED tegen alle beschikkingen.

2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 6 februari 2024 door de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED;
- op 7 februari 2024 door beklaagde ;
- op 7 februari 2024 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde ;
- op 7 februari 2024 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde
- op 7 februari 2024 door de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 1 oktober 2025.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in haar uiteenzetting van de zaak en in haar vordering,
- de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd;
- de eiser tot herstel WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd;
- de beklaagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De door de partijen neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling van de ontvankelijkheid en de omvang van de hogere beroepen

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

1. De verklaringen van hoger beroep van beklaagde _____, van het Openbaar Ministerie en van de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van beklaagde _____ zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig en regelmatig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure, de schuld, de straf en de opgelegde herstelmaatregelen zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde _____ zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig en regelmatig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de straf is nauwkeurig.

4. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde _____ zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig en regelmatig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot diens vrijspraak voor de feiten onder tenlasteleggingen C, D en G en de straf zijn nauwkeurig.

5. Het eerste verzoekschrift van eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED d.d. 6 februari 2024 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de plafonnering van de dwangsom gekoppeld aan de herstellvordering ten aanzien van beklaagde _____ is nauwkeurig.

Ook het tweede verzoekschrift van eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED d.d. 7 februari 2024 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de vrijspraak van beklaagde _____ en de afwijzing van de herstellvordering ten aanzien van deze beklaagde zijn nauwkeurig.

6. De hogere beroepen van beklaagde _____ van het Openbaar Ministerie en van de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED zijn regelmatig naar vorm en termijn en zijn ontvankelijk, gelet op het bovenstaande.

4.2. Omvang van de hogere beroepen

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich uit tot de beoordeling van de procedure en van de volgende elementen:

- ten aanzien van beklaagde _____ : diens schuld aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1, E2, F en G en desgevallend de straf en de maatregelen tot herstel;
- ten aanzien van beklaagde _____ : diens schuld aan de feiten onder tenlasteleggingen C, D en G en desgevallend de straf en de maatregelen tot herstel.

5. Beoordeling van de strafvordering

5.1. Voorafgaandelijk

De strafvordering heeft betrekking op een groot alleenstaand herenhuis te _____ aan _____, gekend als de _____ dat bij Ministerieel Besluit van 25 oktober 2011 wegens zijn historische en artistieke waarde werd beschermd als monument en sinds 29 maart 2019 is het ook bouwkundig erfgoed.

Het pand werd op 29 oktober 2018 aangekocht door _____),

).

Bij de verlijding van de notariële aankoopakte werden _____, _____, vertegenwoordigd door huidig beklaagde _____, terwijl bij deze verlijding zelf aanwezig was.

Beklaagde werpt in zijn syntheseconclusie op dat de strafvordering ten aanzien van hem onontvankelijk is omdat hij zelf geen eigenaar is van het betrokken pand.

Dit middel heeft eerder betrekking op de schuldbeoordeling en de toerekenbaarheid van de feiten aan de vermelde beklaagde, zodat het hof hier verder op terugkomt.

Dit middel heeft in ieder geval geen weerslag op de strafvordering zelf of op het recht om deze strafvordering uit te oefenen, die immers ontstaan door het plegen van het misdrijf zelf, en heeft dus ook geen uitstaans met de ontvankelijkheid van de strafvordering.

In dit verband merkt het hof ook op dat de beklaagde ten onrechte stelt dat hij niet vervolgd kan worden omdat hij enkel lasthebber is. Het door de beklaagde in zijn syntheseconclusie aangehaald middel heeft betrekking op het gegeven dat een lasthebber of vertegenwoordiger in principe niet strafrechtelijk verantwoordelijk kan worden gesteld voor een misdrijf dat is gepleegd door zijn lastgever of door degene die hij vertegenwoordigt. In deze zaak wordt beklaagde vervolgd omdat hij de ten laste gelegde misdrijven zelf zou hebben gepleegd.

5.2. Met betrekking tot de schuld

5.2.1. Tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1 en E2

Zoals hoger vermeld is een beschermd monument. De bescherming daarvan is bijgevolg geregeld door het decreet van het Vlaams Parlement van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna het 'Decreet Onroerend Erfgoed' genoemd).

De rechtsgevolgen van deze bescherming behelzen onder meer dat:

- *[In verband met de tenlasteleggingen C en D]*
zakelijkrechthouders en gebruikers het beschermd goed in goede staat moeten behouden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren (artikel 6.4.1 Decreet Onroerend Erfgoed, schending strafbaar gesteld door artikel 11.2.2, eerste lid, 6°, Decreet Onroerend Erfgoed). Deze verplichting, gekend als het 'actiefbehoudsbeginsel' legt aan de zakelijkrechthouders en de gebruikers een actieve inzet op ten aanzien van het beschermd goed.

Het betekent dat ze zich vooruitziend en zorgvuldig moeten gedragen, zich in redelijkheid de nadelige gevolgen van hun handelen of van externe oorzaken voor de beschermde erfgoedwaarden moeten inbeelden en dergelijke nadelige gevolgen moeten voorkomen door de gepaste voorzorgsmaatregelen te nemen (tenlastelegging C).

Het betekent ook dat ze de algemene voorschriften voor deze instandhouding en dit onderhoud, zoals vastgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Decreet Onroerend Erfgoed, dienen na te leven (artikel 6.4.2 Decreet Onroerend Erfgoed, schending strafbaar gesteld door artikel 11.2.2, eerste lid, 6°, Decreet Onroerend Erfgoed) (tenlastelegging D);

- *[in verband met de tenlasteleggingen E1 en E2]*
het voor eenieder verboden is het beschermd goed te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Deze verplichting, gekend als het 'passiefbehoudsbeginsel' houdt het verbod in om ten aanzien van het beschermd erfgoed nadelige handelingen of daden te stellen (artikel 6.4.3 Decreet Onroerend Erfgoed, schending strafbaar gesteld door artikel 11.2.2, eerste lid, 7°, Decreet Onroerend Erfgoed);
- *[in verband met de tenlasteleggingen A1 en A2]*
handelingen aan of in het goed waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, niet mogen worden aangevat zonder toelating van het Agentschap Onroerend Erfgoed, tenzij ze zijn vrijgesteld in een beheersplan dat overeenkomstig artikel 8.1.1 van het decreet is goedgekeurd, hetgeen hier niet het geval is (artikel 6.4.4, § 1, Decreet Onroerend Erfgoed, schending strafbaar gesteld door artikel 11.2.2, eerste lid, 3°, Decreet Onroerend Erfgoed);
- *[in verband met de tenlastelegging B]*
handelingen aan of in het goed waarvoor wel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, niet mogen worden uitgevoerd zonder of in strijd met zulke omgevingsvergunning (artikel 6.4.4, § 2, Decreet Onroerend Erfgoed, schending strafbaar gesteld door artikel 11.2.2, eerste lid, 3°, Decreet Onroerend Erfgoed).

