



Arrestnummer
C1 1586 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 4029
Datum van uitspraak
5 december 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/2695 2024/VJ11/1230

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/2695 - 2024/VJ11/1230

Not.nr. BG66.WI.100500/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze bij , advocaat met kantoor te

- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. (...) (niet inde zaak voor het hof)

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

van:

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

A 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)

namelijk een appartement in de kelder van een gebouw gelegen te
, bekend ten kadaster onder
, toebehorende aan voor de helft in volle eigendom en de
helft in vruchtgebruik, voor 1/6^e blote eigendom, voor 1/6^e
blote eigendom en voor 1/6^e blote eigendom ingevolge erfenis van
overleden op

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

1 te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 juni 2023
door
minstens ten nadele van:

- (cfr. st. 8 strafdossier)
- (cfr. st. 8 strafdossier)
- , geboren
- (cfr. st. 51 strafdossier)

2 (...)

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 10 juni 2024 bij verstek als volgt:

“Op strafgebied

(...)

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

*Verplicht en (...) elk tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.*

*Verplicht en (...) elk tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*

*Verplicht en (...) elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.*

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt en (...) elk tot de helft van de gerechtskosten, begroot in totaal op **424,92 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en (...) hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen te kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **14 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan en (...) een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

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

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

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.”

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:

- 6 november 2024 door de beklaagde ;
- 13 november 2024 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 7 maart 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 13 juni 2025.

Op de rechtszitting van 13 juni 2025 werd de zaak wegens foute agendering van de verdediging uitgesteld naar de rechtszitting van 24 oktober 2025.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 24 oktober 2025 in het Nederlands:

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

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 10 juni 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren. Het verstekvonnis van 10 juni 2024 werd immers niet betekend aan de beklaagde.

2.2 De advocaat van de beklaagde _____ duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld, de straf en de herstellvordering.

Het openbaar ministerie duidde een grief aan over de straf en deed dit eveneens nauwkeurig.

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

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

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 12 februari 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____).

4. De eerste rechter gaf in het vonnis van 10 juni 2024 het volgende overzicht van de feiten:

“Op 19 januari 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan _____ . Er was een melding van _____ dat een kelder die in 2017

ongeschikt bevonden was, opnieuw bewoond zou worden. In 2018 had de politie de slechte situatie er ook vastgesteld.

In het pand was een kelderwoning. Er woonden twee personen. Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

De huurder verklaarde dat hij er woonde met zijn dochter. Het huurcontract ging in op 1 oktober 2020 en hij betaalde 500 euro huur. Hij had drie maanden waarborg betaald. Het contract was afgesloten met de eigenaar, vertegenwoordigd door . Hij verklaarde dat hij de woning gevonden had via , de vorige huurder. wist eerst niet dat hij er woonde, maar na het vertrek van kreeg hij toestemming om in het pand te verblijven met zijn dochter. vroeg 500 euro en de huurder had een contract geëist. was niet tevreden dat hij daar verbleef, maar kon hem niet buiten gooien. Er werd na de eerste maand huur niet meer betaald.

Op 26 januari 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

werd op 15 maart 2021 verhoord. Hij verklaarde dat hij mede-eigenaar van het pand was sinds 2017. Daarvoor werd het pand verhuurd. Sinds 2017 waren er werken uitgevoerd. Hij had de kelder in 2020 aan verhuurd voor de stock van de boven gelegen winkel. Hij mocht daar niet wonen. Later ontdekte hij dat er mensen in de kelder woonden. Die mensen vroegen om er te kunnen blijven wonen en er werd een huurcontract opgemaakt. Hij had nooit huur gevraagd. In 2017-2018 was het pand niet verhuurd. Er werd toen gewerkt door arbeiders die elders verbleven. Hij wist dat het pand ongeschikt was verklaard en had in 2020 een hercontrole aangevraagd, die er nooit gekomen was. Hij zou de vastgestelde problemen oplossen.

kon niet worden verhoord.

Op 24 september 2021 stelde de wooninspectie vast dat er geen reactie gekomen was op de vraag naar de herstel van het pand. Op 31 augustus 2021 was er wel een melding van bewoning.

Op 1 oktober 2021 stelde de wooninspectie vast dat er opnieuw bewoning was.

Op 17 maart 2022 ontving de wooninspectie een melding dat de renovatie zou zijn afgerond. De wooninspectie vroeg bijkomende informatie, maar die werd niet ontvangen.

Op 15 juni 2023 vond een hercontrole plaats. De woning had 2 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er was geen bewoning."

