



Arrestnummer
<i>C177</i> / 2025
Repertoriumnummer
2025 / <i>101</i>
Datum van uitspraak
17 januari 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/2162 2023/VJ11/1036

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/2162 - 2023/VJ11/1036

Not.nr BG 66 WI 101700/2021

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze bij haar raadsman, meester
advocaat met kantoor te
- eiser tot herstel -

tegen

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

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

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk:

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

zij die door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

A. verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een gebrekkig goed met het oog op bewoning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de

basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, (art. 3.35 Vlaamse Codex Wonen van 2021),

namelijk diverse woonentiteiten in een pand gelegen te en bekend ten kadaster als huis onder

met een oppervlakte van 80 ca, toebehorende aan de huwgemeenschap ingevolge akte aankoop van 4 juni 1975, verleden voor notaris

te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 21 april 2021

door , ten nadele van , geboren te op 25 september 1993 en ten nadele van , geboren te op 4 juli 1989.

De beklaagden zijn met toepassing van artikel 42 en 43bis Strafwetboek eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in hun patrimonium, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, zo de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagden, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel:

maart - april 2021 = twee maanden aan 250,00 euro voor twee woningen = 2 x 250/maand x 2 = 1.000,00 euro

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 31 juli 2023 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde RS bewezen.
Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer

dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 45 dagen.

Veroordeelt om het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro**.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijksbijstand

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt om het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro**.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot betaling van de gerechtskosten **522,12 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Verklaart de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring ontvankelijk doch ongegrond.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur voor het pand gelegen te ontvankelijk en als volgt gegrond

Beveelt de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woongelegenheden, gelegen te , kadastraal gekend onder conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen, namelijk:

– indien de beklaagden geen regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2.1, 7° VCRO:

- * ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- * ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,

– indien de beklaagden wel een regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2 1, 7° VCRO:

- * het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

en dit binnen een termijn van 10 maanden vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelden

een dwangsom zal worden verbeurd van 100,00 euro per dag vertraging in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^e lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 10 maanden de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden _____.

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft. Zegt voor recht dat er geen reden is om de verhuiskosten te verhalen op de beklaagden. Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3 45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

Verklaart de vordering van de beklaagden om de Wooninspecteur te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding ongegrond.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op.

- 29 augustus 2023 door de beklaagden _____;
- 31 augustus 2023 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 20 juni 2024 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 12 december 2024.

De conclusietermijnen zijn nageleefd

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 12 december 2024 in het Nederlands:

- de beklaagde _____, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____;
- _____, 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 _____.

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 31 juli 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend

2.2 De advocaat van de beklaagden duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld, de straf en in de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" over de herstellvordering die onontvankelijk, minstens ongegrond zou zijn

Het openbaar ministerie tekende hoger beroep aan met betrekking tot de straf en volgheroep. Door het volgheroep geeft het openbaar ministerie te kennen dat het, binnen de perken van het hoger beroep op strafgebied van de beklaagde, tegen het bestreden vonnis dezelfde grieven aanvoert als de beklaagde. Ook dit zijn nauwkeurige grieven

2.3 De hoger beroepen van respectief 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. Er zijn geen redenen om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 29 december 2022 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ (ref.:

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 31 juli 2023 samen als volgt:

"1.1. Op 22 april 2021 begaf de Wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te
na melding door omwille van vermoedens
dat het pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen

Het pand werd betreden met machtiging tot visitatie d d 14 april 2022 afgeleverd door de
politierechtbank

Het pand betreft een raamprostitutiepand.

Het betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, 1° verdieping en 2° verdieping

Het gebouw had een klein gebrek in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken in
categorie III

Voor de woning werden 5 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 8
gebreken in categorie III vastgesteld

Voor de woning werden 4 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 7
gebreken in categorie III vastgesteld (stukken 1 tot 5, en foto's stukken 7 tot 12, technisch verslag
stukken 20 tot 27, technische vaststellingen 28 tot 36)

Er werden volgende stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld:

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen (art. 4.2.1, 7° VCRO),
- het verrichten van bouwwerken, geen onderhoudswerken zijnde, zonder voorafgaande
omgevingsvergunning (art. 4.2.1, 1° VCRO).