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof is het bewezen gebleven dat beklaagde al deze strafbaar gestelde verplichtingen wetens en willens heeft geschonden en daarom terecht schuldig is bevonden aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1 en E2.

Het hof verwijst hiervoor naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op p. 8 tot en met 12 van het bestreden vonnis, die door het hof integraal wordt beaamd en overgenomen. Noch de door de beklaagde in zijn syntheseconclusie ontwikkelde middelen, noch de thans door hem bijgebrachte stukken doen enige afbreuk aan de bewijselementen die de eerste rechter in het bestreden vonnis heeft weerhouden.

Specifiek voor wat de feiten onder tenlasteleggingen C en D betreft is beklaagde

te beschouwen als een gebruiker van het beschermd goed. Hij werd door de eigenaars beopdracht met het beheer van het gebouw en kreeg van hen allen een authentieke volmacht om *“alle mogelijke bestuursdaden te stellen, hetgeen omvat daden van beheer, genot en beschikking onder bezwaarde titel met betrekking tot alle zaken en goederen van de lastgever, zo tegenwoordige als toekomstige”*. Hij stelde zich op 2 september 2020 overigens aan de politie voor als eigenaar van het gebouw en verantwoordelijke. Tijdens zijn verhoor van 7 september 2020 verklaarde hij dan weer dat zijn twee zoner eigenaars waren, maar dat hij zelf volmachthouder was en alles regelde voor zijn zonen. Tijdens dat verhoor liet hij ook verstaan dat alle aanpassingen in en aan het gebouw waren uitgevoerd opdat hij er les kon geven aan scholieren. Ook op 30 november 2020 gaf aan de politie aan dat hij in plaats van zijn kinderen wilde gehoord worden als verantwoordelijke voor het pand.

Hierdoor is houder van een persoonlijk recht op het beschermd goed en voldoet hij derhalve aan de omschrijving van het begrip gebruiker zoals gedefinieerd door artikel 2.1, 27°, Erfgoeddecreet.

Voor de misdrijven, gevisieerd onder tenlasteleggingen A1, A2, B, E1 en E2 is de hoedanigheid van zakelijkrechthouder of gebruiker niet vereist.

Ook hier geldt dat zich de facto manifesteerde als verantwoordelijke beheerder van het gebouw, zoals hierboven vermeld voor de tenlasteleggingen C en D. Hij had klaarblijkelijk beslissingsbevoegdheid voor alles wat het beheer van dat gebouw aanging en is te beschouwen als opdrachtgever voor alle werken die erin plaatsvonden.

Beklaagde heeft nooit de hoedanigheid van eigenaar van het betrokken pand gehad, maar trad wel op als vertegenwoordiger van enkele kopers bij de verlijding van de notariële aankoopakte op 29 oktober 2018.

In deze akte is uitdrukkelijk opgenomen dat het pand bescherming geniet als onroerend erfgoed, waarbij de notaris de kopers wees op de rechtsgevolgen van die bescherming zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het erfgoeddecreet en tevens verwees naar de informatie op de website www.onroenderfgoed.be.

Beklaagde had dan ook kennis van de bescherming van het pand als onroerend erfgoed en heeft wetens en willens strafbare handelingen gesteld of doen stellen die aan deze bescherming afbreuk hebben gedaan (tenlasteleggingen A1, A2, B, E1 en E2) dan wel heeft hij op strafbare wijze nagelaten handelingen te stellen die deze bescherming precies moesten waarborgen (tenlasteleggingen C en D).

Anders dan de eerste rechter acht het hof ook beklaagde schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen C en D.

Hij is ten belope van 68/200 volle eigenaar van het beschermd onroerend goed en was zelf aanwezig bij de verlijding van de aankoopakte op 29 oktober 2018, zodat er ook wat hem betreft geen onwetendheid, verwarring of onzekerheid kan bestaan over de beschermde status van het aangekochte goed.

Beklaagde is mede-eigenaar en dus zakelijkrechthouder van het beschermd goed in de zin van artikel 2.1, 47°, Erfgoeddecreet. In die hoedanigheid was hij ook gebonden aan het actiefbehoudsbeginsel van artikel 6.4.1 Decreet Onroerend Erfgoed, zoals hoger omschreven, waarvan de schending strafbaar wordt gesteld door artikel 11.2.2, eerste lid, 6°, Decreet Onroerend Erfgoed.

Hoewel hij kennis had van de rechtsgevolgen van de bescherming als onroerend erfgoed heeft hij toch nagelaten om zich actief in te zetten teneinde het beschermd goed in goede staat te behouden door de uitvoering van de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken.

Dit nalaten heeft zich veruitwendigd in de schadelijke gevolgen die vermeld staan onder tenlasteleggingen C en D.

Alle door de wet en door het Decreet Onroerend Erfgoed vereiste constitutieve bestanddelen van de onder die tenlasteleggingen bedoelde misdrijven zijn lastens beklaagde bewezen.

Dat als enige eigenaar mede werd vervolgd, is een opportuniteitskeuze van het Openbaar Ministerie geweest. Het vervolgingsbeleid is een prerogatief van het Openbaar Ministerie waarover het hof geen oordeel te vellen heeft. Een variërende houding van deze instantie kan overigens te wijten zijn aan tal van andere zaak- of persoonsgebonden factoren waarvan het hof geen kennis heeft.

5.2.2. Tenlastelegging F

Onder deze tenlastelegging wordt aan beklaagde verweten dat hij de hoofdfunctie van het hogervermeld onroerend goed geheel of gedeeltelijk heeft gewijzigd van 'wonen' naar 'gemeenschapsvoorziening', zonder dat hij daartoe over een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen beschikte.

