



Kopie  
Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID  
Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van  
inwendige aard

Arrestnummer <i>C1 1264 / 2020</i>
Repertoriumnummer <b>2020 / 3480</b>
Datum van uitspraak <b>6 november 2020</b>
Notitienummer griffie <b>2019/NT/600</b>
Notitienummer parket-generaal

**PRO JUSTITIA**  
**Beroep in cassatie**  
door *et.* en

*dd. 20.11.20*  
*Bij arrest van het Hof van Cassatie*  
*del 11.05.2021 (nr. P. 20.1220.N)*  
*werden de cassatieberoepen*  
*verworpen voor beide beklagden*

*01.06.2021*

## Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00001801413-0001-0014-01-01-1



Not.nr. GE.66.RW.102800/16

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR - VLAAMSE WOONINSPECTIE OOST-VLAANDEREN,**  
afdeling handhaving, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88/22,  
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. *1559* (ON ,  
met maatschappelijke zetel te  
- beklaagde -

2. nr. *1560* (RRN ,  
geboren te op  
wonende te  
- beklaagde -

verdacht van:

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

*De eerste en de tweede*

*Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,*

*Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013*

*in het pand gelegen te*

*kadastraal gekend als*



*eigendom van* \_\_\_\_\_ *met maatschappelijke zetel te*  
*ondernemingsnummer* \_\_\_\_\_

a. *een ongeschikte woning 1 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 1verso, 2verso, 110verso) tot 30 augustus 2017 (stuk 179)*

b. *een ongeschikte woning 2 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 1verso, 2verso, 110verso) tot 30 augustus 2017 (stuk 179)*

c. *een ongeschikte woning 3 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 2, 3, 110verso) tot 1 maart 2017 (stuk 179)*

d. *een ongeschikte woning 4 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 2, 3verso, 110verso) tot datum bevel dagvaarding (stuk 179)*

e. *een ongeschikte woning 5 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 2, 3verso, 110verso) tot datum bevel dagvaarding (stuk 179)*

f. *een ongeschikte woning 6 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 2, 4, 110verso) tot datum bevel dagvaarding (stuk 179)*

g. *een ongeschikte woning 7 te hebben verhuurd aan*

*te* \_\_\_\_\_ *in de periode van 27 september 2016 (datum vaststellingen Wooninspectie -*  
*stukken 2, 4, 110verso) tot 31 maart 2017 (stuk 179)".*

\* \* \* \*

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30v, besliste bij vonnis van 15 maart 2019 op tegenspraak als volgt:

PAGE 01-00001801413-0003-0014-01-01-4



**“STRAFRECHTELIJK**

**Ten aanzien van**

*Verklaart de strafvordering en de herstellvordering **onontvankelijk**.*

**Ten aanzien van**

*Verklaart de strafvordering en de herstellvordering **onontvankelijk**.*

*Laat de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat, begroot op 281,74 euro. “*

**1.2** Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 25 maart 2019 door het openbaar ministerie tegen “*het vonnis*”,
- 26 maart 2019 door de eiser tot herstel tegen “*het vonnis*”;

**1.3** Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 25 maart 2019 door het openbaar ministerie,
- 26 maart 2019 door de raadsman van de eiser tot herstel.

**1.4** Op de rechtszitting van 8 mei 2020 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden op verzoek van alle partijen, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 2 oktober 2020.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

**1.5** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 2 oktober 2020 in het Nederlands:

- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van \_\_\_\_\_ advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_  
voor meester \_\_\_\_\_ beiden advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_
- de beklaagde \_\_\_\_\_ in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door  
meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_
- de beklaagde \_\_\_\_\_ in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door  
meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_



**2.1** De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 15 maart 2019 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

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

**2.2** In het door het openbaar ministerie ingediende “*grievensformulier hoger beroep*” wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de procedure, met de overweging dat de eerste rechter volgens het openbaar ministerie ten onrechte oordeelde dat artikel 31 Taalwet gerechtszaken werd geschonden bij het verlenen van de toestemming tot het verrichten van een huiszoeking door de bewoners van het pand.

