



Kopie

Afgeleverd aan: mr.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

Arrestnummer C11168 / 2026
Repertoriumnummer 2026 / 1929
Datum van uitspraak 11 september 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2025/PGG/1388 2025/VJ11/753

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

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

I. Not.nr. DE.66.99.200042/24 – 24D001689

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. , (ON ,
met maatschappelijke zetel gevestigd te

- rechtstreeks dagende partij -

2. nr. , (ON 0),
met maatschappelijke zetel gevestigd te ,

- rechtstreeks dagende partij -

3. nr. , (RRN ,
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,

- rechtstreeks dagende partij -

tegen

1. nr. **HET VLAAMS GEWEST**, (ON 0316.380.841),
vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering,
verantwoordelijk voor de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,
met zetel te met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88/40,
- rechtstreeks gedaagde partij -

II. Not.nr. DE.66.99.200238/24 – 24D002491

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. , (ON),
met maatschappelijke zetel gevestigd te ,

- rechtstreeks dagende partij -

2. nr. _____, (ON _____),
met maatschappelijke zetel gevestigd te _____,

- rechtstreeks dagende partij -

3. nr. _____, (RRN _____)
met Belgische nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,

- rechtstreeks dagende partij -

tegen

1. nr. **HET VLAAMS GEWEST**, (ON 0316.380.841),
vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering,
verantwoordelijk voor de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88/40,
- rechtstreeks gedaagde partij -

1. Procedureverloop

1.1 Bij vonnis van 27 september 2021 werden de rechtstreeks dagende partij
er _____ schuldig bevonden aan de volgende telastleggingen:

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

***een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1
Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen***

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), zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013, namelijk:

*in het pand gelegen te _____
1, kadastraal gekend als _____*

*en te _____
eigendom van _____*

, met maatschappelijke zetel te
ondernemingsnummer bij akte verleden op 24 september 2018 door notaris
te

1. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 30 oktober 2013 (datum inschrijving - stukken 56,
102-104) tot en met 29 december 2017 (datum verhoor - stuk 97 ev.) door

2. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 22 januari 2014 (datum inschrijving - stukken 56,
106) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)
door

3. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 februari 2011 (datum aanvang huurovereenkomst
- stuk 4, 56) tot en met 29 december 2017 (datum verhoor - stuk 97 e.v.) door

4. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 22 februari 2013 (datum inschrijving - stukken 56,
110) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)
door

5. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 28 mei 2015 (datum inschrijving - stukken 4, 57,
112, 113) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)
door

6. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 3 december 2014 (datum inschrijving - stukken 59, 114) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor stuk 126)
door

7. een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd

Te in de periode van 13 maart 2013 (datum inschrijving - stukken 60 116) tot en met 3 februari 2017 (datum opzeggingsbrief huurovereenkomst - stuk 86-door

Voor deze telastleggingen werden de rechtstreeks dagenden enerzijds veroordeeld tot betaling van geldboetes (voor de helft met uitstel), en anderzijds veroordeeld tot herstel zoals volgt:

- "- beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagden **hoofdelijk** om het pand gelegen te:
te herbestemmen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen, tenzij deze verboden is;
- dit binnen een termijn van twintig maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per veroordeelde en per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van beklaagde;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
om de eventuele kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagden;"

1.2 In de zaak met referte I, bij rechtstreekse dagvaarding van 29 december 2023 op verzoek van
, betekend aan het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, vragen verzoekers om de dwangsom op te

heffen, dan wel aanzienlijk te verminderen, minstens de looptijd ervan op te schorten gedurende een termijn van vier jaar.

In de zaak met referte II, bij rechtstreekse dagvaarding van 29 maart 2024 op verzoek van , betekend aan het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering en op 2 april 2024 betekend aan de Procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, vragen verzoekers om de dwangsom op te heffen, dan wel aanzienlijk te verminderen, minstens de looptijd ervan op te schorten voor een periode van vier jaar.

1.3 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 3 maart 2025 op tegenspraak als volgt:

- ***“VERKLAART de dagvaarding in de zaak met referte I ONTVANKELIJK;***
- ***voegt de zaken met refertes I en II samen;***
- ***verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partijen ontvankelijk maar wijst de vordering af als ONGEGROND;***
- ***legt de kosten van de huidige procedure, thans begroot op 110,00 euro en de rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van 1.883,72 euro, ten laste van de rechtstreeks dagende partijen.”***

2. Procedure in hoger beroep

2.1 Tegen het vonnis van 3 maart 2025 werd door de rechtstreeks dagende partijen op 2 april 2025 hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde.