Zulke wijziging is vergunningsplichtig krachtens artikel 4.2.1, 6°, VCRO en artikel 2, § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Uit de vaststellingen van 17 juni 2020 en 1 juli 2020 van de eiser tot herstel INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED alsook uit de verklaring van getuige Igor Todadze blijkt onmiskenbaar dat het onroerend goed op 15 juni 2020 voornamelijk gebruikt werd als school en internaat voor scholieren, welk gebruik onder de hoofdfunctie 'gemeenschapsvoorziening' valt, waaronder immers alle voorzieningen worden verstaan die privaat of openbaar worden ingericht ten behoeve van de gemeenschap.

Zoals hoger vastgesteld was beklaagde de verantwoordelijke beheerder van het gebouw en bovendien ook inrichter van de onderwijsactiviteit ter plaatse, hetgeen in het licht van deze tenlastelegging inhoudt dat hij de beslissing had genomen om in het gebouw een school met internaat onder te brengen, waartoe hij de nodige aanpassings- en inrichtingswerken had beopdracht en gecoördineerd.

De uitvoering van deze werken en de inrichting ter plaatse brachten de facto een gewijzigde hoofdfunctie van het onroerend goed met zich mee, waarvoor nochtans geen omgevingsvergunning was aangevraagd, noch verkregen.

Dat de beklaagde niet de eigenaar van het onroerend goed is, doet ook hier geen afbreuk aan zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid inzake het onvergund wijzigen van de hoofdfunctie van het gebouw.

5.2.3. Tenlastelegging G

Onder deze tenlastelegging wordt aan beklaagden _____ verweten dat zij gedurende de periode van 29 oktober 2018 tot en met 30 november 2020 in het hogervermeld gebouw een zelfstandige woning, gelegen op de tweede verdieping, hebben verhuurd of minstens ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, terwijl die woning niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van het toen geldend artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Met ingang van 1 januari 2021 werd de strafbepaling waarop de tenlastelegging is gebaseerd, namelijk artikel 20 Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij artikel 15, 1° en 2° van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Op 1 januari 2021 trad ook het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid in werking. Hierdoor worden de decreten over het Vlaams woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als 'Vlaamse Codex Wonen van 2021'.

Samen met de eerste rechter stelt het hof vast dat de ten laste gelegde feiten, ook na deze inwerkingtredingen, strafbaar blijven onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof zowel beklaagde _____ als beklaagde _____ schuldig aan de feiten onder deze tenlastelegging.

Voor wat _____ betreft verwijst het hof naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter, die door het hof integraal wordt beaamd en overgenomen. Noch de door de beklaagde in zijn syntheseconclusie ontwikkelde middelen, noch de thans door hem bijgebrachte stukken doen enige afbreuk aan de bewijselementen die de eerste rechter in het bestreden vonnis lastens hem heeft weerhouden.

De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken onmiskenbaar uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 1 juli 2020, zowel wat het gebouw betreft als wat de daarin gelegen zelfstandige woning betreft, die op dat ogenblik permanent bewoond werd door _____, die klaarblijkelijk als conciërge in het gebouw was aangesteld.

Ook uit het fotodossier van de wooninspecteur blijkt dat het gebouw en de woning op dat ogenblik niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

In het gebouw waren er onder meer indicaties van een risico op elektrocutie of brand in de elektrische installatie. In de woning zelf was er vochtschade door insijpelend vocht, was het buitenschrijnwerk op vele plaatsen verweerd en niet overal voorzien van dubbel glas, waren in de woonlokalen radiatoren aanwezig die niet werkten, was in de badkamer een indicatie van een risico op CO-vergiftiging en was de elektrische installatie in de keuken gebrekkig en gevaarlijk.

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens artikel 3.1, §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het thans voor een strafbaarstelling vereist dat wordt vastgesteld dat de verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woning niet-conform is. Krachtens artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° vertoont. Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek van categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen, alsook uit de geactualiseerde herstellvordering die de wooninspecteur voor de eerste rechter neerlegde, blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

Ondanks de gebrekkige toestand van de woning, die reeds aan beklaagde bekend was vanaf het ogenblik dat de woning op 29 oktober 2018 werd aangekocht en hij optrad als beheerder ervan, bleef deze aan ter beschikking gesteld worden met het oog op bewoning en werd ze ook effectief door die persoon bewoond voor de duur van de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode. De bewoning bleef voortduren totdat aan de overeenkomst 'bezetting ter bede', met de bewoner een einde werd gesteld per 30 november 2020.

De onder de tenlastelegging G voorziene incriminatieperiode wordt dan ook bevestigd door de gegevens van het strafdossier en is correct.

Beklaagde stond in voor de terbeschikkingstelling van de woning. Hij beheerde het onroerend goed waarin de woning gelegen was en was het enige aanspreekpunt voor de bewoner, die voor hem als conclërge van het gebouw fungeerde.

Ook beklagde kende als mede-eigenaar de gebrekkige toestand van de woning en wist dat ze in deze toestand niet aan derden mocht worden ter beschikking gesteld voor bewoning, minstens diende hij dit te weten.

Hij liet het beheer van het gebouw in hoofdzaak over aan zijn vader, maar moest toch als mede-eigenaar blijvend toezien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de decretale woningkwaliteitsnormen. Veel van de vastgestelde gebreken waren trouwens structureel van aard en waren al bij de aankoop van het gebouw aanwezig.

Hij wist ook dat de woning op het ogenblik van de aankoop reeds bewoond werd door , hetgeen uitdrukkelijk vermeld werd bij de verlijding van de notariële aankoopakte, waarbij hij zelf aanwezig was. Door deze persoon toe te laten de gebrekkige woning te blijven betrekken, schond hij wetens en willens het verbod van artikel 20 Vlaamse Wooncode.

Meer nog, tijdens de incriminatieperiode heeft beklagde op 29 juni 2020 een nieuwe overeenkomst met gesloten, waarin hem werd toegelaten de woning tot 30 september 2020 te blijven betrekken en zelfs de mogelijkheid van een verlengd verblijf in het vooruitzicht werd gesteld. Uiteindelijk is Igor Todadze de woning mogen blijven betrekken tot 30 november 2020. Het strafdossier bevat een kopie van de aangetekende opzegbrief, dewelke uitging van , maar in diens plaats werd ondertekend door .

Het hof besluit dan ook tot schuldigverklaring van beide beklagden aan het hen ten laste gelegd misdrijf, waarvan alle door de wet vereiste constitutieve bestanddelen lastens hen bewezen zijn.

