



Arrestnummer
C1 734 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 1622
Datum van uitspraak
9 mei 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/2379 2024/VJ11/1080

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/2379 - 2024/VJ11/1080

Not nr. AN 66 97.000299/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

met kantoor te

- eiser tot herstel -

2 nr **WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest,**

met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

- eiser tot herstel -

tegen

1. nr , (RRN

met Belgische nationaliteit,

geboren

wonende te

30,

- beklaagde -

Oorspronkelijk verdacht van

"A

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 verzwarende omstandigheden van art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode - bij gewoonte

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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

(art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 en lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en sinds 1 januari 2021 art. 3 34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadaastreerd als
met een oppervlakte van 09a 53ca
in volle eigendom van
ingevolge aankoop op 24 januari 2003, bij akte verleden door notaris _____ te _____,

1 op 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren _____

2 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren op _____

3 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren in _____

4 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren _____
;

5 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren _____

6 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren _____

7 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren

8 in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren
;

9 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren

10 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren

11 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren ;

12 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren
);

13 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren ;

14 in de periode van 1 juli 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren
);

15 in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren

16 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer ten nadele van _____, geboren

B huisjesmelkerij - bij gewoonte

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand, zijn precare sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (art. 43decies en 433undecies lid 1.1^o Sw.)

1 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via interims, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer) in het pand aan , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.2;

2 te , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via interims, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer in het pand aan , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.3;

3 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via , een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer in het pand aan de , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.4,

4 te , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer) in het pand aan , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.6;

5 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren), waarbij
slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via interims of
, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer) in het pand aan de
, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids-
en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.7;

6 te van 1 oktober 2018 tot 4 maart 2019,

aan !, geboren .. waarbij
slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en is werkloos, een
woning ter beschikking hebben gesteld (kamer in het pand aan
, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.8;

7 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren , waarbij
slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via interims,
een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer) in het pand aan
, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.9,

8 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan geboren
waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel
en precare inkomsten via , een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer in
het pand aan , die niet voldoet aan de essentiële
veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging
A.12;

9 te !, van 1 juli 2018 tot 4 maart 2019,

aan ; geboren
waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en
precaire inkomsten via ,
een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer in het pand aan
, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.14;

10 te !, van 1 augustus 2018 tot 4 maart 2019,

aan _____, geboren _____, waarbij _____
 slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare
 inkomsten via _____ een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer _____ in het pand
 aan _____), die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-,
 gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A 15;

11 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan _____, geboren _____), waarbij _____ die
 illegaal in het land verblijft, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer _____ in het
 pand aan _____), die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-,
 gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.16".

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, besliste bij
 vonnis van 25 april 2022 met betrekking tot de herstellvordering als volgt:

"herstel

Verklaart de vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en
 gegrond;

veroordeelt

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te _____ volgens de
 bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen,
 tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire
 bepalingen, en;
- 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,

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, niet machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;”

1.2 Tegen dit vonnis van 25 april 2022 werd hoger beroep ingesteld op:

- 5 mei 2022 door de beklaagde ;
- 6 mei 2022 door het openbaar ministerie

Het hof heeft niet meer te beslissen over de ontvankelijkheid van deze beroepen.

2.1 Het hof van beroep te Antwerpen, kamer C4, besliste bij arrest van 28 juni 2024 met betrekking tot de herstellvordering op tegenspraak als volgt:

“Wijzigt het bestreden vonnis;

Beveelt de beklaagde om op het perceel te , kadastraal gekend onder in het hoofdgebouw en de daarin aanwezige woningen alle gebreken te herstellen teneinde deze conform te maken, zodat zij geen enkel gebrek als bedoeld in 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021 meer vertonen,

Beveelt de beklaagde om op het perceel te , kadastraal gekend onder aan het achtergebouw met de daarin aanwezige woningen een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om dat gebouw te slopen, tenzij de sloop ervan verbonden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Beveelt de beklaagde, voor zover hij zou opteren voor een herbestemming waarvan de uitvoering niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie van het pand ongedaan wordt gemaakt, om in het achtergebouw met de desgevallend nog aanwezige woningen 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 vijftien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Veroordeelt de beklaagde, voor het geval dat niet tijdig aan de veroordeling tot herstel wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur 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 dit arrest vooraf werd betekend,
Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregelen niet binnen deze termijn door de beklaagde zou worden uitgevoerd, de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagde;

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 beklaagde;

Zegt dat huidig arrest niet uitvoerbaar is bij voorraad.”

