



Kopie

Afgeleverd aan: mr.

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

Arrestnummer
C 1899 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 1137
Datum van uitspraak
19 juni 2026
Notitienummer griffie
-
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/1198 2025/VJ11/595

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

Hof van beroep
Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

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

tegen

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

2. nr. (RRN 7),
met Chinese nationaliteit,
geboren
wonende te
- beklaagde -

1. Telastlegging

de beklaagden zijn verdacht van:

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van 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, eerste lid, decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van dit 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, eerste lid, decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

vanaf 1 januari 2021 een inbreuk op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, strafbaar gesteld door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,

met name diverse woonentiteiten in een pand, gelegen te _____, en bekend ten kadaster onder _____, gekend onder perceelnummer _____, met een oppervlakte van 3a 68ca, toebehorend aan de huwgemeenschap _____ voor de geheelheid in volle eigendom, aangekocht van _____ bij akte van 22 november 2012 verleden voor notaris _____,

1 te _____ in de periode van 18 oktober 2016 tot en met 18 maart 2022
door _____,

met name een woonentiteit op gelijkvloers in de voormalige handelszaak, minstens ten nadele van _____

2 te _____ in de periode van 1 april 2018 tot en met 16 mei 2023
door _____,

met name vier kamers op de eerste en tweede verdieping boven de voormalige handelszaak, minstens ten nadele van _____

Vordering tot verbeurdverklaring vermogensvoordeel

De eerste en tweede beklaagde zijn eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 en 43*bis* Strafwetboek 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, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagden, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Rekening houdend met de verklaringen van de beklaagden, de Poolse bewoners en de stukken in het dossier, wordt het vermogensvoordeel als volgt berekend:

lastens

780 euro/maand X 61,50 maanden = 47.970 euro

elk voor de helft, zijnde 23.985 euro

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 7 april 2025 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten 1 en 2 van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 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 90 dagen.

Veroordeelt een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage tot financiering van het fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van een de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro**.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten 1 en 2 van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 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 90 dagen.

Veroordeelt een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage tot financiering van het fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van een de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro**.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot betaling van de gerechtskosten van **348,05 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) voor de eerste beklaagde en de twee beklaagde vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde uit voor een totaal bedrag van **47.970,00 euro**, **namelijk voor elk van het bedrag van 23.985,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering wat betreft het pand gelegen te ,
ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de eerste beklaagde en de tweede beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te ,
, kadastraal gekend onder
een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is), steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, deze conform te maken in de zin van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 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 elke veroordeelde, namelijk
een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

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

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 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

Zegt voor recht dat de kosten van de eventuele herhuisvesting kunnen verhaald worden op de beklaagden

Zegt voor recht dat er geen reden is om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad. 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 exploot 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 herstellvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

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

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

- 28 april 2025 door beide beklaagden;
- 29 april 2025 door het openbaar ministerie.

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

2.3 Op de rechtszitting van 16 januari 2026 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 21 mei 2026.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden gehouden.

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 21 mei 2026 in het Nederlands:

- de beklaagder _____, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor _____

- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____ voor meester _____, advocaat met kantoor te _____.

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

3.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 7 april 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

3.2 De beklaagden duiden in het grievenformulier een nauwkeurige grief aan over de schuld. In de rubriek "*Straf en/of maatregel*" vragen ze dat het hof de boete en de verbeurdverklaring zou milderen, en de herstellvordering (met bijhorende dwangsom) zou afwijzen.

Het openbaar ministerie kruiste enkel de rubriek "*Straf en/of maatregel*" aan, met als reden dat een zwaardere straf aangewezen lijkt. Ook dat is een nauwkeurige grief.

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

Op de rechtszitting van 21 mei 2026 deden de beklaagden afstand van de grief over de schuld. Het hof verleent hiervan akte. Die afstand, samen met de devolutieve werking van de hoger beroepen en de (overige) grieven, brengt mee dat definitief vaststaat dat de beklaagden schuldig zijn aan de telastlegging, onderdelen 1 en 2. De saisine van het hof is beperkt tot de beslissing over de straf, daarin begrepen de verbeurdverklaring, de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de herstellvordering.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 10 oktober 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ (ref.:

5. Toepassing wetgeving in de tijd

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van minstens categorie II en III. Uit hun aard en structureel karakter blijkt dat ze al aanwezig moeten zijn geweest van bij de aanvangsdata van de incriminatieperiodes van de onderdelen 1 en 2 van de enige telastlegging.

Zowel de vroegere werkplaats van de slagerij, gebruikt als woning, als de vier woonentiteiten bedoeld in het tweede onderdeel van de telastlegging, werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaat is dezelfde gebleven.

