



Arrestnummer
<i>C1844</i> / 2026
Repertoriumnummer
2026 / <i>2030</i>
Datum van uitspraak
12 juni 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/1325 2025/VJ11/587

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

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr.

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **WOONINSPECTEUR OOST-VLAANDEREN**, namens het Vlaams Gewest
(ON 0316.380.841),
met kantoren gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253,
- eiser tot herstel -

tegen

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

1. Telastlegging

De beklaagde is verdacht van:

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een 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, **namelijk** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
, in eigendom toebehorend aan geboren
wonende te

(art. 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)

te op 26 april 2023.

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 25 maart 2025 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

*tot een **geldboete van 8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.*

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders*
- een bijdrage van **24,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand*
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR***
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **401,68 EUR***

HERSTEL

*Beveelt aan het pand gelegen te kadastraal
gekend als herstellen door de nodige renovatie-,
verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw met de aanwezige*

woningen conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro 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 de veroordeelde;

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan."

2.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 23 april 2025 door de beklaagde _____ ;
- 28 april 2025 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden toen ook elk een verzoekschrift in op die griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

2.3 Op de rechtszitting van 23 januari 2026 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 7 mei 2026.

Nog voor de inleidingszitting hadden zowel de beklaagde als de wooninspecteur al een conclusie neergelegd. Nadien legde enkel de beklaagde nog een conclusie neer. Hij deed dit tijdig.

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 7 mei 2026 in het Nederlands:

- de beklaagde _____, bijgestaan door meester _____, voor meester _____ beiden advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal;

- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, voor meester _____, beiden advocaat met kantoor te _____

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

3.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 25 maart 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat 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 en de straf. In de rubriek "*Andere*" stelt de beklaagde het niet eens te zijn met de herstelmaatregel die de eerste rechter oplegde. Tot slot betwist de beklaagde in de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" de beslissing van de eerste rechter om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden. Hoewel die beslissing er een is over de strafvordering en er geen burgerlijke vorderingen zijn waarover de eerste rechter moest oordelen, heeft dit niet tot gevolg dat die grief onnauwkeurig is, laat staan dat dit zou leiden tot de niet ontvankelijkheid van het hoger beroep van de beklaagde.

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

3.3 De hoger beroepen van 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. 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.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 29 augustus 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ ref. _____ !).

5. Beoordeling van de schuld

5.1 De beklaagde _____ is eigenaar van een rijwoning in _____, waarin vier woongelegenheden zijn ondergebracht. Bij arrest van 31 maart 2023 veroordeelde het hof van beroep te Gent hem tot een geldboete van 1.000 euro omdat het pand en de daarin ondergebrachte woongelegenheden niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Omdat het herstel lopende de procedure was uitgevoerd, was de herstellvordering zonder voorwerp.

Op 26 april 2023 controleerde de wooninspecteur het pand opnieuw (p. 144 e.v. strafdossier), omdat de woonconsulent van en de dienst Toezicht Wonen van hadden gemeld dat het pand mogelijk opnieuw niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. Bovendien had de wooninspecteur er in het proces-verbaal van herstel van 9 april 2022 op gewezen dat hoewel het volledige pand opnieuw conform was, de herstellingen summier en weinig duurzaam werden uitgevoerd.

De wooninspecteur stelde op 26 april 2023 geen gebreken vast aan het gebouw, die een invloed hadden op alle woontiteiten in het pand. Woontiteiten konden niet worden onderzocht, omdat ze niet toegankelijk waren. Appartement was dat wel en werd op dat ogenblik verhuurd aan . Het appartement vertoonde vijf kleine gebreken van categorie I, drie ernstige gebreken van categorie II en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid van categorie III (p. 139 e.v. strafdossier). De eindbeoordeling van de wooninspecteur in het technisch verslag was dan ook dat het appartement ongeschikt en onbewoonbaar was.