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

2.2 Op de rechtszitting van 29 januari 2026 (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 11 juni 2026. De rechtstreeks dagende partijen en de rechtstreeks gedaagde partij legden een conclusie neer. Het hof betreft deze conclusies in het beraad.

2.3 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 11 juni 2026 in het Nederlands:

- de rechtstreeks dagende partij _____ in hun
middelen vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

- het openbaar ministerie bij monde van _____, advocaat-generaal,

- de rechtstreeks gedaagde partij het Vlaams Gewest in zijn middelen van verdediging,
vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

3. Ontvankelijkheid van het hoger beroep

3.1 De verklaring van hoger beroep tegen het vonnis van 3 maart 2025 is tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook het grievenformulier is tijdig en regelmatig.

3.2 De verzoekers duiden in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan. Zij duiden de rubriek 'andere' aan en speciëren dat hun beroep gaat over het afwijzen van hun vordering om de opgelegde dwangsommen op te heffen, de looptijd ervan op te schorten of ze te verminderen en over de beslissing over de kosten.

3.3 Het hoger beroep van de rechtstreeks dagende partijen is ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van het hoger beroep 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.

4. Beoordeling

4.1 beoordeling van de grond van de zaak

Het hof is van oordeel dat de eerste rechter terecht de vordering van de rechtstreeks dagende partijen heeft afgewezen.

Het hof kan de dwangsom volgens artikel 1385*quinquies*, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek enkel opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door het hof te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Er is sprake van een onmogelijkheid in de zin van deze bepaling indien zich een toestand voordoet waarin de dwangsom haar zin als dwangmiddel, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, verliest. Dit is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te

vergen dan hij heeft betracht. De door artikel 1385*quinquies*, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is.

De rechtstreeks dagende partijen slagen er naar het oordeel van het hof niet in om aan te tonen dat het redelijkerwijze onmogelijk was om het herstel binnen een termijn van twintig maanden uit te voeren. Zij leverden niet alle mogelijke inspanningen en zorgvuldigheid om binnen de bij vonnis vastgelegde termijn het herstel uit te voeren.

de rechtsopvolgster van waren eigenaar van twee onroerende goederen. was de bestuurder van deze vennootschappen. De onroerende goederen werden verhuurd aan verschillende personen terwijl zij niet voldeden aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. De rechtstreeks dagende partijen werden door het vonnis van 27 september 2021 voor deze inbreuk veroordeeld tot een geldboete. De rechtbank legde toen ook een herstelmaatregel op. Zij moesten de twee onroerende goederen herbestemmen tot een wettige bestemming, of de goederen slopen, behalve indien dit verboden was. De hersteltermijn was twintig maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis, waardoor die afliep op 29 juni 2023.

Op het moment van het uitspreken van dit vonnis waren de rechtstreeks dagende partijen niet langer eigenaar van de onroerende goederen. Zij verkochten deze op 24 september 2018. Dit doet echter geen afbreuk aan de verantwoordelijkheid van de rechtstreeks dagende partijen om het herstel uit te voeren. De nieuwe eigenaars moeten het opgelegde herstel gedogen op grond van artikel 3.49, § 3, Vlaamse Wooncode. De rechtstreeks dagende partijen waren op het moment van de verkoop op de hoogte van het bestaan van de herstellvordering, die dateert van 7 juni 2017, meer dan een jaar voor de verkoop. Bij de verkoop hielden de rechtstreeks dagende partijen rekening met het bestaan van de herstellvordering, wat blijkt uit de verkoopakte. De toestand was aan de kopers bekend. De rechtstreeks dagende partijen stellen in hun conclusie dat de notaris een fout maakte en niet vermeldde dat de verplichting tot herstel overging op de kopers. Deze niet-vermelding kan hoogstens gevolg hebben voor het verhaalsrecht van de rechtstreeks dagende partijen op de kopers, maar doet op geen enkele wijze afbreuk aan de principiële verplichting tot herstel van de rechtstreeks dagende partijen zelf. Zij kunnen zich dus niet beroepen op een fout van de notaris die leidde tot de onmogelijkheid om tot uitvoering van het herstel over te gaan. Het hof ziet overigens niet in hoe een fout van de notaris tot deze onmogelijkheid zou kunnen leiden.

De rechtstreeks dagende partijen tonen verder niet aan dat zij in de hersteltermijn zelf al het mogelijke deden om de herstellvordering binnen de termijn uit te voeren. Zij lieten het herstel aanvankelijk over aan de koper van de onroerende goederen. De koper vroeg de vergunning tot sloop aan.

