



Arrestnummer
c/ 32 / 2025
Repertoriumnummer
2025/ 804
Datum van uitspraak
15 januari 2025
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2023/PGA/3367 2023/VJ11/1222



Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2023/PGA/3367 – 2023/VJ11/1222

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met burelen te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22 en te

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie provincie

tegen

1. ...

2.

rijksregisternummer

geboren

volgens het rijksregister is de betreffende persoon geradïeerd - afvoering naar het
buitenland sinds 12 april 2023

wonende te

van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie provincie

mede inzake

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

verzoeker in vrijwillige tussenkomst

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie provincie

1. Ten laste gelegde feiten

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

In het onroerend goed gelegen te _____,
gekadaastreerd als _____, met een totale oppervlakte van
00a 76ca, eigendom van _____) voor het geheel in volle eigendom,
ingevolge akte verleden op 19 augustus 2015.

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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)

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 (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

te _____ in de periode van 1 januari 2019 tot en met 14 oktober 2020

door ... _____ ;

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – gelijkvloers vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 17/7/2019 minstens tot en met 14/10/2020 aan 495,00 euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – eerste verdieping achteraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 1/7/2019 minstens tot en met 14/10/2020 aan 395,00 euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – eerste verdieping vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 1/6/2019 minstens tot en met 7/1/2020 aan 515,00 euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – eerste verdieping vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 20/9/2020 minstens tot en met 14/10/2020 aan 495,00
euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning (– tweede verdieping achteraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan
van 16/5/2019 minstens tot en met
07/01/2020 aan 395,00 euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning tweede verdieping vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 01/01/2020 minstens tot en met 14/10/2020 aan 495,00
euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – derde verdieping achteraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 1/1/2019 minstens tot en met 14/10/2020 aan 400,00 euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – derde verdieping vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 17/7/2019 minstens tot en met 10 maart 2020 aan 495,00
euro/maand.

namelijk het verhuren, minstens het ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een woning – derde verdieping vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 1/3/2020 minstens tot en met 14/10/2020 aan 495,00
euro/maand.

...

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 23 december 2022

Ref.:

Bedrag: 240,00 euro

Financieel Deskundige get.)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde en de eiser tot herstel gewezen op 23 oktober 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd, na recht te hebben gedaan op strafrechtelijk gebied, als volgt beslist met betrekking tot de herstellvordering:

Op strafgebied

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

...

Ten aanzien van , tweede beklaagde

...

Herstel

Wijst de herstellvordering af.

2.2.

De eiser tot herstel stelde op 17 november 2023 ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen hoger beroep tegen dit vonnis in, beperkt tot de beslissing waarbij de herstellvordering ten aanzien van beklaagde werd afgewezen.

2.3.

De eiser tot herstel diende op 17 november 2023 een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering in op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen.

3. Rechtspleging voor het hof

3.1.

legde op 6 mei 2024 ter griffie van het hof van beroep een verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst neer. Door de toewijzing na openbare verkoop bij notariële akte van 26 oktober 2023 is hij de nieuwe eigenaar geworden van het pand dat het voorwerp van de herstellvordering uitmaakt.

3.2.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 11 december 2024.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag,
- de eiser tot herstel in haar middelen, ontwikkeld door haar raadsman voornoemd,
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd,
- de verzoeker in vrijwillige tussenkomst in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling van de ontvankelijkheid en de omvang van het hoger beroep

4.1. Ontvankelijkheid van het hoger beroep

1. De verklaring van hoger beroep van de eiser tot herstel werd tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.
2. Het verzoekschrift van de eiser tot herstel zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de afwijzing van de herstellvordering ten aanzien van beklaagde is nauwkeurig.
3. Het hoger beroep van de eiser tot herstel is regelmatig naar vorm en termijn en is ontvankelijk, gelet op het bovenstaande.
4. Ook de vrijwillige tussenkomst van is ontvankelijk, nu hij op aannemelijke wijze aanvoert een belang te hebben bij de beoordeling van de herstellvordering ten aanzien van beklaagde

4.2. Omvang van het hoger beroep

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de herstellvordering, in zoverre ingesteld ten aanzien van beklaagde , alsook tot de beoordeling van de vordering van de vrijwillig tussenkomende partij .

De beslissing van de eerste rechter tot schuldigverklaring van beklaagde aan het feit onder de enige tenlastelegging en tot het opleggen van een straf aan de beklaagde staat definitief vast bij gebrek aan hoger beroep van de beklaagde.

Daaruit voortvloeiend zijn ook de beslissingen tot het opleggen van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, een bijdrage aan het slachtofferfonds en een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand definitief.

5. Beoordeling

De wooninspecteur stelde bij brief van 12 maart 2020 een herstellvordering in (stuk 160 strafdossier), die ertoe strekte om aan de overtreders het bevel te geven tot herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dit alles binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Tevens vorderde de wooninspecteur:

- om te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis*, vierde lid, Gerechtelijk Wetboek;
- machtiging van hemzelf en van het college van burgemeester en schepenen om, bij gebrek aan uitvoering door de overtreders zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 17*bis*, § 2, Vlaamse Wooncode (thans artikelen 3.33 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021) te verhalen op de veroordeelden;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De herstellvordering werd geactualiseerd op 12 juli 2022 (stuk 350 strafdossier).

Het college van burgemeester en schepenen van _____ besliste op 18 december 2020 om zich aan te sluiten bij de herstellvordering van de wooninspecteur, hetgeen per brief van 21 december 2020 werd meegedeeld aan het Openbaar Ministerie (stuk 163 strafdossier).

De herstellvordering strekt ertoe om de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf teniet te doen en de krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken. Zij behoort tot de strafvordering in de ruime zin, maar is niettemin als bijzondere vorm van teruggave een maatregel van burgerlijke aard. Krachtens de artikelen 44 Strafwetboek en 161 en 189 Wetboek van Strafvordering dient de teruggave verplicht te worden uitgesproken. Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven.

Het hof is dan ook verplicht om de herstelmaatregel te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid. Zij dient wel de interne en externe wettigheid van de maatregel te toetsen en in het bijzonder na te gaan of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de lasten die ze voor de overtreder veroorzaakt.

Krachtens artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een herstelmaatregel er principieel op gericht om de overtreder te bevelen 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.

Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het opgelegd 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, of, in de bewoordingen van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 teneinde het onroerend goed conform te maken en de overbewoning te beëindigen (vergelijk GwH 18 januari 2018, arrest _____ overweging B.5.2).

Artikel 20*bis*, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals hier van toepassing, thans artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, schrijft voor dat de rechtbank, als zij vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, de overtreder beveelt om er een andere bestemming aan te geven conform 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 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.

Het komt aan het hof toe om vast te stellen of de woning al dan niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, anders gezegd of het integraal herstel als principiële herstelmaatregel mogelijk is. Indien dat niet het geval is, dient de subsidiaire maatregel van de herbestemming of de sloop te worden bevolen.

Het pand in kwestie bestaat uit drie bouwlagen en een zolderverdieping. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur van 7 januari 2020 blijkt dat op elk van de vier verdiepingen twee zelfstandige woningen waren ingericht, telkens met onder andere een eigen badkamer en keuken.

Het pand was dus opgedeeld in acht zelfstandige wooneenheden. Nochtans is hiervoor nooit enige vergunning verleend, terwijl door de beklaagde niet beweerd wordt en derhalve ook niet aannemelijk gemaakt wordt dat die opdeling dateert van vóór zulke handeling op 1 mei 2000 vergunningsplichtig werd gemaakt. Bovendien blijkt uit de vaststellingen van de wooninspecteur met zekerheid dat die opdeling gepaard is gegaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken, waarvoor in ieder geval nooit een vergunning werd afgeleverd.

Het pand is derhalve behept met een stedenbouwkundige inbreuk, waaruit volgt dat het hof niet zonder meer het herstel van de vastgestelde gebreken kan bevelen, hetgeen immers de omschreven wederrechtelijke toestand zou bestendigen. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de beklaagde niet wordt vervolgd voor enige stedenbouwkundige inbreuk.