Concreet stelde de wooninspecteur onder meer vast dat aan de gootsteen in de keuken geen toevoer van warm water was. Dat was ook niet zo voor de douche in de badkamer (gebreken categorie II). De elektrische toevoer van de elektrische boiler die zich in de gemeenschappelijke traphal bevond, was losgekoppeld. Op zolder ontbrak de afdekplaat van twee stopcontacten. Er waren rechtstreeks aanraakbare delen onder spanning aanwezig, waardoor er een risico op elektrocutie was (gebrek categorie III). In het appartement was enkel een mobiel verwarmingstoestel aanwezig, maar geen vast toestel (gebrek categorie III).

5.2 De vaststellingen van de wooninspecteur hebben bijzondere bewijswaarde. De beklaagde levert het tegenbewijs niet. Hij beperkt zich ertoe te stellen dat de huurder (of andere personen, derden) die gebreken (al dan niet) moedwillig zou(den) hebben veroorzaakt. Dit is niet geloofwaardig en de beklaagde maakt dit zelfs niet aannemelijk. Zijn loutere, door niets gestaafde beweringen volstaan niet.

Wat de boiler betreft, verklaarde de huurder (p. 148 strafdossier): *"Ik heb ook geen warm water meer. De boiler was kapot en hij wou dat niet herstellen. Hij heeft toen zelfs bijkomende kabels uitgetrokken. Beide lavabo's zijn ook kapot."* Het valt niet in te zien waarom de huurder zelf de kabels zou hebben uitgetrokken, zoals de beklaagde beweert, nu hij daardoor geen warm water meer had. Het is ongeloofwaardig dat hij dit bewust zou hebben gedaan om de wooninspecteur op de mouw te spelden dat hij niet over warm water beschikte. Hij is niet diegene die de wooninspecteur verwittigde dat er mogelijk problemen waren met het pand, zodat hij er ongetwijfeld niet van op de hoogte was dat de wooninspecteur zou langskomen, laat staan wanneer hij dit zou doen.

Dat in het technisch verslag van 22 mei 2022 en bij de onderzoeken ter plaatse op 13 en 21 april 2023 niet werd opgemerkt dat de afdekplaat van twee stopcontacten op zolder ontbrak, toont niet aan dat de huurder dit gebrek zelf zou hebben veroorzaakt.

Dat op een foto van 11 februari 2023 te zien zou zijn dat er een verwarmingstoestel aan de muur hing, neemt niet weg dat dit in elk geval niet zo was op 26 april 2023. Die foto is trouwens erg onduidelijk. Het is niet de wooninspecteur, maar de woningcontroleur die vaststelde dat er een verwarmingstoestel op de grond lag. Hij deed dit op 21 april 2023 en het betrof een elektrisch verwarmingstoestel, dus geen vast verwarmingstoestel. De filmopname waarnaar de beklaagde verwijst en waaruit volgens hem moet blijken dat de huurder zelf dit toestel had losgemaakt om te gebruiken als verwarming in de woonkamer, doet er dus niet aan af dat het appartement op 26 april 2023 niet was voorzien van een vast verwarmingstoestel.

Net als de eerste rechter gelooft het hof niet dat de huurder (of iemand anders) opzettelijk de trapleuning heeft losgetrokken, ook al werd dit gebrek voor het eerst op 26 april 2023 vastgesteld en niet bij eerdere controles. Ongetwijfeld is de leuning losgekomen doordat de beklaagde ze niet voldoende had vastgemaakt, of er niet voor had gezorgd dat de installateur ze stevig genoeg aan de muur had bevestigd.

Het verweer van de beklaagde over de gebreken van de eerste categorie is niet relevant, nu die gebreken in dit geval geen invloed hebben op de vastgestelde ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van het appartement . Hoe dan ook blijkt uit niets dat de huurder die gebreken bewust zou hebben veroorzaakt, om de beklaagde in een slecht daglicht te stellen. Ook zijn verweer met betrekking tot de periode tussen 9 mei 2022 en 12 april 2023, of met betrekking tot de periode tussen 13 april 2023 tot 8 september 2023, met uitzondering van de datum van 26 april 2023, doet niet ter zake, nu hij enkel wordt vervolgd voor het verhuren van een niet conforme woning op 26 april 2023.