In het door de advocaat van de eiser tot herstel ingediende “*grievensformulier hoger beroep*” wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de procedure (reden: huiszoeking en navolgende verhoren worden ten onrechte onrechtmatig bevonden wegens gebrek aan tolk; Antigoontoets wordt afgewezen; omkering van bewijslast inzake proces-verbaal dat geldt tot bewijs van het tegendeel), de schuld (verwijzend naar de redenen inzake de procedure) en de herstellvordering.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

**2.3** De hoger beroepen van respectief het openbaar ministerie en van de eiser tot herstel zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

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

**3.** Anders dan de eerste rechter oordeelde, leidt de eventuele nietigheid van een proces-verbaal of meerdere processen-verbaal, bv. wegens schending van de Taalwet gerechtszaken, niet vanzelf en noodzakelijk tot de niet-ontvankelijkheid van de strafvordering. De strafvordering en het recht om de strafvordering uit te oefenen ontstaan immers door het plegen van het misdrijf zelf, ongeacht de wijze waarop zij verder worden uitgeoefend en onafhankelijk van de wijze waarop de bewijsgaring verloopt.

De nietigheid van een proces-verbaal heeft enkel tot gevolg dat de strafrechter op het nietige stuk geen acht kan slaan en hij dit buiten zijn beraad houdt. De eerste rechter heeft geen andere overwegingen van niet-ontvankelijkheid van de strafvordering in het beroepen vonnis vermeld en het hof stelt vast dat er geen gronden van niet-ontvankelijkheid van de



strafvordering zijn. De eerste rechter heeft aldus ten onrechte de niet-ontvankelijkheid van de strafvordering vastgesteld.

De wooninspecteurs en verbalisanten dienen beschouwd te worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, namelijk artikel 20, § 2, Vlaamse wooncode, zodat hun vaststellingen bij proces-verbaal een bijzondere bewijswaarde hebben en gelden tot bewijs van het tegendeel. De wooninspecteur stelde in het proces-verbaal van 27 september 2016 bij de huiszoeking in de diverse woningen telkens vast dat de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de betrokken bewoner werd bekomen (stukken 1<sup>verso</sup> en 2). Anders dan de beklaagden aanvoeren volgt hieruit noodzakelijk dat de wooninspecteur vaststelde dat de bewoner voldoende de taal verstond waarin hij de toestemming gaf, zodat geen bewoner door een tolk diende bijgestaan te worden. Uit niets blijkt dat een betrokken bewoner een andere taal voor zijn mondelinge verklaringen, genoteerd in het proces-verbaal, heeft gekozen. De eerste rechter stelde hierbij eveneens ten onrechte vast dat de aangetroffen bewoners partijen zijn. Geen enkele van de bewoners heeft zich aangediend als (burgerlijke) partij. Ook het gebruik van een voorgedrukt formulier om de toestemming tot huiszoeking vast te leggen doet geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de toestemming.

Voor de uitgevoerde huiszoeken werd steeds een geldige toestemming van de betrokken bewoner verkregen. Gelet op de toestemming van de bewoners was voor de huiszoeken geen machtiging door de politierechter, zoals bepaald door artikel 20, § 3, Vlaamse Wooncode, vereist.

Er zijn ook geen andere elementen die de rechtsgeldigheid van de huiszoeken aantasten. Geen enkel gegeven wijst er op dat de betrouwbaarheid van de processen-verbaal is aangetast of dat het gebruik van de processen-verbaal in strijd zou zijn met het recht op een eerlijk proces. Er is dan ook geen grond om de processen-verbaal die aan de basis liggen van de huiszoeken en deze die volgen uit de vaststellingen tijdens deze huiszoeken als ontoelaatbaar uit te sluiten.

4. Artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode bepaalt: *“Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:*

*1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;*

*2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder;*

*3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen*



*koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;*

*4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren*

*5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;*

*6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;*

*7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;*

*8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;*

*9° de minimale energetische prestaties;*

*10° de aanwezigheid van drinkbaar water.”*

Inbreuk op deze verplichting is strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op 1 september 2013 werd door een onderzoeker van het Agentschap Wonen Vlaanderen vastgesteld dat alle woonentiteiten niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten. De gewestelijk ambtenaar adviseerde op 16 september 2013 de ongeschiktheid. Alle studio's werden op 2 december 2013 door de burgemeester ongeschikt verklaard. Nadien werd vastgesteld dat de bewoning werd voortgezet. Op 27 september 2016 ging de wooninspecteur ter plaatse en stelde vast dat de zeven woonentiteiten die zich in het pand bevonden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten (stukken 2-6).

Tevens werd een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld, namelijk het zonder vergunning opsplitsen van een woning of in het gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen.

De beklaagden erkennen, ook in conclusies, dat zij in de ongeschikt verklaarde eengezinswoning verschillende woonentiteiten ter beschikking stelden voor verhuring door bemiddeling van het De verhuring gebeurde door de beklaagde die handelde voor de beklaagde voor wiens rekening de verhuur gebeurde. De is de patrimoniumvennootschap van de beklaagde en voor deze rechtspersoon houdt het hof voor de vaststelling van de schuld rekening met de gedragingen van de natuurlijke persoon die voor deze rechtspersoon handelde om de eigen fout van de rechtspersoon vast te stellen. Er was binnen de rechtspersoon bovendien onvoldoende aandacht voor naleving van de verplichtingen inzake de Vlaamse Wooncode, wat een eigen fout van de rechtspersoon is.

De omstandigheid dat het de beklaagden contacteerde om in de woning personen te kunnen huisvesten in kennis van het feit dat de woning ongeschikt voor





bewoning was, brengt geenszins mee dat de beklaagden gedwongen werden door een macht waaraan zij niet konden weerstaan of dat er voor hen sprake was van overmacht. De beklaagden hebben het zelf gewezen op de ongeschiktheid voor bewoning van het pand. De beklaagden hebben er bewust voor gekozen de woningen toch te verhuren om de huurinkomsten te ontvangen. Het gegeven dat de huurders op het bewuste adres in de bevolkingsregisters werden ingeschreven is hierbij zonder relevantie.

Het te last gelegde misdrijf vereist enkel (algemeen) opzet als moreel element. De beklaagden pleegden de feiten wetens en willens, dit is bewust en met kennis van zaken en zonder dat rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk wordt gemaakt.

De enige telastlegging, onderdelen a tot en met g, is voor het hof bewezen en is elke beklagde toerekenbaar.

5. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt: *“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”*

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

*“Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.*

*Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:*

*1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;*

*2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;*

*3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.*

*De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.”*

Gezien de strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek op grond van de nieuwe wet niet langer van toepassing is op de datum van dit





arrest, doch wel nog gold op het ogenblik van de feiten van de telastlegging die zich voor 30 juli 2018 situeerden, past het hof, voor zover van toepassing, artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek toe.

Overeenkomstig artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening zijn gepleegd. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

Gezien de bewezen feiten, met opzet, dit is wetens en willens werden gepleegd, is er geen grond voor toepassing van de decumul van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid tussen de rechtspersoon en de natuurlijke persoon door wiens optreden de rechtspersoon handelde.

**6.** Elke beklaagde pleegde de bewezen feiten met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek voor ze samen een straf toepast.

De Vlaamse Wooncode beoogt 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.

Gezien de economische inslag van de gepleegde misdrijven is een geldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding. Uit niets volgt dat een geldboete de beklaagden sociaal zou declasseren of hun sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen, zodat het hof geen reden ziet om in te gaan op de, ondergeschikte, vraag tot het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling. Bovendien zou deze gunst de beklaagden onvoldoende aanzetten tot naleving van de regels ter vrijwaring van woonkwaliteit op de huurmarkt.

De bewezen feiten werden gepleegd na 31 december 2011 en voor 1 januari 2017, zodat het hof de geldboete verhoogt met 50 deciem.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde in  
passende mate aan tot betaling van de geldboete.



7. De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald.

Het hof veroordeelt beklaagden als veroordeelden tot een correctionele hoofdstraf elk tot het betalen van de bijdrage 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 deciem tot telkens 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken *"In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketport hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd"* en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 3 september 2020). Het hof verhoogt de vermelde kosten met 10% in elke aanleg en veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van de vermelde vergoeding van 50 euro.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage van elk 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

8. De herstellvordering van de wooninspecteur strekt er volgens de conclusie toe te bevelen dat het pand moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en dat, gelet op het bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk, het pand moet worden omgevormd voor een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is wegens andere wettelijke bepalingen. De wooninspecteur vordert de verbeuring van een dwangsom en vraagt machtiging tot ambtshalve uitvoering bij niet naleving van het opgelegde herstel.