5. De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

- 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III (p. 2*verso* strafdossier).

De kelderwoning was volgens de wooninspecteur ongeschikt en onbewoonbaar (p. 2*verso* strafdossier). Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaat is dezelfde gebleven.

6.1 Het is zonder twijfel bewezen dat de kelderwoning aan gedurende de volledige incriminatieperiode niet voldeed aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Al op 4 december 2017 verklaarde de burgemeester de woning ongeschikt, nadat bij een controle op 16 mei 2017 had vastgesteld dat er elektrocutiegevaar was, net als verluchttingsproblemen, vochtproblemen en een

ontploffingsrisico (p. 1*verso* strafdossier). De woning scoorde toen 122 punten op het technisch verslag.

Op 19 januari 2021 ging de wooninspectie langs en stelde onder meer vast dat er nog steeds vochtproblemen waren, dat de inbouwkookplaat in de keuken was aangesloten met een zwarte elastomeren slang, wat verboden is, en dat de gastoevoerleiding in de berging loshing. Het bleek niet dat het verluchttingsrooster in de berging, grenzend aan de woonkamer, was verbonden met de buitenlucht (p. 2*verso* strafdossier). Het rookafvoerkanaal stond schuin op de gasgeiser. In twee ruimtes waren bedden geplaatst, terwijl er geen natuurlijke verlichting was. De in die ruimtes aanwezige ramen en deuren kwamen uit in een berging. De trap van het gelijkvloers naar de kelderwoning was niet voorzien van een leuning.

Bij een hercontrole door de wooninspecteur op 15 juni 2023 bleken de problemen met de gasgeiser in de berging nog steeds niet allemaal verholpen (p. 75 strafdossier). Er was dus nog altijd een risico op CO-intoxicatie. In de berging naast de deur was er loshangende bedrading met blote geleiders zonder spanning. Het water in de gootsteen van de keuken liep niet meer door en in de gemeenschappelijke traphal ontbrak nog altijd een leuning aan de trap van het gelijkvloers naar de kelderwoning. De woning was nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar.

Al deze gegevens tonen aan dat de kelderwoning gedurende de volledige incriminatieperiode niet voldeed aan de kwaliteitseisen gesteld door de toenmalige Vlaamse Wooncode, sinds 1 januari 2021 door de Vlaamse Codex Wonen. De beklaagde betwist dit ook niet. Hij betwist wel de woning al die tijd te hebben verhuurd.

6.2 Het staat voor het hof vast dat de beklaagde de kelderwoning gedurende de volledige periode van 2018, 2019 en tot en met maart 2020 heeft verhuurd, minstens heeft ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

De politie moest op 4 februari 2018 tussenkomen op een werf in de _____, omdat voorbijgangers vermoedden dat er bouw materiaal werd gestolen door twee mannen. De politie trof er _____ aan, die verklaarde daar werken uit te voeren en te verblijven aan de _____ (p. 8*verso* strafdossier), in de kelderverdieping. Zijn baas _____ huurde het appartement voor hem. Terug in de _____ trof de politie ook _____ aan, die stelde de neef te zijn van de beklaagde en net als _____ in de kelderwoning aan _____ te verblijven. De foto's van de politie illustreren dat de woning effectief werd bewoond. Zo was het bed beslapen en stond er gebruikt en afgewassen kookgerei in de keuken (p. 10*verso* en 11 strafdossier). Dat de beklaagde er nooit mee akkoord zou zijn gegaan dat zijn werknemers aan _____ verbleven, is rekening houdend met deze vaststellingen en verklaringen volstrekt ongeloofwaardig, net als zijn bewering dat hij deze personen niet kende. _____ noemde de beklaagde immers bij naam.

Op 12 november 2020 schreef advocaat [redacted] een brief naar [redacted], afdeling Stedenbouw, Ruimtelijke Ordening en Milieu, in naam van de vereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw aan [redacted]. Hij klaagde de overlast aan doordat de kelderwoning werd bewoond door allerlei mensen van bedenkelijk allooi. Hij schreef letterlijk (p. 30 strafdossier): *"Er wordt overmatig gekookt, er is een komen en gaan van mensen die overlast bezorgen. Er zijn veel politionele tussenkomsten geweest, dit tevergeefs. Het is onbegrijpelijk dat [redacted] dit toelaat, dit in een onbewoonbaar verklaard pand waarbij mensen permanent verblijven. Uw diensten werden door mijn cliënten reeds gecontacteerd om in te grijpen en om het appartement te verzegelen. Bij eerdere vragen tot tussenkomst meldde U dat de eigenaar moet toelaten om in het pand aanwezig te zijn om renovatiewerken uit te voeren. Welnu, sedert twee jaar werden er geen werken uitgevoerd en werd er alleen maar in gewoond."*