Het is dus bewezen dat de beklaagde op 26 april 2023 een niet conforme woning verhuurde aan . Hij deed dit bewust en vrijwillig, zonder dat hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, enigszins aannemelijk maakt.

5.3 Terecht heeft de eerste rechter de verzwarende omstandigheid dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte maakte, bewezen verklaard. Bij arrest van 31 maart 2023 veroordeelde dit hof de beklaagde al voor het verhuren van vier appartementen die niet voldeden aan de woningkwaliteitsvereisten. Appartement in was één van die vier woningen waarop het misdrijf betrekking had. De overige woningen waren de appartementen met huisnummers in hetzelfde gebouw.

Tijdens de beroepsprocedure die leidde tot het arrest van 31 maart 2023, bleken alle appartementen (en het gebouw) te zijn hersteld, zodat het hof de herstellvordering zonder voorwerp verklaarde. Amper zesentwintig dagen na dit arrest bleek dat dit herstel niet duurzaam was. Appartement voldeed - opnieuw - niet langer aan de woningkwaliteitsvereisten en werd toch door de beklaagde verhuurd.

Het is helemaal niet vereist dat het openbaar ministerie in de dagvaarding niet enkel zou vermelden dat er sprake is van een gewoonte, maar ook de redenen daartoe zou opsommen. Dit is niet in strijd met het legaliteitsbeginsel. De redenen waarom er sprake is van een gewoonte, blijken voldoende uit de gegevens van het strafdossier, dat overigens een eensluidende kopie van het arrest van 31 maart 2023 bevat (zie OK 3).

5.4 Op 5 juli 2023 verklaarde de burgemeester van appartement ongeschikt en onbewoonbaar. De beklaagde tekende hiertegen beroep aan op 25 juli 2023. Op 22 november 2023 willigde de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed dit beroep in en verklaarde de zelfstandige woning gelegen in , conform (stuk 5 van de beklaagde).

Anders dan de beklaagde in conclusies uiteenzet, betekent dit niet dat appartement nooit, en alleszins niet op 26 april 2023, ongeschikt en onbewoonbaar zou zijn geweest.

Opdat het misdrijf zoals omschreven in artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zou zijn bewezen, volstaat het dat de wooninspecteur vaststelde dat de woning niet voldoet aan de minimale woonkwaliteitsvereisten. Het is daarentegen niet vereist dat diens vaststellingen hebben geleid tot een beslissing tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid, genomen door de burgemeester van de gemeente of de stad waar de woning in kwestie is gelegen, in het kader van een administratieve procedure. Die administratieve procedure heeft trouwens een andere finaliteit dan de strafrechtelijke procedure, namelijk het inventariseren van woningen die niet geschikt zijn voor bewoning en/of onbewoonbaar zijn, en die daardoor niet geschikt zijn voor de woninghuurmarkt. De administratieve procedure heeft eveneens tot doel het aanmoedigen van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken.

Dat de minister woning op 22 november 2023 dus conform verklaarde, betekent niet dat dit met terugwerkende kracht gebeurde en dat de woning ook al op 26 april 2023, datum van de vaststellingen van de wooninspecteur, moet geacht conform te zijn geweest. Het ministerieel besluit waarbij het beroep van de beklaagde werd ingewilligd, werkt niet terug tot en met de datum waarop de wooninspecteur de gebreken vaststelde die leidden tot het besluit van de burgemeester tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Dat blijkt trouwens ook uit de uitdrukkelijke bewoordingen van het ministerieel besluit zelf, onder *“titel 3.1. Het normatief kader”* (benadrukking toegevoegd door het hof):