De herstelmaatregelen van artikel 20bis Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te verwezenlijken.



Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde 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. Bij vaststelling van een stedenbouwkundige inbreuk, zoals in deze zaak, moet ook de omvorming van het pand tot een andere, wettige bestemming worden gegeven, dan wel de sloop worden bevolen, tenzij de sloop niet toegelaten is op grond van andere wettelijke bepalingen.

Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

De beklagden voeren aan dat de herstellvordering ongegrond is daar de woning een vergunde ééngezinswoning is en deze geen andere bestemming moet krijgen.

Uit niets volgt nochtans dat een integraal herstel werd verwezenlijkt. Overeenkomstig artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode moeten de beklagden als zij de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig zouden hebben uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen. Na ontvangst van de gestelde vergoeding, kan de bevoegde ambtenaar dan een proces-verbaal van vaststelling opstellen. De beklagden hebben nog geen verzoek tot dergelijke controle gedaan en er is aldus geen proces-verbaal van herstel voorhanden.

Het enkele formele feit dat het bewuste pand vergund is als een ééngezinswoning doet geen afbreuk aan de feitelijke vaststellingen van de wooninspecteur dat het pand is onderverdeeld in zeven woonentiteiten en niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. De uitvoering van het herstel zal precies bestaan in het ook in de feiten terug omvormen van het pand naar een ééngezinswoning door het wegmaken van de verschillende woonentiteiten en het wegwerken van alle vastgestelde gebreken. Het herstel kan ook bewerkstelligd worden door de sloop van het pand. Uit niets volgt dat de sloop op een wettige grond niet is toegelaten.

De herstellvordering is concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis om een minimale woonkwaliteit te waarborgen en omschrijft *in concreto* welke gebreken werden vastgesteld die verhinderen dat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De eiser in herstel vordert in de herstellvordering de niet-nakoming van het bevel tot herstel te sanctioneren met de verbeurte van een dwangsom.

Gelet op het talmen van de beklagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, doch dat hij verkoos de afloop van deze zaak af te wachten. De hierna



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 reeds kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn welke 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 de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

### **Dictum**

#### **Toegepaste wetsartikelen:**

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

- 211 en 211*bis*, Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 65, eerste lid, 66 en 100 Strafwetboek,
- 5 en 20, § 1, Vlaamse wooncode.

#### **Beslissing van het hof:**

**Het hof,**  
rechtsprekend op tegenspraak,

**verklaart** de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend met eenparige stemmen:

**wijzigt** het beroepen vonnis **als volgt:**

#### **op strafgebied:**

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ voor de bewezen enige telastlegging, onderdelen a tot en met g samen tot een geldboete van **1.500 euro**, verhoogd met 50 deciem tot 9.000 euro;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ voor de bewezen enige telastlegging, onderdelen a tot en met g samen tot een geldboete van **1.500 euro**, verhoogd met 50 deciem tot 9.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

veroordeelt de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op telkens 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 beklaagden en elk tot betaling van een bedrag van 50 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden en elk tot betaling van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 309,91 euro in eerste aanleg en 122,14 euro in beroep;

**herstelvordering:**

**beveelt** op vordering van de wooninspecteur de beklaagden en elk tot het **herstel** van het pand te kadastraal gekend als door uitvoering van het volgende **binnen een termijn van tien maanden nadat dit arrest in kracht van gewijsde is:**

het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, meer bepaald het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, en het om te vormen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij deze verboden is;

zegt dat op vordering van de wooninspecteur door elke beklaagde een dwangsom van 150 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden,

beveelt dat voor het geval voornoemd pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklaagden.



Kosten eerste aanleg:

Dagv.	:	€ 25,87
Dagv.	:	€ 25,87
Hypo. Inschr.:		€ 230,00
		€ 281,74
+ 10 %:		€ 28,17
Totaal:		<b>€ 309,91</b>

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:		€ 24,00
Afschriften akten HB:		€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:		€ 35,00
Dagv.	:	€ 27,30
Dagv.	:	€ 27,30
Dagv. eiser tot herstel:		€ 26,44
		€ 111,04
+ 10 %:		€ 11,10
Totaal:		<b>€ 122,14</b>

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer \_\_\_\_\_ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en in openbare rechtszitting van **6 november 2020** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter \_\_\_\_\_ in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_

