



Kopie

Afgeleverd aan: mr.

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

Arrestnummer C 1 1168 / 2026
Repertoriumnummer 2026 / 2928
Datum van uitspraak 11 september 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2025/PGG/1459 2025/VJ11/722

Hof van beroep
Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

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

Not.nr. BG.66.WI.101500/23

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en VAN

1. nr. **WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST,**
woonstkeuze bij meester , advocaat met kantoor te

- eiser in herstel -

tegen

1. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te
- beklaagde -

2. nr. , (ON),
met zetel te
- beklaagde -

1. Telastleggingen

De beklaagden zijn volgens de aanhangig makende rechtstreekse dagvaarding vervolgd voor:

als dader in de zin van artikel 66 Strafwetboek 1867, namelijk zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt:

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

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, (artikel 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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 12 november 2020 tot en met 28 december 2023

door

Namelijk de woning gelegen te bekend in het kadaster onder
met een oppervlakte van 4a
62ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop verleden voor notaris op 7 september 2018.
ten nadele van

2 te in de periode van 20 april 2018 tot en met 25 januari 2024

door

Namelijk de woning gelegen te bekend in het kadaster onder
met een oppervlakte van 21a
29 ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop verleden voor notaris te op 23 oktober 2018.

ten nadele van (van 20 april 2018 tot en met 25 januari 2024)

ten nadele van (van 20 april 2018 tot en met 16 januari 2024)

ten nadele van (van 2 maart 2023 tot en met 13 juni 2023)

ten nadele van (minstens van 20 april 2023 tot en met 16 juni 2023)

ten nadele van (van 3 september 2020 tot en met 3 november 2023)

ten nadele var (van 1 oktober 2019 tot en met 12 november 2020)

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K17, besliste bij vonnis van 28 april 2025 op tegenspraak als volgt:

De rechtbank veroordeelt 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
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **347,77 euro**.

Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat het herstel zonder voorwerp is wat betreft het herstel op het pand gelegen te

Beveelt op vordering van de wooninspecteur en het openbaar ministerie aan 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 **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

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

Wijst erop dat de veroordeelden 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 kunnen verhalen.

Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.)."

2.2 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:

- 27 mei 2025 door de beklaagde ;
- 27 mei 2025 door de beklaagde ;
- 3 juni 2025 door het openbaar ministerie.

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

2.3 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 beklaagde legde tijdig conclusies neer.

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

- de beklaagde , bijgestaan Door meester en meester , advocaten met kantoor te
- de beklaagde vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te ,
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester ; advocaat met kantoor te voor meester , advocaat met kantoor te .

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

3.1 De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 28 april 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dit is ook het geval voor de grievenformulieren.

3.2 De beklaagde duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan met betrekking tot de procedure, de schuld, de straf, op burgerlijk gebied, en andere. Bij de rubriek 'burgerlijke rechtsvordering' specificeerde zij dat dit over de herstellvordering en

het aanhouden van de burgerlijke belangen gaat. Het aanhouden van de burgerlijke belangen betreft echter een beslissing op strafgebied. Deze verkeerde aanduiding in het grievenformulier blijft echter zonder gevolg voor de nauwkeurigheid van de grief. Bij de rubriek 'andere' specificieerde de beklaagde dat dit de herstellvordering betreft.

De beklaagde _____ duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan met betrekking tot de procedure, de schuld, de straf, de burgerlijke rechtsvordering en andere. In de rubriek 'burgerlijke rechtsvordering' specificieerde hij dat dit het aanhouden van de burgerlijke belangen betreft. Dezelfde bemerking als hiervoor geldt hier ook. In de rubriek 'andere' specificieerde hij dat dit over de herstellvordering gaat.

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

3.3 De hoger beroepen van de beklaagden _____ 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. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

De eerste rechter beperkte de incriminatieperiode van beide telastleggingen en liet de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt voor beide telastleggingen weg. De partijen voeren geen grieven aan tegen deze beslissingen, waardoor deze beslissingen definitief zijn.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 7 oktober 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ (ref.:

5. Toepassing wetgeving in de tijd

5.1 Invoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021

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. De Vlaamse Codex Wonen trad in werking op 1 januari 2021.

De telastleggingen A1 en A2 dateren deels van voor deze wetswijziging. Voor 1 januari 2021 waren de feiten van deze telastleggingen strafbaar op grond van artikel 20 §1, eerste lid,

Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Dit misdrijf bleef bestaan na de invoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021, met name in artikel 3.34. De feiten zijn dus strafbaar gebleven.

5.2 Wijziging van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021

Op 8 september 2026 trad het Decreet van 5 juni 2026 in werking, tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023. Door dit decreet werd de strafmaat die artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 vermeldt, aangepast aan het nieuw Strafwetboek dat in werking trad op 1 september 2026. De telastleggingen A1 en A2 dateren van voor deze wetswijziging. De omschrijving van het misdrijf in dat artikel is dezelfde gebleven. De feiten van de telastleggingen zijn dus nog steeds strafbaar.