“In het kader van een administratieve beroepsprocedure ingesteld in toepassing van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen kan enkel een uitspraak gedaan worden over de al dan

*niet ongeschikte en/of onbewoonbare toestand van een woning **ten tijde van het beroep**. De administratieve beroepsinstantie beschikt hiervoor over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen.*

*Meer nog, krachtens de devolutieve werking van het administratief beroep komt de ministeriële beslissing in de plaats van de bestreden beslissing. Derhalve wordt er **geen uitspraak gedaan die een vernietiging inhoudt** van het bestreden besluit doch neemt de minister autonoom een geheel nieuw besluit waarmee de woning al dan niet (opnieuw) ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard."*

Het hof verwijst verder nog naar de bewoordingen van het ministerieel besluit onder "titel 3.3. De feitelijke vaststellingen in beroep" (benadrukking toegevoegd door het hof):

"Gelet op de melding van herstel in het beroepsschrift werd op 19 oktober 2023 in het kader van het administratief beroep een nieuw conformiteitsonderzoek uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie.

*De woningcontroleur stelt tijdens het onderzoek ter plaatse vast dat er inderdaad aanpassings- en herstellingswerken werden uitgevoerd en dit op deugdelijke wijze waardoor er **thans** geen gebreken meer aanwezig zijn in de woning. (...)*

(...)

*Per e-mail van 5 november 2023 heeft de indiener van het beroep naar aanleiding van voormelde kennisgeving van het technisch verslag op uitgebreide wijze opmerkingen ingediend. Aangezien uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de woning **thans** conform is, zijn de opmerkingen vanuit administratief oogpunt niet relevant om hierop in functie van dit besluit in te gaan.*

*Nu uit de conformiteitsonderzoeken van 19 oktober 2023 blijkt dat de woning gelegen te **heden geen gebreken meer vertoont** van categorie II en III, is een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van deze woning **niet langer** feitelijk en rechtens gegrond. De woning voldoet **thans** aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen en is derhalve conform."*

Naar aanleiding van de vaststellingen van de wooninspecteur van 26 april 2023 voerde de beklaagde herstellingswerken uit aan woonentiteit . Na een hercontrole op 19 oktober 2023 bleek de woning conform te zijn. De minister willigde het beroep van de beklaagde dus in, niet omdat de burgemeester op 5 juli 2023 onterecht besloot tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, maar enkel en alleen omdat de beklaagde nadien herstellingswerken uitvoerde die tot gevolg hadden dat het appartement op 19 oktober 2023 niet langer ongeschikt en onbewoonbaar was.

Dat in het ministerieel besluit is bepaald dat de woning *“wordt geschrapt van de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van het bestreden besluit, zijnde 5 juli 2023”*, weerlegt het bovenstaande niet. Dat is evenmin het geval voor de door de beklaagde in conclusies geciteerde bepalingen van artikel 1.3, 7° en 8° en artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Van een tegenstrijdige uitkomst van de administratieve procedure en de huidige strafrechtelijke procedure is geen sprake.

5.5 Tevergeefs verwijst de beklaagde naar het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 13 september 2024 (stuk 5 van de beklaagde). Dit vonnis is het resultaat van de burgerlijke procedure die de beklaagde startte tegen [naam], omdat hij de huur niet meer betaalde. De burgerlijke rechter besliste in het vonnis van 13 september 2024 enkel dat niet bewezen is dat appartement 37D al van bij aanvang van de huurovereenkomst, namelijk op 20 december 2021, niet conform was. Ze wees de (tegen)vordering van de huurder tot nietigverklaring van die huurovereenkomst daarom af. Over de niet-conformiteit op datum van 26 april 2023, voorwerp van betwisting in huidige zaak, deed de burgerlijke rechter geen uitspraak. Of de huurovereenkomst van bij aanvang ervan nietig was, is in huidige strafzaak niet aan de orde. Het is alleszins niet relevant voor de strafrechtelijke beoordeling die het hof moet maken, namelijk of bewezen is dat de beklaagde op 26 april 2023 een niet-conforme woning aan de beklaagde verhuurde.