2.2 Tegen dit arrest van 28 juni 2024 werd cassatieberoep aangetekend op 10 juli 2024 door de advocaat van de beklaagde _____ en op 13 juli 2024 door de advocaat van de eiser tot herstel, het college van burgemeester en schepenen van _____.

3. De tweede kamer van het Hof van Cassatie besliste bij arrest van 24 september 2024 (A R. _____) als volgt:

“Vernietigt het bestreden arrest in zoverre het oordeelt over de herstellvordering met betrekking tot het hoofdgebouw en de verweerder II veroordeelt om op het perceel te _____, kadastraal gekend onder _____ in het hoofdgebouw en de daarin aanwezige woningen alle gebreken te herstellen teneinde deze conform te maken zodat zij geen enkel gebrek meer vertonen in de zin van artikel 3 1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Verwerpt de cassatieberoepen voor het overige.

Veroordeelt de eiser I tot de kosten van zijn cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser II tot een vijfde van de kosten van zijn cassatieberoep.

Houdt de beslissing over de overige kosten aan en laat die over aan de rechter op verwijzing.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Gent.

Bepaalt de kosten in het geheel op 1.852,35 euro, waarvan de eiser I 323,53 euro is verschuldigd en de eiser II 288,34 euro is verschuldigd.”

4. Op de rechtszitting van 6 december 2024 (inleidingszitting) legde het hof bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 20 maart 2024.

5. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 20 maart 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____, advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel het College van Burgermeester en Schepenen van de _____ in zijn middelen vertegenwoordigd door meester _____, voor meesster _____ beiden advocaat met kantoor te _____
- de eiser tot herstel de Wooninspecteur in zijn middelen vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____ voor meester _____ advocaat met kantoor te _____

6. Als gevolg van het arrest van het Hof van Cassatie van 24 september 2024 is de saisine van het hof beperkt tot de beslissing over de herstellvordering met betrekking tot het hoofdgebouw, meer bepaald in zover _____ veroordeeld werd om on het perceel te _____, kadastraal gekend onder te _____ in het hoofdgebouw en de daarin aanwezige woningen alle gebreken te herstellen teneinde deze conform te maken zodat zij geen enkel gebrek meer vertonen in de zin van artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als gevolg van het arrest van 28 juni 2024 en het vonnis van 25 april 2022 staat definitief vast dat de beklaagde schuldig is aan de telastleggingen A1 tot en met A16 en hiervoor tot een straf werd veroordeeld en dat hij niet schuldig is aan de telastleggingen B1 tot en met B11

7. De beklaagde is definitief schuldig aan de inbreuken (misdrijven) op de toenmalige Vlaamse Wooncode (nu: Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 20bis, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals hier van toepassing, thans artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt: "Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, 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 herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf.

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

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

Indien dit integraal herstel als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen

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.” Tot 1 januari 2021 voorzag artikel 20bis, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode in een zelfde vorm van herstel

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. Ze is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering (Vlaamse Wooncode en Vlaamse Codex Wonen van 2021) en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunningen waren voor het wijzigen van het aantal wooneenheden, zoals voorgeschreven door artikel 4.2.1, eerste lid, 7° Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening De wooninspectie vernam van de bouwdienst van dat het pand een vergund geachte eengezinswoning van het jaar 1934 betreft. De vermeerdering van een eengezinswoning naar zeventien kamers en één woning is derhalve niet vergund.

Om die reden kan de principiële herstelmaatregel die ertoe strekt om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw omvat met de aanwezige woningen conform te maken en om de overbewoning te beeindigen, niet worden opgelegd. Dit zou impliceren dat de veroordeelde bij het herstel een stedenbouwkundig misdrijf zou plegen of bestendigen

Deze vaststelling mag het opleggen van een volledig herstel, dat noodzakelijk is, niet in de weg staan.