Zoals hoger vermeld stemt de in de tenlastelegging weerhouden incriminatieperiode overeen met de gegevens van het vooronderzoek en wordt zij door het hof bijgetreden.

5.3. Met betrekking tot de straf

De bewezen verklaarde feiten geven blijk van een flagrant gebrek aan respect voor de wettelijke reglementering die ons onroerend erfgoed (tenlasteleggingen A tot en met E) dan wel onze ruimtelijke ordening (tenlastelegging F) beschermt.

De betrokken beklaagden handelden eigengereid en stelden hun eigen belang boven het algemeen belang dat de gemeenschap heeft bij de bescherming van onroerend erfgoed en de vrijwaring van een goede ruimtelijke ordening.

Bij het plegen van de feiten onder tenlastelegging G gaven de beklaagden blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

De straf heeft onder meer als doel uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet en het beschermen van de maatschappij (artikel 7, § 2, Strafwetboek).

Binnen de grenzen van de wet moet de rechter naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf zoeken.

Alvorens een straf uit te spreken, heeft het hof de doelstellingen van artikel 7, § 2, Strafwetboek in overweging genomen, maar ook de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

5.3.1. Ten aanzien van beklaagde

De lastens deze beklaagde bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1, E2, F en G waren voor hem de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat ten aanzien van hem slechts één straf dient te worden uitgesproken, namelijk deze die het feit bestraft waarvoor de wet de zwaarste straf voorziet.

Verder houdt het hof bij de straftoemeting rekening met:

- de persoonlijkheid van de beklaagde;
- het ongunstig strafrechtelijk verleden van de beklaagde, wiens strafregister melding maakt van vijf veroordelingen in verkeerszaken en drie eerdere veroordelingen voor wanbedrijven. De beklaagde werd op 19 juni 2023 door de correctionele rechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen veroordeeld omdat hij in januari 2022 de tuin bij het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de huidige strafvervolging, had gebruikt als opslagplaats voor afvalstoffen.

- Op 6 september 2023 werd hij door het hof van beroep Antwerpen veroordeeld voor stedenbouwkundige misdrijven aan een ander historisch herenhuis te gepleegd in 2017 en 2018, waarbij opvalt dat een van de bewezen verklaarde feiten betrekking had op de onvergunde wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw van wonen naar een gemeenschapsvoorziening;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van de bewezen verklaarde feiten;
- het aantal gepleegde feiten gedurende een lange periode;
- de eigenzinnige houding van de beklaagde, aan wie met het oog op het herstel van het beschermd goed werd meegedeeld dat hij enkel voorzetramen mocht plaatsen om doorgebogen glas-in-loodramen voorlopig veilig te stellen, waarna hij toch besloot om witte pvc-voorzetramen te plaatsen voor nagenoeg alle ramen;
- het ruime tijdsverloop sedert de feiten zonder dat er sprake is van een overschrijding van de redelijke termijn.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van zijn veroordeling te verlenen, hetgeen hem onvoldoende zou wijzen op zijn maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar zijn persoon zou uitmaken, gelet op de aard en ernst van de bewezen verklaarde feiten.

Om al deze redenen legt het hof aan de beklaagde een geldboete op van 80.000,00 euro, dit is 10.000,00 euro verhoogd met 70 opdeclemen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Deze straf is aangepast aan de ernst van de bewezen feiten, is nodig om de beklaagde het ontoelaatbare van zijn handelen te doen inzien en moet hem ertoe aanzetten om zich in de toekomst van zulke gedragingen te onthouden. Zij vormt naar het oordeel van het hof een wettige, rechtvaardige en proportionele bestraffing. De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de opgelegde geldboete.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagde om de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete geheel of gedeeltelijk uit te stellen. Ook dit zou een onvoldoende en ongepaste reactie naar zijn persoon uitmaken, gelet op de aard en ernst van de bewezen verklaarde feiten.

Voor de eerste rechter vorderde het Openbaar Ministerie op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek schriftelijk de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die beklaagde uit de misdrijven onder tenlasteleggingen B en F zou hebben verkregen, dewelke werden geraamd op 62.500,00 euro.

De gevorderde verbeurdverklaring is facultatief. De eerste rechter ging deels op deze vordering in en bepaalde de vermogensvoordelen op een bedrag van 50.000,00 euro.

De eerste rechter stelde terecht vast dat beklaagde illegale opbrengsten uit de vermelde misdrijven heeft verworven. Hij heeft op de locatie te zonder voorafgaande omgevingsvergunning de hoofdfunctie van het gebouw gewijzigd en er een school met internaat ingericht en heeft zich verzekerd van inkomsten uit deze activiteit, zoals blijkt uit de verklaring van getuige Todadze en de resultaten van het bankonderzoek. Deze inkomsten konden slechts worden gegenereerd omdat de beklaagde ter plaatse deze activiteit wederrechtelijk heeft uitgevoerd, zodat er een oorzakelijk verband is tussen beide.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagde, die zonder verpinken de wetgeving aan zijn laars lapte, in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van deze misdrijven.

Het Openbaar Ministerie heeft de omvang van de genoten voordelen correct berekend op basis van de verklaring van getuige en de resultaten van het bankonderzoek. Het hof sluit zich evenwel aan bij de zienswijze van de eerste rechter, die de verbeurdverklaring heeft beperkt tot het bedrag van 50.000,00 euro om aan de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen. Dit is niet in tegenstrijd met de beslissing van het hof om aan de beklaagde een zwaardere geldboete op te leggen, waarvoor immers een andere finaliteit geldt.

Nu de verkregen vermogensvoordelen niet konden worden gevonden in het vermogen van beklaagde heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

Verder werd de beklaagde door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het slachtofferfonds, een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze laatste bijdrage en vergoeding dienen weliswaar te worden geïndexeerd zoals verder bepaald.

5.3.2. Ten aanzien van beklaagde

De lastens deze beklaagde bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen C, D en G waren voor hem de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat ten aanzien van hem slechts één straf dient te worden uitgesproken, namelijk deze die het feit bestraft waarvoor de wet de zwaarste straf voorziet.

Verder houdt het hof bij de straftoemeting rekening met:

- de persoonlijkheid van de beklaagde en zijn jonge leeftijd;
- het blanco strafregister van de beklaagde;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van de bewezen verklaarde feiten;
- het ruime tijdsverloop sedert de feiten zonder dat er sprake is van een overschrijding van de redelijke termijn.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van zijn veroordeling te verlenen, hetgeen hem onvoldoende zou wijzen op zijn maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar zijn persoon zou uitmaken, gelet op de aard en ernst van de bewezen verklaarde feiten.