5.6 De eerste rechter heeft de beklaagde bijgevolg terecht schuldig verklaard aan het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning aan [naam] in een pand gelegen te [adres] op 26 april 2023, met de verzwarende omstandigheid dat hij van de betrokken activiteit een gewoonte maakte.

6. Straftoemeting

Opnieuw verhuurde de beklaagde een appartement dat niet voldeed aan de toepasselijke kwaliteitsnormen. Hij trok geen enkele les uit zijn eerdere veroordeling voor hetzelfde misdrijf, bij arrest van 31 maart 2023, en is bijzonder hardleers.

De beklaagde is momenteel [naam] oud. Hij liep geen andere veroordelingen op, dan deze bij het al vermelde arrest van dit hof van 31 maart 2023.

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, 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.

Omwille van de economische aard van het misdrijf, is een geldboete de meest passende straf. De 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 door de eerste rechter opgelegde, effectieve geldboete houdt met dit alles rekening. Anders dan de beklaagde stelt, is ze zeker niet disproportioneel. De eerste rechter nam bewust mee in overweging dat de beklaagde de gebreken in appartement remedieerde, en dat de incriminatieperiode in huidige zaak slechts één dag beslaat. Deze geldboete is overigens de minimumgeldboete. Uitstel verlenen voor een deel ervan of voor het geheel, zou tot gevolg hebben dat ze voorbij schiet aan de aangehaalde strafdoelstellingen.

De eerste rechter vermenigvuldigde de geldboete met de juiste decimen en voorzag een passende vervangende gevangenisstraf, om de beklaagde aan te sporen de geldboete te betalen.

7. Kosten – bijdragen - vergoeding

De beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen voor 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 90 decimen tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 Tarief Strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 62,37 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 tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

8. Herstel

8.1 De wooninspecteur maakte op 24 mei 2023 een herstellvordering op en maakte die over aan het openbaar ministerie (p. 137 strafdossier). Het college van burgemeester en schepenen van _____ sloot zich daarbij aan.

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

Bij de hercontrole op 19 oktober 2023 stelde de wooninspecteur weliswaar vast dat het gebouw zelf geen gebreken vertoonde, en dat ook woning _____ geen gebreken van de tweede en de derde categorie meer had. Maar de wooninspecteur kon niet vaststellen of dit ook zo was voor de appartementen met huisnummers _____ die zich in hetzelfde gebouw bevinden, omdat de beklaagde weigerde hem toegang tot die woongelegenheden te verlenen. Bijgevolg kon de wooninspecteur nog geen proces-verbaal van herstel opmaken.

De herstellvordering is dus nog altijd actueel en niet zonder voorwerp. Er kan enkel een herstel worden vastgesteld als het gebouw en alle daarin aanwezige woongelegenheden conform zijn. Het is immers niet uitgesloten dat de appartementen met huisnummers _____, of één ervan, gebreken vertonen die een invloed hebben op de veiligheid en gezondheid van de bewoners van de andere appartementen. Zo is het bijvoorbeeld niet uitgesloten dat er zich in één van die appartementen een verwarmingstoestel bevindt, waarvan het gebrek een risico oplevert voor CO-intoxicatie, ook voor de bewoners van de andere appartementen.

Dat de beklaagde enkel wordt vervolgd voor het verhuren van het niet-conforme appartement met huisnummer _____ verandert daar niets aan, en brengt niet mee dat de eerste rechter en het hof hun bevoegdheid overschrijden door te beslissen dat moet worden vastgesteld dat het volledige gebouw en alle daarin aanwezige woongelegenheden conform zijn, opdat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn. Die vaststelling is er nog steeds niet.