De rechtstreeks dagende partijen wijzen in hun conclusie op de weigering van de sloopvergunning als reden waarom het onmogelijk was om tot herstel over te gaan binnen de termijn van twintig maanden. Deze weigering dateert van 12 juli 2021 en is gegrond op het ontbreken van een nieuw ontwerp voor een pand dat in de plaats van de gesloopte bebouwing moest komen. Het college van burgemeester en schepenen deed dan ook het voorstel om een gedegen motiveringsnota met fotomateriaal in te dienen die de noodzaak tot sloop aantoonde en een voorstel tot een nieuw ontwerp voor de site toe te voegen. De rechtstreeks dagende partijen hadden na deze datum nog tijd om binnen de hersteltermijn een nieuwe aanvraag voor een sloopvergunning conform dit voorstel in te dienen en de sloop uit te voeren, wat zij nalieten. Zij talmden ook bij het aanvragen van een vergunning voor een bestemmingswijziging, de tweede mogelijkheid die zij hadden om de toestand te herstellen. De rechtstreeks dagende partijen stellen dat zij onmogelijk het herstel konden uitvoeren omdat in afwachting van het ontwikkelen van een ruimtelijke visie op wonen geen nieuwe vergunningen goedkeurde. Deze ruimtelijke visie op wonen kwam er uiteindelijk op 18 januari 2022. De zogenaamde pauzeknop in het toekennen van de vergunningen voor grote projecten liep volgens deze ruimtelijke visie op wonen af op 1 maart 2022. Uit de stukken van de rechtstreeks dagende partijen blijkt dat er pas op 31 maart 2023 een omgevingsvergunning werd aangevraagd voor de herbestemming naar kantoren. Deze periode van stilstand van een jaar is niet te wijten aan een omstandigheid waar de rechtstreeks dagende partijen geen vat op hadden. Het feit dat het herstel niet binnen een termijn van twintig maanden werd uitgevoerd, is dus niet te wijten aan een onmogelijkheid, maar aan het feit dat de rechtstreeks dagende partijen niet het redelijk mogelijke deden om binnen de opgelegde termijn het herstel uit te voeren.

De rechtstreeks dagende partijen lieten daarenboven het herstel aanvankelijk over aan de koper. Zij maanden de koper daartoe aan in verschillende brieven. Het was ook de koper die de sloopaanvraag deed. Het was pas na het afwijzen van de sloopvergunning dat de rechtstreeks dagende partijen initiatief namen om het herstel uit te voeren, ditmaal door de onroerende goederen te herbestemmen.

De rechtstreeks dagende partijen tonen tot slot niet aan dat het uitvoeren van het herstel voor hen financieel onmogelijk was.

De vordering van de rechtstreeks dagende partijen is bijgevolg ongegrond. Dit geldt zowel voor de vordering tot het opheffen van de dwangsom als de vordering tot opschorting of de vermindering van de dwangsom.

5. Kosten

De rechtstreeks dagende partijen moeten zelf hun kosten dragen in beide aanleggen.

De eerste rechter veroordeelde hen ook tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van 1.883,72 euro. Voor deze procedure is echter geen

rechtsplegingsvergoeding verschuldigd. Artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering beperkt de verhaalbaarheid van de rechtsplegingsvergoeding in strafzaken immers tot de verhouding tussen de beklaagde (en de burgerlijk aansprakelijke partij) enerzijds en de burgerlijke partij anderzijds. De wooninspecteur als herstellvorderende overheid streeft anders dan een burgerlijke partij geen particulier belang na, maar oefent een wettelijke opdracht in het algemeen belang uit. Hij heeft eenzelfde opdracht in het kader van een procedure tot opheffing van de dwangsom, zoals ingesteld door de rechtstreeks dagenden. Hieruit volgt dat rechtstreeks dagenden geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn.

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 het beroep ontvankelijk,

bevestigt het bestreden vonnis voor zover het de vorderingen van de rechtstreeks dagende partijen ontvankelijk verklaart, en deze afwijst als ongegrond;

beslist dat geen rechtsplegingsvergoeding
verschuldigd zijn;

beslist dat zelf hun kosten moeten dragen.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 110,00**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 24,00
Afschriften akten HB:	€ 3,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. RGD.:	€ 32,26
Dagv. RDP'n:	€ 65,08

€ 159,34

+ 10 % : € 15,93

Totaal : **€ 175,27**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter , raadsheer en plaatsvervangend magistraat , die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en in openbare rechtszitting van **11 september 2026** uitgesproken door kamervoorzitter , in aanwezigheid van , advocaat-generaal, met bijstand van griffier