Om al deze redenen legt het hof aan de beklaagde een geldboete op van 20.000,00 euro, dit is 2.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Deze straf is aangepast aan de ernst van de bewezen feiten, is nodig om de beklaagde het ontoelaatbare van zijn handelen te doen inzien en moet hem ertoe aanzetten om zich in de toekomst van zulke gedragingen te onthouden. Zij vormt naar het oordeel van het hof een wettige, rechtvaardige en proportionele bestraffing. De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de opgelegde geldboete.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagde om de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete geheel of gedeeltelijk uit te stellen. Ook dit zou een onvoldoende en ongepaste reactie naar zijn persoon uitmaken, gelet op de aard en ernst van de bewezen verklaarde feiten.

Verder dient de beklaagde te worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het slachtofferfonds, een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken.

6. Beoordeling van de herstellvorderingen

6.1. Herstel inzake onroerend erfgoed

De geactualiseerde herstellvordering d.d. 7 februari 2023 van de inspecteur onroerend erfgoed overeenkomstig artikel 11.4.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed beoogt het feitelijk herstel van het beschermd onroerend goed in een originele, goede staat, enerzijds door het ongedaan maken van de wederrechtelijke handelingen, die zonder toelating of in strijd met het passiefbehoudsbeginsel werden uitgevoerd (tenlasteleggingen A1, A2, B, E1 en E2), en anderzijds door de nadelige gevolgen te compenseren van het nalaten de nodige inspanningen te leveren voor de instandhouding, de beveiliging, het beheer, de herstelling en het onderhoud van het beschermd onroerend goed overeenkomstig het actiefbehoudsbeginsel (tenlasteleggingen C en D).

De inspecteur onroerend erfgoed vordert dat deze herstelmaatregel in twee fases wordt uitgevoerd, met een eerste fase (dringende werken) binnen een termijn van drie maanden en een tweede fase (definitief herstel) binnen een termijn van 24 maanden. Voor de eerste fase vordert hij dat aan de beklaagden een dwangsom wordt opgelegd van 500,00 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het herstel binnen de gestelde termijn, voor de tweede fase vordert hij een dwangsom van 250,00 euro per dag vertraging.

De gemotiveerde herstellvordering is zowel intern als extern wettig en beoogt, binnen de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de wederrechtelijke toestand die werd gecreëerd door de bewezen verklaarde misdrijven onder tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1 en E2, welke toestand het opleggen van een rechterlijke herstelmaatregel verantwoordt.

Beklaagde werd schuldig verklaard aan al deze tenlasteleggingen en is gehouden tot uitvoering van het volledig gevorderd herstel.

Beklaagde werd louter schuldig verklaard aan tenlasteleggingen C en D (schending actiefbehoudsbeginsel) en is daarom uitsluitend gehouden tot uitvoering van het daarmee verband houdend herstel, met andere woorden de maatregelen die strekken tot het herstel van de nadelige gevolgen van het nalaten de nodige inspanningen te leveren voor de instandhouding, de beveiliging, het beheer, de herstelling en het onderhoud van het pand.

De beklaagden stellen dat een deel van de door de eerste rechter bevolen herstelmaatregelen al werden uitgevoerd, maar blijven in gebreke het bewijs hiervan voor te leggen. Zowel de realiteit als de kwaliteit van het herstel dienen overigens gecontroleerd en beoordeeld te worden volgens de bepalingen van artikel 11.4.5, § 1, Decreet Onroerend Erfgoed.

Het hof bepaalt de termijn voor de uitvoering van de dringende herstelmaatregelen, voorzien in de eerste fase, dewelke strekken tot het uitvoeren van dringende instandhoudingswerken teneinde de gebouwen wind- en waterdicht te maken, op drie maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest. De termijn voor de uitvoering van de definitieve herstelmaatregelen, voorzien in de tweede fase, wordt bepaald op 24 maanden, eveneens te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest. Deze termijnen zijn toereikend, rekening houdend met de aard en de omvang van de opgelegde herstelmaatregelen.

Het is daarbij gepast om aan beklaagde een dwangsom op te leggen, nu hij tot nog toe onvoldoende blijkt heeft gegeven van een houding die doet verhoppen dat hij zich vrijwillig zal conformeren. Het hof bepaalt het bedrag van de dwangsom voor de eerste fase op 250,00 euro per dag vertraging en voor de tweede fase op 125,00 euro per dag vertraging, voor het geval de beklaagde niet vrijwillig zou overgaan tot het opgelegd herstel binnen de vermelde termijnen, met dien verstande dat deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na afloop van de hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

Het opleggen van een dwangsom moet beklaagde aanzetten om de herstelmaatregel uit te voeren. De verplichting tot het uitvoeren van deze maatregel komt aan de beklaagde toe en niet aan de bevoegde overheid. Er is dan ook geen aanleiding om deze dwangsommen te beperken in de tijd, noch om een maximumbedrag op te leggen.

Het hof acht het niet gepast om ook aan beklaagde een dwangsom op te leggen.

Bij toepassing van artikel 11.4.4, § 1, Decreet Onroerend Erfgoed beveelt het hof dat de inspecteur onroerend erfgoed ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien in plaats en op kosten van de veroordeelden als de bevolen herstel- of instandhoudingsmaatregelen niet binnen de door het hof bepaalde uitvoeringstermijn worden uitgevoerd

Er is geen aanleiding om in te gaan op de vordering van de eiser tot herstel om het arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande een eventueel cassatieberoep. De redenen die zij hiertoe in conclusie aanvoert, overtuigen het hof niet om af te wijken van het algemeen principe van artikel 428 Wetboek van Strafvordering.

6.2. Herstel op stedenbouwkundig gebied

Het Openbaar Ministerie formuleerde in de inleidende akte eveneens een herstellvordering overeenkomstig artikel 6.3.1. e.v. van de VCRO, teneinde beklaagde te horen veroordelen tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand door het ongedaan maken van de functiewijziging van 'wonen' naar 'gemeenschapsvoorzieningen'. Hij vordert dat deze herstelmaatregel wordt uitgevoerd binnen een termijn van zes maanden en op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging.