Het hoger al aangehaald ministerieel besluit van 22 november 2023, waarbij enkel werd vastgesteld dat het appartement met nummer 37D conform was, is niet voldoende. Ook de minister wees er in dat besluit op dat de herstellvordering pas zonder voorwerp is op het ogenblik dat tijdens een hercontrole wordt vastgesteld dat het volledige pand terug conform is en er geen overbewoning aanwezig is (zie titel “3.4. Behoud van strafrechtelijke handhavingsmaatregelen” – stuk 5 van de beklaagde):

“Derhalve, ondanks het feit dat op 19 oktober 2023 de conformiteit van de woning _____ werd vastgesteld, is daarmee niet aangetoond dat het volledige pand thans vrij is van gebreken. Immers, er is niet tot alle entiteiten in het pand toegang geweest zodat er heden nog geen vaststellingen zijn van het volledige pand waarmee het bewijs van het tegendeel, namelijk

dat het volledige pand conform is, geleverd is. De strafrechtelijke herstellvordering is dan ook nog niet zonder voorwerp geworden."

Het doet er niet toe dat het hof in het arrest van 31 maart 2023 besliste dat de herstellvordering zonder voorwerp was geworden, omdat de beklaagde een andere, eerdere herstelmaatregel had uitgevoerd. Die vaststelling heeft niet belet dat woongelegenheid al minder dan een maand later niet langer conform was. Ongetwijfeld was dit een gevolg van het feit dat de herstellingen summier en weinig duurzaam waren uitgevoerd, zoals de wooninspecteur opmerkte in het proces-verbaal van herstel van 9 april 2022. Dit is een bijkomende reden om niet zomaar, zonder effectieve controle en vaststellingen van de wooninspecteur, aan te nemen dat de appartementen vandaag nog steeds conform zijn.

8.2 Omwille van het talmen van de beklaagde 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 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. Een langere hersteltermijn voorzien zou de beklaagde onvoldoende aanzetten daarvoor het nodige te doen.

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 de beklaagde 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.

Er is geen grond om een maximum voor de te verbeuren dwangsom te bepalen, gezien dit in dit geval de effectiviteit van de dwang die moet uitgaan van een dwangsom zou beperken, wat nodeloze uitvoeringskosten voor de gemeenschap zou veroorzaken.

Voor het geval de beklaagde de herstelmaatregel niet binnen de gestelde termijn uitvoert, machtigt de eerste rechter terecht de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van , om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof bevestigt ook de beslissing om de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van toe te laten de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Terecht besliste de eerste rechter dat er onvoldoende redenen zijn om de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

9. Ambtshalve aanhouden burgerlijke belangen

Het hof bevestigt ook de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering. Het is niet uitgesloten dat de huurder, _____, op een bepaald ogenblik schadevergoeding wenst te vorderen voor schade die hij heeft geleden, als gevolg van het bewezen misdrijf. Uit het voorgelegde vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 13 september 2024 (stuk 6 van de beklaagde), blijkt niet dat de rechtbank de huurder een dergelijke schadevergoeding heeft toegekend.

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:

bevestigt het beroepen vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande en met die uitzonderingen dat:

- de bijdrage aan het Slachtofferfonds, na vermeerdering met de deciemmen, nu 250 euro bedraagt en de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand 26 euro;
- de vaste vergoeding nu 62,37 euro is;
- de termijn van tien maanden voor het herstel en het verschuldigd zijn van de dwangsom een aanvang neemt na het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

veroordeelt de beklaagde _____ tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 145,48 euro.

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 30,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 32,29
Eiser tot herstel:	€ 28,96

€ 132,25

+ 10 % : € 13,23

Totaal : **€ 145,48**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer,
samengesteld uit kamervoorzitter raadsheer en
plaatsvervangend magistraat en in openbare rechtszitting van **12 juni 2026**
uitgesproken door kamervoorzitter , in aanwezigheid van ,
advocaat-generaal, met bijstand van griffier .