1.2. De wijkinspecteur stelde op 5 april 2021, naar aanleiding van een aanvraag tot
inschrijving d.d. 12 maart 2021 op het adres , vast dat
aanwezig waren.

Tijdens de controle van de woning stelde hij vast dat er tekenen waren van bewoning (stuk 44) Van
de beide dames ontving de wijkinspecteur een huurcontract (stukken 37 tot 43 en 46 tot 51)

1.3 Tijdens zijn verhoor verklaarde I dat hij samen met zijn echtgenote eigenaar is van
het pand gelegen te
Hij verklaarde dat het pand verhuurd werd aan
Hij had nooit verhuurd voor bewoning (stukken 69 en 70)
Tijdens haar verhoor sloot , echtgenote van , zich aan bij de verklaring
van haar man (stuk 80)

1.4 Tijdens zijn verhoor verklaarde dat sinds februari 2019 het pand
gelegen aan huurde. Hij is de zaakvoerder van de

Hij had geen werken aan het pand uitgevoerd

Hij verklaarde dat er twee dames eventjes in het pand hadden gewoond omdat zij geen woonruimte
hadden.

*Het waren werknemers van
Hij had met hen een huurovereenkomst afgesloten.
De huurprijs bedroeg 250,00 euro per maand (stukken 86 en 87)*

1 5. Op 4 mei 2021 stelde de Wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

*1 6. De woning en de woning werden bij besluit van 21 september 2021 van de burgemeester
var. ongeschikt en onbewoonbaar verklaard."*

5.1 De vaststellingen van de wooninspecteur, zoals weergegeven in het proces-verbaal van 22 april 2021, tonen aan dat de beide woonentiteiten in het pand aan de
, met zekerheid niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen.

De beklaagden betwisten dit niet, maar stellen dat ze moeten worden vrijgesproken omdat de gebreken pas werden vastgesteld nadat de bewoners het pand hadden verlaten. Het hof volgt deze redenering niet. De beklaagden worden vervolgd voor het verhuren of ter beschikking stellen van twee woonentiteiten in strijd met artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen van 2021 in de periode van 1 maart 2021 tot en met 21 april 2021. Dat de vaststellingen dateren van 22 april 2021 neemt niet weg dat de gebreken met zekerheid al aanwezig waren in de daaraan voorafgaande periode van 1 maart 2021 tot en met 21 april 2021. Dit blijkt onmiskenbaar uit het structurele karakter van die gebreken. Zo zijn de afwezigheid van een keuken, badkamer en toilet, geen gebreken die van de ene dag op de andere kunnen ontstaan. Dit is ook niet het geval voor het ontbreken van een werkende verwarming en de vochtinsijpeling vastgesteld aan de plafonds van de beide woningen. Uit de aard van die gebreken volgt dat ze gedurende de volledige incriminatieperiode aanwezig moeten zijn geweest. Alleen al om die reden is het evenzeer onjuist dat er op het ogenblik van het "vooronderzoek" door op 6 april 2021 nog geen sprake zou zijn geweest van een inbreuk op artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wooninspecteur bezorgde de wooninspecteur foto's en een toelichting van haar vaststellingen van die datum (p. 7 tot en met 13 strafdossier). Uit beide blijkt dat de gebreken die de stad op 6 april 2021 vaststelde, dezelfde zijn als deze die de wooninspecteur op 22 april 2021 vaststelde. Het is precies naar aanleiding van de vaststellingen tijdens het plaatsbezoek op 6 april 2021, dat de wooninspectie op 22 april 2021 is langsgegaan.

Het staat voor het hof vast dat de beide woonentiteiten gedurende de incriminatieperiode effectief bewoond waren. Het huurcontract met voorzag 1 november 2020 als aanvangsdatum, dat met 16 oktober 2020. Beide dames deden een aanvraag tot domiciliëring op het adres aan op 12 maart 2021. De wijkinspecteur stelde op 5 april 2021 vast dat beide woningen op dat ogenblik nog steeds bewoond waren. Pas op 22 april 2021 bleek er geen bewoning meer te zijn. In zijn e-mail van 28 april 2021 liet de wijkinspecteur aan de wooninspecteur weten dat hij beide dames ambtshalve zou uitschrijven.