Bij verhoor op 15 maart 2021 gaf de beklaagde toe gemiddeld zo'n vijftien keer per jaar naar [redacted] en het pand te gaan (p. 35verso strafdossier). Tussen april en mei 2020 was hij wel naar [redacted] geweest, maar niet naar het pand. Het is dan ook niet aannemelijk dat de beklaagde niet op de hoogte zou zijn geweest van de bewoning in de periode van begin 2018 tot eind maart 2020. Meer nog, het is voor het hof bewezen dat de beklaagde dit maar al te goed wist en dit uitdrukkelijk heeft toegestaan.

Het hof neemt wel aan dat de beklaagde voor wat betreft de bewoning door [redacted] aanvankelijk voor een voldongen feit werd gesteld en dat het (oorspronkelijk medebeklaagde) [redacted] was die de kelderwoning aan [redacted] vanaf 1 april 2020 tot 30 september 2020 onderverhuurde. Maar al snel heeft de beklaagde die situatie aanvaard en zelfs officieel bevestigd door met [redacted] een huurcontract af te sluiten, dat inging op 1 oktober 2020 (p. 24 t.e.m. 27 strafdossier). Ten onrechte beroept de beklaagde zich hiervoor op de rechtvaardigingsgrond van de noodtoestand. Noodtoestand als rechtvaardigingsgrond slaat op een belangenconflict waarbij iemand, redelijkerwijze beschouwd, geen andere uitweg heeft dan het plegen van een delict om een rechtsgoed te vrijwaren dat een hogere waarde heeft dan deze van het rechtsgoed dat wordt beschermd door het strafbaar gesteld gedrag. Aan de toepassingsvoorwaarden voor deze rechtvaardigingsgrond is niet voldaan: het blijkt niet dat de huurder dakloos zou zijn geworden als de beklaagde de woning aan hem niet nog enkele maanden had verhuurd. De verklaring van [redacted] dat het niet makkelijk was om een andere woning te vinden, is niet voldoende om dit aan te nemen. De beklaagde had bovendien wel degelijk een alternatief, meer bepaald de woning conform maken of de huurder uit het pand laten verwijderen, desnoods door tussenkomst van de vrederechter. Dat dit enige tijd zou hebben gevegd, doet daar niets aan af. Daarbij komt nog dat de gebreken van de kelderwoning een gevaar betekenden voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners. Er was immers onder meer gevaar voor CO-intoxicatie. Dit veiligheids- en gezondheidsgevaar was veel groter dan het risico van de beweerd dreigende dakloosheid van de huurder.

Uit de eigen verklaring van de beklaagde blijkt dat hij toestond er verder te blijven wonen tot 10 april 2021. In september 2021 bleek het pand opnieuw te zijn bewoond. De gemeentelijk wooncontroleur liet de wooninspecteur in een e-mail van 1 oktober 2021 weten: *"14/09/2021 treffen we bij een onaangekondigd plaatsbezoek twee personen aan die overnachten in het goed . Niettegenstaande deze woning het onderwerp uitmaakt van een besluit tot ongeschiktheid, werd er reeds meermaals bewoning vastgesteld in de voorbije twee jaar. De bewoners (waarvan één ons niet onbekend is) werden op het ogenblik van de vaststelling verzocht het pand te verlaten, wat ook gebeurde."*

Opnieuw kan het hof geen geloof hechten aan de bewering van de beklaagde dat hij niet op de hoogte was van die bewoning en aan de huurder van de handelsruimte, de sleutel gaf van de kelderwoning enkel met de bedoeling om gebruik te kunnen maken van het toilet. Dat hierover niet werd verhoord, brengt het hof niet tot een ander oordeel.