Deze herstellvordering heeft uitsluitend betrekking op het herstel van de wederrechtelijke toestand die werd gecreëerd door het ten aanzien van beklaagde bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging F, welke toestand het opleggen van een rechterlijke herstelmaatregel verantwoordt.

Er ligt voorlopig geen afdoend bewijs voor dat deze herstellvordering inmiddels vrijwillig zou zijn nagekomen.

Nu de gevolgen van de onvergunde functiewijziging niet kennelijk verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening, en ook de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken niet kennelijk volstaan om de plaatselijke ordening te herstellen, is enkel de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand aan de orde, welke toestand uitsluitend kan worden bereikt door het volledig ongedaan maken van de onvergunde functiewijziging naar 'gemeenschapsvoorziening'.

Het hof bepaalt de termijn voor de uitvoering van deze herstelmaatregel op zes maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest. Dit is voldoende, rekening houdend met de aard en de omvang van het opgelegde herstel.

Het hof acht het gepast om aan beklaagde een dwangsom op te leggen, nu hij tot nog toe onvoldoende blijkt heeft gegeven van een houding die doet verhopenen dat hij zich vrijwillig zal conformeren.

Het bedrag van de dwangsom wordt bepaald op 125,00 euro per dag vertraging, voor het geval de beklaagde niet vrijwillig zou overgaan tot het opgelegd herstel binnen de vermelde termijn van zes maanden, met dien verstande dat deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na afloop van de hersteltermijn in zoverre het huidige arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

Het opleggen van een dwangsom moet de beklaagde aanzetten om de herstelmaatregel uit te voeren. De verplichting tot het uitvoeren van deze maatregel komt aan de beklaagde toe en niet aan de bevoegde overheid. Er is dan ook geen aanleiding om deze dwangsom te beperken in de tijd, noch om een maximumbedrag op te leggen.

Op grond van artikel 6.3.4, § 1, VCRO beveelt het hof dat de stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel kunnen voorzien in de plaats en op de kosten van de veroordeelde als deze zelf in gebreke zou blijven deze herstelmaatregel binnen de gestelde termijn uit te voeren.

6.3. Herstel inzake woningkwaliteitsnormen

De wooninspecteur stelde bij brief van 28 september 2020 een herstellvordering in, die ertoe strekte om aan de overtreder het bevel te geven tot het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken opdat het pand zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging.

Het college van burgemeester en schepenen van besliste op 18 december 2020 om zich aan te sluiten bij de herstellvordering van de wooninspecteur, hetgeen per brief van 21 december 2020 werd meegedeeld aan het Openbaar Ministerie.

De herstellvordering werd geactualiseerd en aangepast op 27 februari 2023. Thans stelt de wooninspecteur dat het onroerend goed niet langer in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de actuele staat van de woning.

Hij vordert nu dat de beklaagden worden bevolen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO.

De herstellvordering strekt ertoe om de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging G te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf teniet te doen en de krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken. Zij behoort tot de strafvordering in de ruime zin, maar is niettemin als bijzondere vorm van teruggave een maatregel van burgerlijke aard. Krachtens de artikelen 44 Strafwetboek en 161 en 189 Wetboek van Strafvordering dient de teruggave verplicht te worden uitgesproken. Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven.

Het hof is dan ook verplicht om de herstelmaatregel te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid. Hij dient wel de interne en externe wettigheid van de maatregel te toetsen en in het bijzonder na te gaan of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de lasten die ze voor de overtreiders veroorzaakt.

Krachtens artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een herstelmaatregel er principieel op gericht om de overtreder te bevelen 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.

Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het opgelegd herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, of, in de bewoordingen van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 teneinde het onroerend goed conform te maken en de overbewoning te beëindigen (vergelijk GwH 18 januari 2018, arrest nr. overweging B.5.2).

Artikel 20bis, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals hier van toepassing, thans artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, schrijft voor dat de rechtbank, als zij vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, de overtreder beveelt om er een andere bestemming aan te geven conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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.

In deze zaak is de sloop van het gebouw, dat een beschermd monument betreft, verboden op grond van artikel 6.4.7 Decreet Onroerend Erfgoed.

Het komt aan het hof toe om vast te stellen of de woning al dan niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, anders gezegd of het integraal herstel als principiële herstelmaatregel mogelijk is. Indien dat niet het geval is, dient de subsidiaire maatregel van de herbestemming te worden bevolen.

Het onroerend goed in kwestie is behept met een stedenbouwkundige inbreuk, waaruit volgt dat het hof niet zonder meer het herstel van de vastgestelde gebreken kan bevelen, hetgeen immers de omschreven wederrechtelijke toestand zou bestendigen.

In dat geval dient het herstel er in deze zaak dus in te bestaan om aan het pand dat de daarin aanwezige woning omvat een andere bestemming te geven conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Beklaagde is veroordeeld als dader of mededader aan het misdrijf om de gebrekkige woning ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning. Zijn schuldigverklaring steunt onder meer op het feit dat hij als beheerder van het pand een belangrijke en noodzakelijke rol speelde bij de terbeschikkingstelling van de woning. Hij was voor de bewoner de voornaamste contactpersoon. De beklaagde is derhalve veroordeeld als overtreder, zijnde de hoedanigheid die volgens artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 vereist is om ook tot het herstel veroordeeld te kunnen worden. Het feit dat hij nooit eigenaar is geweest van het pand, doet daaraan niets af.

Ook beklaagde is veroordeeld als dader of mededader aan het misdrijf om de gebrekkige woning ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning.

Het hof is op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en de aangevoerde motieven van oordeel dat de subsidiaire herstellvordering tot herbestemming in dit geval zowel intern als extern wettig is, gerechtvaardigd is op grond van de vaststaande stedenbouwkundige inbreuk en kennelijk niet onredelijk of buitenproportioneel is, daar zij op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel beoogt van de gevolgen van het door de beklaagden gepleegd misdrijf.

Deze herstelmaatregel is niet onevenredig in verhouding tot de door artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021, beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is absoluut noodzakelijk om te beletten dat in de toekomst nog personen in de woning zouden worden gehuisvest in slechte woonomstandigheden zonder dat terzelfdertijd ook een stedenbouwkundige inbreuk wordt bestendigd.

Naar het oordeel van het hof staan de voordelen die deze herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert in verhouding tot de lasten die deze maatregel voor de beklaagden veroorzaakt.

Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van het Vlaams Gewest van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarin de decreetgever de subsidiaire herstelmaatregel invoerde, blijkt dat, wanneer de rechter vaststelt dat de herstellvordering tot herbestemming (of sloop) dient te worden ingewilligd, de overtreder de keuze heeft om het herstel uit te voeren door naar eigen goeddunken één van beide maatregelen te nemen (vergelijk Cass. 11 mei 2021, overweging 15 en GwH 18 januari 2018, arrest nr. , overweging B.6).

Wanneer de overtreder kiest voor herbestemming van het onroerend goed en vervolgens een omgevingsvergunning verkrijgt die de woonfunctie toelaat, kan hij het onroerend goed opnieuw voor bewoning bestemmen, mits hij ook de woongebreken herstelt overeenkomstig de vereisten vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het effect van de principiële herstelmaatregel zal dus kunnen worden bereikt wanneer het goed, na de herbestemming ervan, in overeenstemming zal zijn gebracht met de stedenbouwkundige vereisten. Het bevelen van de subsidiaire herstelmaatregel betekent dan ook niet noodzakelijk dat het in het geding zijnde goed niet meer zal kunnen worden bestemd voor bewoning (vergelijk GwH 18 januari 2018, arrest nr. , overweging B.6).

Wanneer de uitvoering van de bevolen herbestemming van een onroerend goed conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie ervan ongedaan wordt gemaakt, moet de rechter behalve die subsidiaire maatregel dus ook het integraal herstel bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (vergelijk Cass. 11 mei 2021, overweging 18). Het bevolen integraal herstel heeft in dat geval louter betrekking op de toestand van het onroerend goed in zoverre het na de herbestemming nog een woonfunctie heeft.

Wanneer de overtreder kiest voor een herbestemming van het pand waarbij de woonfunctie ongedaan wordt gemaakt, heeft dit tot gevolg dat het pand niet meer onder de woningkwaliteitsnormen valt en heeft het integraal herstel derhalve geen voorwerp meer (vergelijk Cass. 11 mei 2021, overweging 17).

Gelet op de aard van de opgelegde herstelmaatregel acht het hof het aangewezen om de hersteltermijn te bepalen op twaalf maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest, wat toereikend moet zijn om zich aan de opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het is gepast om een dwangsom op te leggen als geldelijke prikkel om de nakoming van de herstelmaatregel te verzekeren, waarvan het bedrag omwille van de ernst van de inbreuk wordt bepaald op 125,00 euro per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de maatregel. Deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn, in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

Bij toepassing van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebrek aan uitvoering door de veroordeelden en dit op hun kosten.

Bij toepassing van artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dienen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ook te worden gemachtigd om de kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelde overtreders.

Er is geen aanleiding om in te gaan op de vordering van de eiser tot herstel om het arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande een eventueel cassatieberoep. De redenen die hij hiertoe in conclusie aanvoert, overtuigen het hof niet om af te wijken van het algemeen principe van artikel 428 Wetboek van Strafvordering.

7. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 182, 185, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 205, 209bis, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43bis, 65 en 66 van het Strafwetboek
- 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 en 11.2.2 al.1, 3°, 6° en 7° van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed
- 6.1.1, 1° en 3°, 6.2.4, 4°, d) en 6.2.8, 2°, 3° en 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013
- 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, 6.3.1 §§1, 4 en 6, 6.3.4. §1 en 7.7.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- 5, 1°, a), en 6 lid 1 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- 1, 2, 5, 15, 17, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.33., 3.34., 3.43, 3.47., 3.48. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)

8. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak en met eenparigheid van stemmen;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van beklaagde _____, van het OPENBAAR MINISTERIE en van eiser tot herstel de INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Ten aanzien van beklaagde

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2, B, C, D, E1, E2, F en G;

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten vermengd tot een geldboete van 80.000,00 euro, dit is 10.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Beveelt ten laste van de beklaagde de verbeurdverklaring bij equivalent van de door hem genoten wederrechtelijke vermogensvoordelen van 50.000,00 euro;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders van 200,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand, waarvan het bedrag na indexatie evenwel wordt gebracht op 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, waarvan het bedrag na indexatie evenwel wordt gebracht op 61,01 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Wijzigt het bestreden vonnis;

Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen B, C en F;

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten vermengd tot een geldboete van 20.000,00 euro, dit is 2.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders van 200,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 61,01 euro;

Met betrekking tot de herstellorderingenHerstel inzake onroerend erfgoed

Beveelt beklaagde tot het herstel van het pand te
(kadastraal gekend als in de
originele, goede staat, als volgt:

- Algemeen: alle te vervangen materialen dienen qua (materiaaltechnische) eigenschappen, structuur, afmetingen (secties, ...), kleur en (oppervlakte-) afwerking identiek te zijn aan het bestaande en aanwezige materiaal;
- Fase 1: dringende werken - het uitvoeren van dringende instandhoudingswerken aan de gebouwen, tot een wind- en waterdicht geheel, volgens de regels der kunst;
 1. het verzekeren van een goede regenwaterafvoer, zowel horizontaal als verticaal door o.m. het vrijmaken van de horizontale regenwaterafvoer en het verzekeren van een goede aansluiting regenwaterafvoer;

2. het dichtmaken van ontbrekende/gebroken beglazing, eventueel met voorlopige materialen;
3. stockeren en inventariseren van losse onderdelen op een droge plaats op de site (eventueel in de kelder);
4. veiligstellen doorgebogen glas-in-loodramen. Bij het aanbrengen van de beveiliging van de doorgebogen glas-in-loodramen mag niet worden geboord, ook niet in de voegen;
5. verwijderen van de wederrechtelijk aangebrachte voorzetramen. De voorzetramen mogen enkel gebruikt worden voor het beveiligen van de doorgebogen glas-in-loodramen. Indien de voorzetramen niet kunnen worden bevestigd zonder schade toe te brengen of indien de voorzetramen te zwaar zijn, moet het glas-in-lood worden beveiligd met plaatmateriaal. Tegen alle overige ramen mogen geen voorzetramen worden geplaatst. Deze voorzetramen dienen te worden verwijderd en eventuele schade t.g.v. de plaatsing van deze voorzetramen dient volgens de regels der kunst te worden hersteld;

- Fase 2: definitief herstel;

Exterieur:

1. definitief herstel van de bedaking en regenwaterafvoer;
2. verwijderen van het onkruid en herstel van de natuurstenen balustrades, afwerking en trappartijen. Indien de natuurstenen elementen niet meer aanwezig zijn, dienen deze te worden gereconstrueerd naar oorspronkelijk model;
3. herstel van de schade aan hout, bepleistering en balustrades;
4. herstel van alle buitenschrijnwerk, de kroonlijst, ramen en deuren worden vakkundig aangepakt en hersteld. Verwijderen van afbladderende verf, vervangen verweerde delen tot een gezonde ondergrond[d] en historisch correct geheel. Enkel indien het schrijnwerk niet meer herstel kan worden, wordt een exacte kople gemaakt van het oorspronkelijke, met dezelfde glassoort, verbindingen, secties, profileringen. Het schrijnwerk wordt na herstelling/vernieuwing vakkundig voorzien van de nodige afwerkingslagen, zodat het hout beschermd is voor de toekomst. De exacte kleur dient bepaald te worden op basis van het nazicht van de afwerkingslagen op de originele stukken, zodat zeker de juiste kleurstelling wordt toegepast. Origineel hang- en sluitwerk wordt maximaal behouden of vervangen naar identiek model;

5. reinigen en herstel van de glas-in-loodbeglazing;
6. definitief herstel van alle gebroken beglazing, aanvullen van ontbrekende beglazing naar bestaand glastype.

Interieur:

7. herstel van het binnenschrijnwerk (lichtkoepel, binnendeuren, deuromkadering);
8. behandeling van de parketvloer en voorzien van een eindafwerkingslaag;
9. ongedaan maken van wederrechtelijk uitgevoerde werken:
 - i. het verwijderen van de aangebrachte badkamerindelingen, sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen en verlichtingsarmaturen en het herstel van de schade ontstaan ten gevolge van deze nieuwe ingrepen d.w.z. herstel van het pleisterwerk en terugbrengen/herstellen/reconstructie van alle originele wand- en vloerbetegeling volgens de regels der kunst;
 - ii. verwijderen van de lichtarmaturen (TL-lampen) tegen wanden en plafonds;
 - iii. verwijderen van de bedrading in de inkomhall en het herstellen van de boorgaten aangebracht in functie van deze bedrading;

Beveelt ook beklaagde tot het herstel van het pand te (kadastraal gekend als in de originele, goede staat, maar zegt voor recht dat dit bevel wat hem betreft beperkt blijft tot de hoger vermelde maatregelen onder randnummers 1, 2, 3 en 4 van Fase 1 en onder randnummers 1, 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van Fase 2, telkens in solidum met beklaagde

Zegt voor recht dat de herstelmaatregelen van Fase 1 dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van drie maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Zegt voor recht dat de herstelmaatregelen van Fase 2 dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van 24 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Veroordeelt beklaagde _____, ingeval niet tijdig of volledig wordt voldaan aan de opgelegde herstelmaatregelen onder Fase 1, tot betaling aan de INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED van een dwangsom van 250,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Veroordeelt beklaagde _____, ingeval niet tijdig of volledig wordt voldaan aan de opgelegde herstelmaatregelen onder Fase 2, tot betaling aan de INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Machtigt de inspecteur onroerend erfgoed tot het uitvoeren van de opgelegde herstelmaatregelen in plaats van en op kosten van beklaagde _____, alsook van beklaagde _____ in zoverre de herstelmaatregelen betrekking hebben op het herstel waartoe hij bevolen wordt, indien deze de herstelmaatregelen niet uitvoeren binnen de opgelegde termijn of voor het verstrijken van de termijn expliciet of impliciet te kennen hebben gegeven de herstelmaatregelen niet te zullen uitvoeren;

Herstel op stedenbouwkundig gebied

Beveelt beklaagde _____ tot het herstel van het pand te _____, _____ (kadastraal gekend als _____) in de oorspronkelijke toestand, door de functiewijziging naar 'gemeenschapsvoorziening' ongedaan te maken;

Zegt voor recht dat deze herstelmaatregel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van zes maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Veroordeelt beklaagde _____, ingeval niet tijdig of volledig wordt voldaan aan de opgelegde herstelmaatregelen, tot betaling aan het Openbaar Ministerie van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Beveelt dat, voor het geval de opgelegde herstelmaatregel niet binnen deze termijn door de beklagde zou worden uitgevoerd, de stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester var _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien in plaats en op kosten van beklagde

Herstel inzake woningkwaliteitsnormen

Beveelt de beklagden _____ met betrekking tot het gebouw te _____ (kadastraal gekend als _____) in solidum om aan het gebouw met de daarin aanwezige woning een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Beveelt de beklagden, voor zover zij zouden opteren voor een herbestemming waarvan de uitvoering niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie van het pand ongedaan wordt gemaakt, om in het gebouw met de desgevallend nog daarin aanwezige woning alle gebreken te herstellen teneinde dit conform te maken, zodat het geen enkel gebrek als bedoeld in 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021 meer vertoont;

Beveelt dat al deze herstelmaatregelen integraal dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van twaalf maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Veroordeelt de beklagden _____ in solidum, ingeval niet tijdig of volledig wordt voldaan aan de opgelegde herstelmaatregel, tot betaling aan de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregelen niet binnen deze termijn door de beklagde zouden worden uitgevoerd, de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien in plaats en op kosten van de beklagden in solidum;

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de eventuele kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de beklagden in solidum;

Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt de beslissing van de eerste rechter om bij toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering ambtshalve de burgerlijke belangen aan te houden;

Met betrekking tot de kosten

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre beklaagde werd verwezen in de kosten van de strafvordering in eerste aanleg ten belope van de helft;

Hervormt het bestreden vonnis in die zin dat beklaagde wordt verwezen in de kosten van de strafvordering in eerste aanleg ten belope van de andere helft;

Verwijst beklaagde in de kosten van de strafvordering en de herstellvorderingen in hoger beroep ten belope van drie vierde, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 196,11 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog lastens hem weerhouden feiten;

Verwijst beklaagde in de kosten van de strafvordering en de herstellvorderingen in hoger beroep ten belope van één vierde, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 196,11 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog lastens hem weerhouden feiten.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit:

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

die aan de beraadslaging hebben deelgenomen

en in openbare terechtzitting van **5 november 2025**

uitgesproken door , Kamervoorzitter

in aanwezigheid var , Substituut-procureur-generaal

met bijstand var , Griffier