5.2 Dat de beklaagden er zich niet bewust van zouden zijn geweest dat ze de een of andere wetgeving overtraden, is niet relevant voor de beoordeling van hun schuld. Als personen die een woning ter beschikking stelden of verhuurden, behoorden ze op de hoogte te zijn van hun verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en deze na te leven. Ze dienden te verifiëren en er zich van te vergewissen dat de woningen aan alle kwaliteitsnormen voldeden, vooraleer ze te verhuren. Ze maken niet enigszins aannemelijk dat ze daarover onoverkomelijk zouden hebben gedwaald. Dit kan in elk geval niet worden afgeleid uit het feit dat ze de huurders niet hebben verboden zich op het adres van de ongeschikte en onbewoonbare woningen te domicilieren. Dat ze evident niet zouden hebben verhuurd als ze hadden geweten dat dit wettelijk verboden was, aangezien ze wel wisten dat de politie de adreswijziging zou komen verifiëren zodat ze gerechtelijke vervolging riskeerden, is een loutere, niet te verifiëren bewering en maakt een onoverwinnelijke dwaling evenmin aannemelijk.

5.3 ; ondertekende de huurovereenkomsten voor beide woningen als zaakvoerder van en in naam en voor rekening van was ook diegene die instond voor alle concrete aspecten van de verhuur aan en Binnen de vennootschap was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat een eigen fout van de rechtspersoon is

Zowel als zijn daarom schuldig aan de enige telastlegging.

6. Beide beklaagden pleegden de feiten van de enige telastlegging telkens met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor elk van hen slechts één straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek)

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklaagden hadden hier geen oog voor en lieten toe dat de huurders in een woning verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevond, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

werd door de correctionele rechtbank te Brugge op 3 januari 2018 veroordeeld tot een gevangenisstraf van acht maanden met uitstel en een geldboete van 500 euro voor het houden van een huis van ontucht en valsheid in geschriften heeft nog een blanco strafregister

Een geldboete is voor beide beklaagden de meest passende sanctie. De geldboete die de eerste rechter aan oplegde, is nochtans te laag, rekening houdend met zijn strafrechtelijk verleden en de ernst van de feiten. Dat hij en

Ion liet verblijven in de ongeschikte en onbewoonbare woonruimtes omdat hij hen wilde helpen, is weinig geloofwaardig. Beide dames waren in dienst als prostituee van

Bij verhoor op 1 juni 2021 zei over de redenen van verhuur enkel dat de dames hem om een huurovereenkomst vroegen en hij daar toen verder niet over heeft nagedacht (p. 86 *verso* strafdossier). Bovendien had hij er alle belang bij hen onderdak te verschaffen, zodat ze voor hem konden werken.

De geldboete waartoe het hof met eenparigheid van stemmen veroordeelt, is een meer passende maatschappelijke reactie

De straf die de eerste rechter aan is zoals het openbaar ministerie op de rechtszitting van 12 december 2024 terecht opmerkte, onwettig. Artikel 41*bis* Strafwetboek bepaalt immers dat wanneer de wet op het feit vrijheidsstraf en geldboete stelt, of een van die straffen alleen, de geldboete toepasselijk op rechtspersonen gelijk is aan een geldboete van minimum 500 euro vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de minimumvrijheidsstraf (maar niet lager dan de minimumgeldboete op het feit gesteld). Aangezien de minimumgevangenisstraf in dit geval zes maanden is, bedraagt de minimaal aan op te leggen geldboete zesmaal 500 euro of 3 000 euro, terwijl de eerste rechter slechts een geldboete van 500 euro oplegde. Het vonnis van 31 juli 2023 is daarom nietig voor zover het tot een straf veroordeelt. De kosten van het afschrift ervan, blijven om die reden te last van de Staat.

Het hof veroordeelt tot een geldboete van 3.000 euro, maar verleent uitstel voor de helft ervan. De vennootschap voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden. Deze gunst zal haar er bijkomend toe aanzetten voortaan geen panden meer te verhuren die daarvoor niet geschikt zijn.