De beklaagde kreeg gedurende meerdere jaren verschillende waarschuwingen zowel van als van de wooninspectie dat hij de kelderwoning niet mocht verhuren. Zelf verklaarde hij het pand een vijftiental keer per jaar te bezoeken. Als hij werkelijk goede bedoelingen had, zou hij er na al deze waarschuwingen nauw op hebben toegezien dat de woning niet onrechtmatig werd bezet en zou hij onmiddellijk hebben ingegrepen als dit wel gebeurde. Dat hij dit niet deed, toont mee aan dat hij de onbewoonbare kelderwoning wel degelijk wetens en willens verhuurde, minstens ter beschikking stelde met het oog op bewoning. Hij maakt het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig. Het hof verklaart de beklaagde daarom schuldig aan de telastlegging A.1, met uitzondering van de periode van 1 maart 2020 tot 30 september 2020, en spreekt hem voor die laatste periode vrij. Het hof doet dit ook voor de periode van 15 september 2021 tot en met 15 juni 2023. Ook in die laatste periode voldeed de woning weliswaar nog steeds niet aan de toepasselijke woningkwaliteitsnormen, maar het dossier bevat onvoldoende gegevens om te besluiten dat de beklaagde de kelderwoning ook in die periode verhuurde of ter beschikking stelde met het oog op bewoning.

7. De beklaagde pleegde de bewezen feiten met een zelfde misdadig opzet, zodat het hof voor deze feiten samen slechts één 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 met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en verhuurde een kelderwoning die zich in een erbarmelijke toestand bevond, waarvan de

gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

De beklaagde is een -jarige man met een ongunstig strafrechtelijk verleden. Hij werd maar liefst 34 keer veroordeeld voor misdrijven in het verkeer, waaronder meerdere keren voor het sturen spijs verval en het sturen onder invloed van verdovende middelen. Net als uit de feiten die het hof in dit arrest beoordeelt, blijkt hieruit een zeker misprijzen van de beklaagde voor de regels en normen die onze samenleving voor iedereen leefbaar moeten houden.

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 en 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.

Rekening houdend met deze strafdoelstellingen en omwille van de economische aard van het misdrijf, is een geldboete de meest passende straf. Deze straf moet de beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. De geldboete zoals opgelegd door de eerste rechter, voor de helft met uitstel, staat in verhouding tot de aard en de ernst van de feiten en houdt afdoende rekening met het ongunstig strafrechtelijk verleden van de beklaagde. Bovendien voldoet de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel.

De eerste rechter verhoogde de boete met de juiste decimen en voorzag in een passende vervangende gevangenisstraf, die de beklaagde voldoende aanspoort de geldboete te betalen.

Het hof bevestigt al deze beslissingen van de eerste rechter. Dat het hof de beklaagde vrijspreekt voor een deel van de incriminatieperiode, doet er niet aan af dat de straf die de eerste rechter voorzag, nog steeds passend en noodzakelijk is en is geen reden om die straf te milderen.

8. De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast is de beklaagde gehouden tot de kosten in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moet de beklaagde 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 vermeerderd met 70 deciemmen tot 200 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 beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 61,01 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 beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

9.1 De wooninspecteur maakte op 5 februari 2021 een herstellvordering op en maakte die 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 beklaagde gaf geen verder gevolg aan de vaststellingen van de wooninspecteur van 15 juni 2023. Uit geen enkel dossiergegeven blijkt dat de kelderwoning ondertussen zou zijn hersteld.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

9.2 Omwille van het talmen van de beklaagde 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 beklaagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat hij talmt. De door de eerste rechter uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hem 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 hij pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Het bedrag van de dwangsom per dag dat na het in kracht van gewijsde gaan van het arrest en na het verlopen van de hersteltermijn geen gevolg wordt gegeven aan het opgelegde herstel, moet voldoende hoog zijn om de beklaagde aan te zetten tot vrijwillig herstel.

Voor het geval de beklaagde de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoert, worden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Ze worden eveneens gemachtigd om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

10. Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

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:

spreekt de beklaagde vrij voor de feiten van de telastlegging A.1, maar enkel voor de periode van 1 maart 2020 tot en met 30 september 2020 en voor de periode van 15 september 2021 tot en met 15 juni 2023;

verklaart de beklaagde schuldig aan de overige feiten van de telastlegging A.1 en veroordeelt hem hiervoor tot een **geldboete** van 2.000 euro, met deciemmen gebracht op **16.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

verleent de beklaagde gewoon uitstel voor de helft van de opgelegde geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op de helft van 424,92 euro in eerste aanleg en op 148,12 euro in beroep;

houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering;

wat betreft de herstellvordering:

bevestigt het bestreden vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande dat de termijn van veertien maanden voor de beklaagde pas begint te lopen na het in kracht van gewijsde treden van dit arrest.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 424,92**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 27,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 32,26
Dagv. eiser tot herstel:	€ 34,39

€ 134,65

+ 10 % : € 13,47

Totaal : **€ 148,12**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer ; als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en in openbare rechtszitting van **5 december 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier .