



Kopie  
Afgeleverd aan: mr.  
Vrij van griffierecht - art 280,2° W Reg.

Arrestnummer <i>C 11200 / 2021</i>
Repertoriumnummer <i>2021 / 3010</i>
Datum van uitspraak <b>17 september 2021</b>
Notitienummer griffie <b>2019/BB/122</b>
Notitienummer parket-generaal

## Hof van beroep Gent

### Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken – burgerlijke belangen

COVER 01-00002306797-0001-0015-01-01-1



Not.nr. DE.66.WI.102200/17/BW48

**In de zaak van de burgerlijke partij:**

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**  
Herman Teirlinckgebouw, 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,  
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. , RRN  
geboren te ) op  
wonende te ,  
- verweerder -

**Velt het hierna weergegeven arrest:**

**1. Relevante gegevens/procedurele voorgaanden.**

**1.1** Bij vonnis van 4 november 2019 met nummer 2843/2019 gewezen door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, recht sprekend in correctionele zaken, werd de verweerder schuldig bevonden aan het plegen van de feiten voorwerp van de hierna omschreven telastlegging:

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

*A. Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013*

*in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
eigendom van , geboren te  
op , wonende te  
en , geboren op te , wonende  
te , verleden bij aankoopakte van  
19.12.2005, door notaris te ;*

PAGE 01-00002306797-0002-0015-01-01-4



*als verhuurder een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan*

;

*als verhuurder een ongeschikte en onbewoonbare woning ter beschikking te hebben gesteld aan*

,

*Te in de periode van 09.08.2017 tot en met 01.12 2017 (zie stuk 2-11, 1720, 91-92, 160-166)”*

**1.2** Bij voormeld vonnis van 4 november 2019 werd op burgerrechtelijk gebied in verband met de rechtsvordering van de eiser tot herstel beslist als volgt:

*“recht doende op tegenspraak:*

*De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.”*

**1.3** Tegen voormeld vonnis tekende de wooninspecteur op 22 november 2019 hoger beroep aan, *“tegen de herstellvordering van het vonnis”*. Op dezelfde datum werd ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde een grievenformulier neergelegd.

## **2. Behandeling voor het hof.**

Op de openbare rechtszitting van het hof van 11 juni 2021 werden gehoord in het Nederlands:

- de eiser tot herstel, ter zitting vertegenwoordigd door Mr \_\_\_\_\_, in de plaats van Mr. \_\_\_\_\_, beiden advocaat te
- de verweerder \_\_\_\_\_, in zijn middelen van verdediging, ter zitting vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_, advocaat te

## **3. Beoordeling door het hof.**

**1.** In het door de eiser tot herstel tijdig ingediende *“grievensformulier hoger beroep”* wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot herstellvordering, en de daaraan gekoppelde dwangsom.

Deze grief is nauwkeurig bepaald.

Het hoger beroep van de eiser tot herstel is 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 de voormelde bepaling op te werpen.

De devolutieve werking op grond van het ingestelde beroep en vervolgens de grieven, heeft tot gevolg dat de beslissing over de schuld en de straf van de beklaagde definitief is en het hof aldus enkel nog te oordelen heeft over de herstellvordering.

2. De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20ter Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid (sinds 1 januari 2021: het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

3. De eerste rechter vatte de feiten als volgt correct samen:

*“Op 9 augustus 2017 begaf een wooninspecteur, verbonden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, zich, in het bijzijn van een wooncontroleur naar het pand gelegen te aan de teneinde een woningkwaliteitsonderzoek uit te voeren.*

*De wooninspecteur stelde vast dat het pand een gesloten bebouwing betreft, bestaande uit een gelijkvloerse, eerste en onderdakse verdieping. Het pand bevat een kamerwoning die is ingedeeld in een gelijkvloers met een gemeenschappelijke keuken, leefkamer en garage, een eerste verdieping met een gemeenschappelijke badkamer met toilet en drie kamers en een onderdakse verdieping met twee kamers.*

*De bewoners van de kamers zijn afhankelijk van de gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Hiermee voldoen deze woonentiteiten aan de definitie van ‘kamer’ in de zin van artikel 2, § 1, 10bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*

*Op de eerste verdieping bleek de eerste kamer bewoond door ; die toestemming gaf tot een huiszoeking. De tweede kamer was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk. In de derde kamer gaf toestemming tot een huiszoeking. Op de tweede verdieping was de eerste kamer op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk. In de tweede kamer gaf toestemming tot een huiszoeking.*