In dat geval dient het herstel dus erin te bestaan om aan het pand dat de daarin aanwezige woningen omvat een andere bestemming te geven conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om dat pand te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De eerste rechter wees de gevorderde herstelmaatregel ten aanzien van beklaagde af omdat het opleggen daarvan een niet-gerechtvaardigd onevenwicht zou creëren. Hij overwoog daarbij dat het opleggen van de herstelmaatregel aan [] maar een beperkte meerwaarde zou opleveren, nu terzelfdertijd ook het herstel werd opgelegd aan de eigenares en oorspronkelijke medebeklaagde [] en dat die meerwaarde bovendien niet in verhouding stond met de aanzienlijke moeilijkheid voor [] om de herstelmaatregel uit te voeren. Aldus wees de eerste rechter de gevorderde herstelmaatregel ten aanzien van beklaagde [] af als kennelijk onredelijk.

Het hof deelt deze zienswijze niet.

Beklaagde [] is veroordeeld als dader of mededader aan het misdrijf om de gebrekkige woningen te hebben verhuurd of minstens ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning.

De eerste rechter steunde de schuldigverklaring van [] onder meer op het feit dat hij als beheerder van het pand een belangrijke en noodzakelijke rol speelde bij de verhuring van de woningen. Hij was voor de meeste huurders de voornaamste contactpersoon of de persoon die de verhuur regelde, nam geregeld huurgelden in ontvangst, deed melding van herstel en stond in contact met de architect voor de regularisatie van de stedenbouwkundige toestand van het pand.

Beklaagde [] is derhalve veroordeeld als overtreder, zijnde de hoedanigheid die volgens artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 vereist is om ook tot het herstel veroordeeld te kunnen worden.

Het feit dat hij nooit eigenaar is geweest van het pand, doet daaraan niets af.

Het hof is op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en de aangevoerde motieven van oordeel dat de subsidiaire herstellvordering tot herbestemming of sloop in dit geval zowel intern als extern wettig is, gerechtvaardigd is op grond van de vaststaande stedenbouwkundige inbreuk en kennelijk niet onredelijk of buitenproportioneel is, daar zij op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel beoogt van de gevolgen van het door de beklaagde gepleegd misdrijf.

Deze herstelmaatregel is niet onevenredig in verhouding tot de door artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021, beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is absoluut noodzakelijk om te beletten dat in de toekomst nog personen in het pand zouden worden gehuisvest in slechte woonomstandigheden zonder dat terzelfdertijd ook een stedenbouwkundige inbreuk wordt bestendigd.

Naar het oordeel van het hof staan de voordelen die deze herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert in verhouding tot de lasten die deze maatregel voor beklaagde veroorzaakt.

Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van het Vlaams Gewest van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarin de decreetgever de subsidiaire herstelmaatregel invoerde, blijkt dat, wanneer de rechter vaststelt dat de herstellvordering tot herbestemming of sloop dient te worden ingewilligd, de overtreder de keuze heeft om het herstel uit te voeren door naar eigen goedgevonden één van beide maatregelen te nemen (vergelijk Cass. 11 mei 2021, overweging 15 en GwH 18 januari 2018, arrest nr. , overweging B.6).

Wanneer de overtreder kiest voor herbestemming van het onroerend goed en vervolgens een omgevingsvergunning verkrijgt die de woonfunctie toelaat, kan hij het onroerend goed opnieuw voor bewoning bestemmen, mits hij ook de woongebreken herstelt overeenkomstig de vereisten vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het effect van de principiële herstelmaatregel zal dus kunnen worden bereikt wanneer het goed, na de herbestemming ervan, in overeenstemming zal zijn gebracht met de stedenbouwkundige vereisten. Het bevelen van de subsidiaire herstelmaatregel betekent dan ook niet noodzakelijk dat het in het geding zijnde goed niet meer zal kunnen worden bestemd voor bewoning (vergelijk GwH 18 januari 2018, arrest nr. , overweging B.6).

Wanneer de uitvoering van de bevolen herbestemming van een onroerend goed conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie ervan ongedaan wordt gemaakt, moet de rechter behalve die subsidiaire maatregel dus ook het integraal herstel bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (vergelijk Cass. 11 mei 2021, overweging 18).