Het hof gaat dus niet in op de vraag van de beklaagden om hen de gunst van de opschorting te verlenen. Het strafrechtelijk verleden van aan dit trouwens niet toe. De geldboete waartoe het hof veroordeelt, leidt niet tot de sociale declassering van de vennootschap en is evenmin een beletsel voor haar sociale reclassering

De geldboetes moeten nog met 70 deciemmen (maal acht) worden verhoogd. De vervangende gevangenisstraf waartoe het hof veroordeelt, spoort hem voldoende aan om de geldboete te betalen.

7. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 1.000 euro

Het strafdossier laat niet toe om met zekerheid te stellen dat de huurders effectief huur hebben betaald aan De eerste rechter heeft de vordering tot verbeurdverklaring daarom terecht ongegrond verklaard

8. De eerste rechter besliste juist over de bijdragen aan het Slachtofferfonds en het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, net als over de vaste vergoeding voor administratieve kosten, met dien verstande dat die laatste vergoeding sinds 1 januari 2025 na indexatie 61,01 euro bedraagt

De eerste rechter besliste ook juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast zijn de beklaagden hoofdelijk gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep. Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken verhoogt het hof die laatste kosten met 10 %

De kosten van de uitgifte van het bestreden vonnis blijven zoals gezegd te last van de Staat.

9.1 De wooninspecteur maakte op 4 mei 2021 een herstellenvordering op, waar het college van burgemeester en schepenen van ich op 21 mei 2021 bij aansloot.

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 beeindigen. 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.”

De beklaagden betwisten niet dat het pand in nog steeds niet is hersteld. Er is geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De beklaagden zijn geen eigenaar van het pand. Ze waren zelf huurder van het pand, maar aan de huurovereenkomst was al op 30 november 2020 een einde gekomen. Ze lieten echter na om de sleutels aan de eigenaars terug te bezorgen en bezetten het pand na die datum zonder recht noch titel, om het tijdens de incriminatieperiode te verhuren aan

De eigenaars zouden het pand ondertussen hebben verkocht aan een projectontwikkelaar die het al in september 2022 zou afbreken, maar dat laatste is blijkbaar nog steeds niet gebeurd. Anders dan de beklaagden stellen, belet dit alles in geen geval dat ze zouden worden veroordeeld tot het uitvoeren van het herstel en heeft dit niet tot gevolg dat de herstellvordering onontvankelijk zou zijn. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf, zodat de beklaagden, ook al zijn ze geen eigenaar van het bewuste pand en hebben ze daarop geen enkel zakelijk recht, moeten worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken. Ze hebben wel degelijk de vereiste hoedanigheid om over te gaan tot herstel. De eerste zin van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 die verwijst naar “de overtreder”, bevestigt dit.

Dat de beklaagden geen eigenaar zijn van het onroerend goed, betekent niet dat het voor hen onmogelijk is om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel, aangezien hun veroordeling de titel hiertoe vormt. Evenmin heeft dit tot gevolg dat de herstelmaatregel kennelijk onredelijk zou zijn. Artikel 3.49, § 3, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt trouwens dat de uitvoering door of in plaats van de veroordeelde van de publieke herstelmaatregel, opgelegd met toepassing van artikel 3.43 tot en met 3.48 door iedereen moet worden gedoogd.

Het is zonder relevantie dat het pand momenteel niet meer bewoond zou zijn. De doelstelling van het herstel is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld, of dat het, zo het moet worden gesloopt of herbestemd, van de woningmarkt verdwijnt. Zo het hof het herstel niet zou bevelen, is de kans reeel dat het pand opnieuw zou worden verhuurd, zonder dat het voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

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

In dit geval moet het pand een herbestemming krijgen, of moet het worden gesloopt. Het is immers een onroerend goed dat niet hoofzakelijk voor wonen was bestemd, maar door de beklaagden werd verhuurd met het oog op bewoning. Het gelijkvloers was immers vergund als café en de eerste verdieping als handelsruimte, terwijl er zonder vergunning twee woongelegenheden werden ondergebracht op de eerste verdieping. De beklaagden zullen

daarom een omgevingsvergunning moeten aanvragen vooraleer tot herstel te kunnen overgaan. De hierna bepaalde hersteltermijn is voldoende ruim om de beklaagden toe te laten dit te doen en eens de vergunning verleend, het herstel te realiseren