*De wooninspecteur stelde volgende gebreken vast aan het gebouw:*

- In de gemeenschappelijke leefruimte is er door insijpelend vocht schade aan het plafond en linkse buitenmuur.*
- In de circulatiezone op de eerste verdieping is ter hoogte van de badkamer schade door doorslaand vocht*



- De elektrische geleiders van het lichtpunt op het terras zijn aan elkaar “gedraaid” en vervolgens omwonden met tape. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk het lichtpunt volgens de geldende normen aan te sluiten en een voldoende beschermingsfactor tegen vocht te voorzien.
- In de garage is er een aftakking van het stopcontact naar de deurbel. Om een veilige en correcte aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk de aftakking te verwijderen en op degelijke wijze door een vakman te laten installeren.
- Kamer 1/1: de afdekplaat van het stopcontact in de rechtermuur vooraan ontbreekt. Het stopcontact hangt uit de muur. De geleiders onder spanning zijn aanraakbaar. Het is nodig dit stopcontact stevig in de muur te bevestigen en een afdekplaat op het stopcontact te plaatsen.
- Voor de aansluiting van de inbouwkookplaat in de keuken is een zwarte elastomeer flexibel gebruikt. Het is verboden flexibele leidingen te gebruiken op deze toestellen. Deze mogen enkel gebruikt worden voor het aansluiten van beweegbare huishoudelijke toestellen zoals komforen. De leiding dient vervangen te worden door een soepele leiding met hoge temperatuurweerstand “type RHT” en label AGB-BGV, geschikt voor vaste gastoestellen, op vakkundige wijze gemonteerd volgens de geldende normen.
- De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder.
- Het stopcontact naast de achterste buitendeur zit los in de muur. Het is nodig dit stevig in de muur te bevestigen.
- De doorgang van de gemeenschappelijke leefruimte naar het lokaal rechts is slechts 1,76 m hoog.

Het gebouw heeft een totaal van 31 strafpunten.

De wooninspectie stelde de volgende gebreken vast in de gemeenschappelijke kook- en leefruimte op het gelijkvloers:

- Aan het plafond is er schade door insijpelend vocht.
- Gebreken aan de keukenfunctie:
  - De zwanenhals van de gootsteenkraan staat los en lekt.
  - Er zijn te weinig geaarde stopcontacten aanwezig in de keuken. Volgens de geldende normen is het noodzakelijk dat er twee vrije en geaarde stopcontacten aanwezig zijn (dus indien een koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler, ... zijn aangesloten op een van de stopcontacten, dan komt dit stopcontact niet in aanmerking)
  - Het opbouwstopcontact in de keuken hangt los. Het is nodig dit stevig tegen de muur te bevestigen.

De gemeenschappelijke kook- en leefruimte heeft 21 punten op het technisch verslag

De wooninspectie stelde de volgende gebreken vast in de gemeenschappelijke badfunctie op de eerste verdieping:

- Er is schade door condenserend vocht aan het plafond van de badkamer



- De wasmachine en droogkast is vlak naast het bad geplaatst. De ploo wand die tussen de toestellen en bad is geplaatst geeft onvoldoende bescherming. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de wasmachine op minimum 60 cm verwijderd van de badrand op te stellen, uitgebreid tot 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar is geplaatst
- Het toilet is niet afsluitbaar van het bad.

De gemeenschappelijke badfunctie heeft 18 punten op het technisch verslag.

De wooninspectie stelde volgende gebreken vast in het gemeenschappelijk toilet:

- Er is schade door condenserend vocht aan het plafond van de badkamer.
- De wasmachine en droogkast is vlak naast het bad geplaatst. De ploo wand die tussen de toestellen en bad is geplaatst geeft onvoldoende bescherming. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de wasmachine op minimum 60 cm verwijderd van de badrand op te stellen, uitgebreid tot 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar is geplaatst.
- Het toilet is niet afsluitbaar van het bad.

Het gemeenschappelijke toilet heeft 21 punten op het technisch verslag

Aangezien de gebreken aan de gemeenschappelijke functies een invloed hebben op de woonkwaliteit voor de bewoners van de kamers, rekende de wooninspectie deze gebreken verhoudingsgewijs door naar de kamers.

De wooninspecteur stelde volgende gebreken vast aan de eerste kamer op de eerste verdieping:

- De lavabo met toevoer van warm en koud water ontbreekt.
- In de berging naast de gemeenschappelijke badkamer op de eerste verdieping is een gasgeiser geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk niet afsluitbare verluchttingsroosters te voorzien van minimum 150 cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte rechtstreeks naar buiten en dit op vakkundige wijze en volgens de geldende normen uitgevoerd
- Er is slechts één deurbel en één brievenbus aanwezig voor de verschillende woonentiteiten.
- De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder.

Deze kamer heeft een totaal van 116 punten en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar.

De tweede kamer op de eerste verdieping was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk. De kamer heeft echter minstens 31 punten op het technisch verslag omwille van gebreken aan het gebouw. De wooninspecteur stelde bovendien volgende gebreken vast aan deze kamer.

- In de berging naast de gemeenschappelijke badkamer op de eerste verdieping is een gasgeiser geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster aanwezig om voldoende



*verbrandingslucht aan te voeren Dit gebrek vormt een verhoogd risico op CO-vergiftiging Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk niet afsluitbare verluchttingsroosters te voorzien van minimum 150 cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte rechtstreeks naar buiten en dit op vakkundige wijze en volgens de geldende normen uitgevoerd.*

- *Er is slechts één deurbel en één brievenbus aanwezig voor de verschillende woonentiteiten.*

*Deze kamer heeft een totaal van 47 punten en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar.*

*De wooninspecteur stelde volgende gebreken vast aan de derde kamer op de eerste verdieping:*

- *De lavabo met toevoer van warm en koud water ontbreekt.*
- *Er is geen schouwopening voorzien voor een warmingstoestel noch een stopcontact op een aparte stroomkring voor een elektrisch verwarmingstoestel. Bij kamerverhuur is enkel CV, luchtdichte gastoestellen of elektrische verwarming op een aparte stroomkring toegestaan.*
- *In de berging naast de gemeenschappelijke badkamer op de eerste verdieping is een gasgeiser geïnstalleerd Er is geen verluchttingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk niet afsluitbare verluchttingsroosters te voorzien van minimum 150 cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte rechtstreeks naar buiten en dit op vakkundige wijze en volgens de geldende normen uitgevoerd.*
- *Er is slechts één deurbel en één brievenbus aanwezig voor de verschillende woonentiteiten*
- *De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder*

*Deze kamer heeft een totaal van 131 punten en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar.*

*De eerste kamer op de tweede verdieping was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk. De kamer heeft echter minstens 31 punten op het technisch verslag omwille van gebreken aan het gebouw. De wooninspecteur stelde bovendien volgende gebreken vast aan deze kamer:*

- *In de berging naast de gemeenschappelijke badkamer op de eerste verdieping is een gasgeiser geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren Dit gebrek vormt een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk niet afsluitbare verluchttingsroosters te voorzien van minimum 150 cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte rechtstreeks naar buiten en dit op vakkundige wijze en volgens de geldende normen uitgevoerd*
- *De trap naar de tweede verdieping is te steil en de leuning is te kort*
- *Er is slechts één deurbel en één brievenbus aanwezig voor de verschillende woonentiteiten.*

*Deze kamer heeft een totaal van 50 punten en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar.*

*De wooninspecteur stelde volgende gebreken vast aan de tweede kamer op de tweede verdieping:*



- *Er is lichte schade door condenserend vocht ter hoogte van de schouw*
- *In de berging naast de gemeenschappelijke badkamer op de eerste verdieping is een gasgeiser geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk niet afsluitbare verluchtingsroosters te voorzien van minimum 150 cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte rechtstreeks naar buiten en dit op vakkundige wijze en volgens de geldende normen uitgevoerd.*
- *De trap naar de tweede verdieping is te steil en de leuning is te kort*
- *Er is slechts één deurbel en één brievenbus aanwezig voor de verschillende woonentiteiten*
- *De badkamer is een plooideur. Deze deur is beschadigd. Het toilet staat in contact met de woonruimte*
- *De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder.*

*Deze kamer heeft een totaal van 83 punten en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar.*

2.

*De beklaagde is samen met zijn echtgenote, [naam], de eigenaar van het pand*

*bewoonde de eerste kamer op de eerste verdieping sedert mei 2017. Hij verklaarde geen huurcontract te hebben voor deze kamer noch moest hij betalen voor deze kamer. Van zodra hij een vaste job had, zou hij huur betalen. De bewoner was tevreden in de kamer; alles werkte. De eigenaar woonde ook in de woning. Hij deelde de badkamer met twee andere personen. De bewoners van de tweede verdieping hadden een eigen badkamer*

*bewoonde de derde kamer op de eerste verdieping sedert drie maanden. Hij verklaarde geen huurcontract te hebben voor de kamer noch betaalde hij huur voor deze kamer. Hij zou huur betalen van zodra hij vast werk had. De bewoner was tevreden in de kamer; alle werkte. Hij deelde de badkamer met twee andere personen. De keuken deelde hij met vier anderen. De eigenaar woonde ook in het pand.*

*De eerste kamer op de tweede verdieping werd bewoond door [naam]. De tweede kamer op de tweede verdieping werd bewoond door [naam]. Deze laatste overhandigde een huurovereenkomst voor de periode van één jaar met ingang van 20 augustus 2016. De huurprijs bedraagt 400,00 euro. Hij diende geen huurwaarborg te betalen.*

*Het rijksregister vermeldde ook [naam] als bewoner doch deze was niet gekend door de medebewoners.*

*De wooninspecteur raamde de totale huurinkomsten op 4.800,00 euro (12 maanden x 400,00 euro per maand).*

3.

PAGE 01-00002306797-0008-0015-01-01-4





*De wooninspecteur stelde tevens een stedenbouwkundige inbreuk vast vanwege de onvergunde opsplitsing van een eengezinswoning in een kamerwoning met vijf kamers.*

*De wooninspectie voegde ondermeer schetsen, technische verslagen, foto's en de huurovereenkomst toe aan het strafdossier*

4.

*Een herstellvordering werd opgemaakt. Het College van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan. De wooninspecteur vorderde op 23 oktober 2017 dat de rechtbank zou bevelen dat de overtreder werken moet uitvoeren om het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.*

*Er diende evenwel te worden vastgesteld dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voor handen is voor deze woning als kamerwoning.*

*Daarom vorderde de wooninspecteur:*

- *dat de rechtbank zou bevelen dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;*
- *binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak;*
- *onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van de hersteltermijn;*
- *met machtiging aan de wooninspecteur om ambtshalve in uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien;*
- *met machtiging om de kosten bedoeld in artikel 17bis § 2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen;*
- *dat de uitspraak dient uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.*

*Op 24 oktober 2017 verklaarde de stad de woning ongeschikt en onbewoonbaar.*

5.

*In zijn verhoor van 1 december 2017 verklaarde beklagde samengevat het volgende:*

- *Hij en zijn echtgenote, kochten het huis in 2005. Ze woonden er enige tijd samen met hun kinderen tot zijn echtgenote in 2015 met de kinderen verhuisde naar het Verenigd Koninkrijk en hij het huis alleen bewoonde.*
- *In 2016 kwam bij hem wonen in de tweede kamer op de tweede verdieping. De laatste zes maanden kwamen ook , en bij hem wonen verliet het huis twee maanden geleden.*
- *Enkel betaalde 400,00 euro huur per maand voor kost en inwoon Hij betaalde geen huurwaarborg. betaalde ook drie maanden huur, om en bij de 400,00 euro in totaal. De overige bewoners betaalden geen huur.*
- *Hij had geen geld om de beschadigingen te herstellen.*



- Hij beseftte niet dat hij iets verkeerd deed door te kamers te verhuren.
- Hij beloofde om de kabel te vervangen en rookmelders te installeren. De problemen met de elektriciteit, het deurgat, de keukenkraan en stopcontacten waren intussen verholpen. De wasmachine en de droogkast stonden inmiddels in de garage.
- De beklagde nam tevens kennis van de herstellvordering. Van zodra hij alles hersteld had, zou hij de wooninspectie contacteren voor een nieuwe inspectie.

6.

Op 6 februari 2018 liet de wooninspectie weten nog geen melding van volledig herstel ontvangen te hebben. De wooninspecteur schreef de beklagde die dag ook aan met het verzoek om haar te berichten over de stand van zaken.

Op 23 augustus 2018 ontving de wooninspecteur bericht van de stad van een nieuwe inschrijving door op het adres te aan de

Er stonden ook nog steeds blijvend personen ingeschreven op het voormelde adres. De wooninspectie ontving nog geen melding van herstel.

Het openbaar ministerie gaf op 8 februari 2019 het bevel tot dagvaarding van de beklagde "

4. De eerste rechter verklaarde de beklagde schuldig op grond van de volgende motieven:

"1

Beklagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een pand met daarin in totaal vijf woonentiteiten die niet voldeden aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

2.

Beklagde is mede-eigenaar van het pand waarop de enige tenlastelegging betrekking heeft

Beklagde voerde aan dat hij niet wist dat hij een misdrijf pleegde. Hij hielp kennissen en vrienden enkel om een onderdak te vinden. De meeste bewoners betaalden geen huur en waren tevreden over de kwaliteit van de kamers.

Beklagde betwistte het gebruik als meergezinswoning ten tijde van de enige tenlastelegging niet.