Het bevolen integraal herstel heeft in dat geval louter betrekking op de toestand van het onroerend goed in zoverre het na de herbestemming nog een woonfunctie heeft.

Wanneer de overtreder kiest voor sloop van het onroerend goed of voor herbestemming ervan waardoor de woonfunctie ongedaan wordt gemaakt, heeft dit tot gevolg dat het pand niet meer onder de woningkwaliteitsnormen valt en heeft het integraal herstel derhalve geen voorwerp meer (vergelijk Cass. 11 mei 2021, overweging 17).

De vrijwillig tussenkomende partij heeft in november 2024 een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd teneinde het pand te verbouwen tot een handelsruimte op het gelijkvloers en een ééngezinswoning op de hogere verdiepingen. Op het ogenblik dat het hof deze zaak in beraad nam, had het college van burgemeester en schepenen van nog geen beslissing over deze aanvraag genomen.

Gelet op deze ontwikkelingen en op de aard van de opgelegde herstelmaatregel acht het hof het aangewezen om in te gaan op het verzoek van de vrijwillig tussenkomende partij om de hersteltermijn – tenminste voor wat beklaagde betreft – te verlengen, zij het dat het hof een termijn van achttien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest toereikend acht om zich aan de opgelegde verplichtingen te conformeren.

Anderzijds acht het hof het niet gepast om aan beklaagde een dwangsom op te leggen als geldelijke prikkel om de nakoming van de herstelmaatregel te verzekeren. Ter zitting werd immers door de vrijwillig tussenkomende partij toegezegd dat hij het nodige zou (laten) doen om het opgelegde herstel te verzekeren.

In ieder geval dient bij toepassing van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebrek aan uitvoering door de veroordeelde en dit op zijn kosten.

Bij toepassing van artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dienen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ook te worden gemachtigd om de kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelde overtreder.

Er is geen aanleiding om in te gaan op de vordering van de eiser tot herstel om het arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande een eventueel cassatieberoep. De redenen die zij hiertoe in conclusie aanvoert, overtuigen het hof niet om af te wijken van het algemeen principe van artikel 428 Wetboek van Strafvordering.

6. Rechtsplegingsvergoeding

Het hof gaat niet in op de vordering van de vrijwillig tussenkomende partij tot toekenning van een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de wooninspecteur en de beklaagde.

De verhaalbaarheid van de rechtsplegingsvergoeding in strafzaken wordt krachtens artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering immers beperkt tot de verhoudingen tussen enerzijds de beklaagde en de burgerrechtelijk aansprakelijke partij en anderzijds de burgerlijke partij.

Het optreden van de vrijwillig tussenkomende partij kan in deze zaak niet worden gelijkgesteld met het optreden van een burgerlijke partij, die vergoeding vordert van door het misdrijf veroorzaakte schade.

7. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 182, 183, 185, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3 en 7 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 17, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.33., 3.34., 3.43, 3.47., 3.48. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"

8. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van het hoger beroep zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart het hoger beroep van de elser tot herstel ontvankelijk;

Geeft akte aan van zijn vrijwillige tussenkomst;

Wijzigt het bestreden vonnis;

Beveelt beklaagde om op het perceel te
, kadastraal gekend onder de
aan het gebouw met de daarin aanwezige woningen een andere
bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordering of om dat gebouw te slopen, tenzij de sloop ervan verboden 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 gebouw met de desgevallend nog daarin 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 achttien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregelen niet binnen deze termijn
door de beklaagde zouden 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;

Met betrekking tot de kosten

Verwijst de beklaagde tot de kosten van de herstellvordering, deze voorgeschoten door de openbare partij en in totaal begroot op 51,91 euro;

Zegt voor recht dat de door _____ gedragen kosten, strekkende tot zijn vrijwillige tussenkomst, te zijnen laste blijven.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit:

Raadsheer, dd. Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

die aan de beraadslaging hebben deelgenomen

en in openbare terechtzitting van **15 januari 2025**

uitgesproken door , Raadsheer, dd. Voorzitter

in aanwezigheid van , Eerste Advocaat-generaal

met bijstand van , Griffier