Dat de wooninspecteur in de herstellvordering per vergissing verwees naar een inbreuk op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 in plaats van naar artikel 3 35, doet niet ter zake en brengt niet mee dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn

9.3 Het is volgens het hof niet noodzakelijk om de beklaagden een dwangsom op te leggen. Het is aannemelijk dat ze voldoende gewaarschuwd door de schuldigverklaring in dit arrest, het nodige zullen doen om de uitvoering van de herstelmaatregel te benaarstigen, of daartoe zelf over te gaan

9.4 Artikel 3.47, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat voor het geval de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd, het vonnis van de rechter, bedoeld in de artikelen 3.43 en 3.44 Vlaamse Codex van 2021, beveelt dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen (en eventueel de burgerlijke partij) ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien

Artikel 3 48, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat ingeval van veroordeling wegens een van de misdrijven bepaald in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021, het vonnis van de rechter bedoeld in de artikelen 3.43 en 3 44, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen machtigt om de kosten, vermeld in artikel 3 33 Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op de overtreder

Uit deze bepalingen en hun wetsgeschiedenis volgt dat zo de rechter een herstelmaatregel beveelt in de zin van artikel 3 43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hij verplicht is om zowel de wooninspecteur als het college van burgemeester en schepenen te machtigen tot ambtshalve uitvoering voor het geval dat de herstelmaatregel door de overtreder niet binnen de door de rechter bepaalde termijn wordt uitgevoerd.

Zo de rechter veroordeelt voor een van de misdrijven in de artikelen 3.34, 3 35 en 3 36 Vlaamse Codex Wonen van 2021, is hij verplicht om zowel de wooninspecteur als het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de overtreder.

Het hof verleent dan ook beide vereiste machtigingen

9.5 De beklaagden, noch de wooninspecteur kunnen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding. Artikel 162bis Wetboek van Strafvordering beperkt de verhaalbaarheid van de rechtsplegingsvergoeding in strafzaken tot de verhoudingen tussen de beklagde enerzijds en de burgerlijke partij anderzijds. De herstelmaatregel beoogt niet de vergoeding van schade aan particuliere belangen, maar strekt ertoe een einde te maken

aan de met de wet strijdige toestand die uit het misdrijf is ontstaan en waardoor het algemeen belang wordt geschaad. Het optreden voor het strafgerecht van een herstellende overheid, die een wettelijke of decretale opdracht in het algemeen belang uitoefent en geen particulier belang nastreeft, kan niet worden gelijkgesteld met het optreden van een burgerlijke partij in de zin van artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering.

10. Terecht heeft de eerste rechter de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:

- 211 en 211*bis*, 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 **met eenparige stemmen:**

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

doet het vonnis van 31 juli 2023 **teniet** voor zover het tot een straf veroordeelt;

op strafgebied:

verklaart de beklaagde schuldig aan de enige telastlegging en veroordeelt hem hiervoor tot een ~~geldboete~~ van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op **8.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart schuldig aan de enige telastlegging en veroordeelt haar hiervoor tot een geldboete van 3.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op **24.000 euro**;

verleent gewoon uitstel voor de helft van de geldboete gedurende een proeftermijn van drie jaar;

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op telkens 200 euro als bijdrage

tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure,

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 522,12 euro in eerste aanleg en op 115,85 euro in beroep;

legt de kosten van de uitgifte van het beroepen vonnis, begroot op 42,00 euro te last van de Staat;

wat betreft de herstellvordering:

beveelt de beklaagden het pand gelegen te
kadastraal gekend als
te 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 **twee jaar** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest,

beveelt dat voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van de beklaagden;

beslist dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op de beklaagden kunnen verhalen.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 522,12**

Kosten beroep.

Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl'n:	€ 33,19
Dagv. BP.	€ 31,13
	€ 105,32
+ 10 % .	€ 10,53
Totaal .	€ 115,85

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis: € 42,00

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **17 januari 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____