De constitutionele bestanddelen van het misdrijf, voorwerp van de enige tenlastelegging, zijn derhalve verenigd: het pand voldeed niet aan de minimale kwaliteitseisen, het pand werd verhuurd en werd ter beschikking gesteld door beklagde

Er is geen bijzonder opzet vereist. Indien het schuldbestanddeel van een misdrijf bestaat in algemeen opzet, dit is het wetens en willens aannemen van een strafbare gedraging, vermag de rechter het bestaan van dit opzet af te leiden uit het door de dader gepleegde materiele feit en de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijuit gaat wanneer hij rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. In casu maakt beklagde rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet aannemelijk. Het vereiste opzet in hoofde van beklagde is bewezen.



*Gelet op de vele vastgestelde gebreken in de vijf verschillende woonentiteiten die door beklaagde werden verhuurd of ter beschikking gesteld en die op zich niet betwist worden door beklaagde, is de enige tenlastelegging in hoofde van beklaagde bewezen.”*

5. De wooninspecteur maakte op 23 oktober 2017 een herstelvordering over aan het openbaar ministerie, waarbij de stad \_\_\_\_\_ zich op 30 oktober 2017 heeft aangesloten.

Artikel 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode dat het herstel regelde, werd met ingang van 1 januari 2021 vervangen door artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Dit laatste artikel luidt als volgt:

*“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 beëindigen. 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.”*

Uit de tekst de artikelen 3.1, 3.34, 3.43 en 3.44 § 2 Vlaamse Codex Wonen (oud artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode), hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed zodat de woning conform is en eventuele ‘overbewoning’ beëindigd wordt.

Behoudens een vastgesteld herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

De herstelvordering is niet kennelijk onredelijk. Ze is bovendien concreet gemotiveerd.

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen een proces-verbaal van uitvoering in de zin van artikel 3.46, derde lid Vlaamse Codex Wonen (oud artikel 20bis §6 Vlaamse Wooncode) als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een vrijwillig herstel ligt bij de overtreder.

Uit geen enkel dossiergegeven blijkt dat de beklaagde het herstel inmiddels vrijwillig heeft uitgevoerd en dat hij met toepassing van artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan heeft verwittigd met het oog op hercontrole.



De beklagde betwist ook niet dat er nog steeds geen herstel is. Hij gedroeg zich naar de wijsheid van het hof. Enkel wees hij er op dat hij de collectieve schuldenregeling genoot en een werkloosheidsuitkering ontving van 1.200 euro per maand en vroeg daarom de dwangsom te beperken.

Het is dus nog steeds opportuun om het herstel te bevelen.

Het pand komt niet in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, aangezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is, zodat de herstellvordering er in voorziet om het pand een andere bestemming te geven, dan wel te slopen tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen

Deze herstellvordering verhindert evenwel niet dat de beklagde een stedenbouwkundige vergunning zou bekomen waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te bevelen wegvalt. In dat geval dient de beklagde de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en alle gebreken aan het onroerend goed weggewerkt zijn zodat de woning conform is en eventuele 'overbewoning' beëindigd wordt.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

De beklagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest. Een hersteltermijn van tien maanden is voldoende.

Een dwangsom van 150 euro per dag vertraging is naar het oordeel van het hof passend om de beklagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel integraal uit te voeren.

De lange tijd waarin de beklagde al kon overgaan tot het volledige 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 beklagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).



Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

6. De beklagde is gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald.

#### **4. Beslissing van het hof:**

**OP DEZE GRONDEN,**  
**HET HOF,** recht doende op tegenspraak,

Gelet op:

- de in onderhavig arrest van toepassing verklaarde wetsartikelen;
- artikel 24 van de wet van 15 juni 1935;
- artikel 162, 190 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;
- artikel 4 van de Voorafgaande Titel aan het Wetboek van Strafvordering;

**verklaart** het beroep ontvankelijk en er ten gronde over beslissend,

**wijzigt** het beroepen vonnis voor zover bestreden als volgt.

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklagde \_\_\_\_\_ het  
pand gelegen te: \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als  
\_\_\_\_\_ integraal te herstellen,

door dit te herbestemmen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen, tenzij deze verboden is en in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 en teneinde het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

dit binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit arrest 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 de stad \_\_\_\_\_



ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklaagde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklaagde;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering in beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 56,10 euro;



Kosten beroep:

Afschrift vonnis: € 51,00

+ 10 %: € 5,10

Totaal: € 56,10

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer , als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer en plaatsvervangend raadsheer , en in openbare rechtszitting van **17 september 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter met bijstand van griffier .

┌ PAGE 01-00002306797-0015-0015-01-01-4 ┐