6. Beoordeling van de schuld

De beklaagde _____, waarvan de beklaagde _____ de zaakvoerder is, is eigenaar van twee huizen in _____, gelegen _____ De beklaagde _____ kocht deze woningen aan respectief op 23 oktober 2018 en op 7 september 2018. De wooninspectie voerde op 20 april 2023 in beide huizen een controle uit. Zij stelde vast dat beide huizen bewoond waren. De bewoners van _____ verklaarden dat zij het huis sinds een tweetal jaar kraakten en dat de eigenaar hun verblijf gedoogde. Ook de bewoners van _____ verklaarden dat de eigenaar hun verblijf op het adres gedoogde. Zij stelden dat zij het huis huurden van de vorige eigenaars en dat zij er zijn blijven wonen, maar geen huur meer betaalden. Uit het dossier blijkt dat de bewoners van beide panden deel uitmaken van éénzelfde vriendengroep. _____, de bewoner van _____, woonde eerder in _____ en benoemt de bewoners van de _____ als zijn "vrienden aan de overkant".

De wooninspectie stelde verschillende gebreken vast. Dit betroffen kleine gebreken, ernstige gebreken en gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die menonwaardige levensomstandigheden.

De beklaagden betwisten deze gebreken niet, noch het feit dat de huizen bewoond werden. Zij stellen in hun conclusie dat de bewoners krakers zijn en dat zij de huizen niet aan hen verhuurden of vrijwillig ter beschikking stelden.

Het hof is van oordeel dat uit het strafdossier niet blijkt dat de beklaagden de huizen wetens en willens ter beschikking stelden of de bewoning van de huizen hebben gedoogd.

De verklaring van de bewoners kan immers niet zomaar voor waar worden aangenomen. Uit de uittreksels uit het rijksregister van de personen die op het adres _____ werden aangetroffen, blijkt niet dat een van de huizen door hen bewoond was toen zij werden

aangekocht door [redacted] Uit de verkoopakte blijkt ook dat de verkopers op het moment van de verkoop op dit adres woonden en dat zij dit ook na de verkoop gedurende een bepaalde tijd zouden blijven doen. De verklaring van de bewoners van [redacted] dat zij dit huis reeds huurden op het moment van de aankoop klopt dus niet. Zij hebben de woning later pas bezet. De verklaring van de bewoners vormt dus geen afdoende bewijs van het feit dat de beklaagden hun verblijf zou hebben gedoogd [redacted] verklaarde de woning gelegen in [redacted] te kraken.

Gelet op deze elementen is het hof van oordeel dat de beklaagden geloofwaardig stellen dat de bewoners zonder hun toestemming in de woningen verbleven.

De beklaagden deden weliswaar eerder beperkte inspanningen om de bewoners uit te drijven. Uit de verklaring van [naam] die de beklaagden als stuk neerleggen, blijkt dat de beklaagde [naam] in 2021 een gesprek had met een vrouw die in één van de twee huizen woonde en dat hij haar toen aanmaande om het huis te verlaten. De beklaagden leggen ook een mail neer van 26 juli 2023 met de opdracht aan hun advocaat om de krakers uit te zetten. Deze procedure werd niet ingeleid. Dit is nochtans niet voldoende om te besluiten dat de beklaagden de bewoners en hun bewoning toch zouden hebben gedoogd. De beklaagden stellen in hun conclusie immers dat er een onteigeningsprocedure liep in verband met de twee eigendommen die meerdere jaren in beslag nam. Het is mogelijk dat deze procedure aan de oorsprong ligt van de afwachtende houding van de beklaagden, eerder dan dat zij wetens en willens de bezetting gedoogden.

Gelet op het bestaan van twijfel over de vraag of de beklaagden de bewoning hebben gedoogd, spreekt het hof hen vrij.

7. Kosten

De kosten van het openbaar ministerie blijven ten laste van de Belgische Staat, gelet op de vrijspraak.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de artikelen:

- 211 en 212 Wetboek van Strafvordering,
- 24 Taalwet Gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

De beslissing van de eerste rechter om de incriminatieperiode van de telastlegging A1 te beperken tot de periode van 1 januari 2021 tot en met 4 juli 2023 en van de telastlegging A2 tot de periode van 20 april 2018 tot en met 4 juli 2023, is definitief. Ook de beslissing om voor beide telastleggingen de verzwarende omstandigheid weg te laten dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, is definitief.

Beslissing van het hof:

Het hof,
Rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend binnen de gestelde perken:

wijzigt het beroepen vonnis **als volgt:**

spreekt de beklaagder en elk vrij voor de telastleggingen A1 en A2,

laat de kosten op strafgebied ten laste van de Belgische Staat.

|

Kosten eerste aanleg t.l.v. Staat:

Dagv. bekl.:	€ 31,15
Hypoth. inschr.	€ 285,00
	€ 316,15

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis:	€ 45,00
Afschriften akten HB:	€ 9,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 70,00
Dagv. bekl'n:	€ 32,26
Dagv. eiser tot herstel:	€ 34,39
	€ 190,65

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