Wanneer het hof vaststelt dat het pand niet in aanmerking komt voor het herstel door het herstel van de gebreken die toelaten dat het pand na uitvoering ervan regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld, kan het deze vorm van herstel niet bevelen, gezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de in het pand gecreeerde woonentiteiten. In het pand werd zonder zo'n vergunning in strijd met artikel 4.2 1, eerste lid, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening immers het aantal woongelegenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2 1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aldus moet de alternatieve herstelmaatregel worden opgelegd, om aan het pand een andere bestemming te geven, overeenkomstig 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 is wat de eerste rechter besliste. Het hof bevestigt deze beslissing, zij het geherformuleerd zoals hierna in het dictum. Tegelijk verwerkt het hof hierin de uitvoeringstermijn, die nu loopt vanaf het definitief worden van dit arrest.

Dat het pand in de notariële akte omschreven staat als een *bestaande uit zestien studentenkamers*" doet geen afbreuk aan de vaststelling dat er geen vergunning voorhanden is hiervoor en dat het pand niet als dusdanig vergund kan worden geacht. Hetzelfde geldt voor de opname in 1988 van het pand in het kadaster als een gebouw met meerdere woongelegenheden. Deze vermelding zegt niets over de vergunningstoestand van het pand. Ook de vermelding in de notariële akte dat er geen stedenbouwkundige inbreuken gekend zijn, heeft geen waarde en weerlegt niet de vaststelling dat er geen vergunning is voor de wijziging. Nog minder relevant is dat de vorige eigenaar bevestigde dat alle kamers er al waren rond 1990, of dat het plan waarop hij dit bevestigde, identiek dezelfde indeling heeft als de huidige plattegrond van het pand. Nog minder betekenis heeft de formele bevestiging van de beklaagde zelf dat de indeling niet werd gewijzigd.

Dat er in het pand steeds studentenkamers waren, dat het pand ook op de lijst van studentenwoningen staat en dat er mag vanuit gegaan worden dat de studentenkamers conform waren of dat de beklaagde geen werken heeft uitgevoerd die vergunningsplichtig waren, heeft evenmin enig belang. Hetzelfde geldt voor het feit dat in het vergunningenregister nooit een inbreuk werd genoteerd, terwijl het pand zeer goed zou gekend hebben, gelet op het veelvuldig gebruik ervan door het , voor zijn klanten.

8. Gelet op het talmen var 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 veroordeelde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de veroordeelde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de veroordeelde reeds kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn welke hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de veroordeelde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd, machtigt het hof de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen var , om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

9. Over de kosten (van de strafvordering) in eerste aanleg en in beroep, werd al beslist door respectief het beroepen vonnis en het arrest van 28 juni 2024 van het hof van beroep te Antwerpen, correctionele kamer. Het Hof van Cassatie deed uitspraak over de kosten van de cassatieberoepen en bepaalde verder de beslissing over de overige kosten aan te houden en deze over te laten aan de rechter op verwijzing. Voor zoveel als nodig, bevestigt het hof de beslissingen over de kosten vermeld in het beroepen vonnis en het arrest van 28 juni 2024.

Verder beslist het hof over de kosten van deze procedure.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en 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,

ten gronde beslissend over de ontvankelijke beroepen binnen de aangegeven perken van de saisine:

bevestigt het beroepen vonnis doch herformuleert de beslissing **als volgt:**

beveelt ; op vordering van de het college van burgemeester en schepenen van
en de Wooninspecteur om het pand gelegen te
kadastraal gekend onder ,
herstellen door:

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

dit binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van dit arrest,

zegt dat op vordering van elk van de hiervoor vermelde hersteleisende overheden door
een dwangsom van 125 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde is,

beveelt dat voor het geval het voornoemde pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld elk van de hiervoor vermelde hersteleisende overheden ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van ;

veroordeelt tot betaling van de overige kosten in beroep, namelijk 103,87
euro

|

Kosten beroep Gent:

Dagv. bekl :	€ 31,64
Dagv BP:	€ 31,64
Dagv. eiser tot herstel:	€ 31,15
	€ 94,43
+ 10 % :	€ 9,44
Totaal .	€ 103,87

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren _____, die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en _____ en in openbare rechtszitting van **9 mei 2025** uitgesproken door wvd kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____ advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____