6. Straftoemeting

6.1 De beklaagden baten een Chinees restaurant uit . In 2012 kochten ze een opbrengstpand aan in diezelfde gemeente, waarin vroeger een slagerij was gevestigd. Bij verschillende controles door de verbalisant ruimtelijke ordening en de wooninspecteur, onder andere op 20 mei 2021, bleek dat de vroegere werkplaats van de slagerij werd bewoond door . Deze man werkte in het restaurant van de beklaagden. De werkplaats waar zich nog altijd de koelcellen bevonden, was nochtans helemaal niet geschikt voor bewoning. De ruimte werd gebruikt als stapelruimte voor bouwmaterialen en was niet voorzien van een badkamer en keuken. De beklaagden verhuurden het woongedeelte achter en boven de slagerij als kamerwoning aan Poolse arbeiders, zonder dat die voldeed aan de daarop toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Ze hadden geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Geen enkele van de vier slaapkamers had een vast verwarmingstoestel. De oppervlakte van twee kamers was te klein. Geen enkele kamer was voorzien van een lavabo. Voor elke woonentiteit was er een risico op CO-vergiftiging, doordat de verwarmingsinstallatie in de garage op het gelijkvloers werkte op gas met een open verbrandingskamer, terwijl er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster was, dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde.

Op 22 december 2021 verklaarde de burgemeester de voor bewoning gebruikte werkplaats van de vroegere slagerij ongeschikt en onbewoonbaar. Hij deed hetzelfde op 7 juni 2022 voor alle aan de Poolse arbeiders verhuurde kamers.

6.2 De beklaagden pleegden de feiten van de enige telastlegging, onderdelen 1 en 2, met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor elk van hen slechts één straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

is jaar oud. Haar strafregister is niet meer blanco. Bij arrest van 11 september 2019 veroordeelde het hof van beroep te Gent haar tot een geldboete van 1.000 euro, deels met uitstel, voor onder meer mensenhandel en inbreuken op de Sociale Zekerheidswetgeving.

Li Lin is 54 jaar. Het hof van beroep te Gent veroordeelde hem bij arrest van 21 februari 2013 tot een geldboete onder meer voor een inbreuk op de wetgeving met betrekking tot de tewerkstelling van werknemers van vreemde nationaliteit en inbreuken op de Sociale Zekerheidswetgeving. Ook hij werd in het hiervoor vermelde arrest van 11 september 2019 veroordeeld tot een geldboete, deels met uitstel, voor onder meer mensenhandel en inbreuken op de Sociale Zekerheidswetgeving.

6.3 Artikel 7 Strafwetboek schrijft de strafdoelstellingen voor die de rechter in overweging moet nemen bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat. Deze strafdoelstellingen bestaan in het uiting geven van de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, de bescherming van de maatschappij, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht, het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade en het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en

re-integratie van de dader. De rechter moet zoeken naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagden legden deze verplichtingen naast zich neer en lieten toe dat hun eigen werknemer en verschillende andere, elders tewerkgestelde Poolse arbeiders verbleven in slecht onderhouden, verouderde woongelegenheden, die niet geschikt waren voor bewoning en waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

Omwille van de economische aard van de misdrijven en rekening houdend met de aangehaalde strafdoelstellingen, is een geldboete de meest passende straf. De straf moet de beklaagden doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hen ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen.

De effectieve geldboete waartoe de eerste rechter de beklaagden veroordeelde, geeft voldoende uiting aan de maatschappelijke afkeuring van het misdrijf, houdt rekening met de persoonlijke leefsituatie van de beklaagden, hun strafrechtelijk verleden en de lange duur van de incriminatieperiode. Het hof bevestigt deze straf.

De eerste rechter vermeerderde de geldboete met de juiste deciem en voorzag een passende vervangende gevangenisstraf, die de beklaagden voldoende aanspoort de geldboete te betalen. Ook deze beslissingen bevestigt het hof.

6.4 Het hof gaat dus niet in op de vraag van de beklaagden om de geldboete te verlagen, of om hen de gunst van het uitstel te verlenen. Dat de beklaagden gratis in de werkruimte van de slagerij lieten wonen en dat deze man de woning verliet niet zo lang na de eerste controle door de wooninspecteur, brengt het hof niet tot een andere beslissing. Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden onvoldoende inspanningen hebben gedaan om de huurovereenkomst met de Poolse arbeiders zo snel mogelijk te beëindigen. Integendeel, zelfs nadat de burgemeester het volledige pand onbewoonbaar verklaarde, lieten de beklaagden toe dat nieuwe huurders het pand betrokken: op 27 en 28 juli 2022 meldde de gemeente aan de wooninspecteur dat ze een aanvraag tot nieuwe inschrijving had ontvangen (p. 72^{verso} strafdossier, OK 3).

De beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter een moeilijke communicatie met de wooninspectie, doordat ze de Nederlandse taal niet zeer goed machtig zijn. legde haar verklaring af in het Nederlands, ook alle schriftelijke correspondentie gebeurde in

het Nederlands. Op geen enkel ogenblik gaven de beklaagden te kennen dat ze iets niet hadden begrepen. De wooninspectie maakte de beklaagden meermaals en ook via hun advocaat voldoende duidelijk wat hen te doen stond. Ze kunnen niet redelijk voorhouden dat ze onwetend waren over de ernst van de situatie.

De verbouwingswerken die de beklaagden uitvoerden, waren zeer beperkt. Ze deden nauwelijks meer dan het plaatsen van een nieuwe verwarmingsketel en een trapleuning.

Het hof twijfelt er niet aan dat de beklaagden hardwerkende mensen zijn, die op zich geen kwaadwillige intenties hadden. Dat ze hun werknemer en de huurders alleen maar hebben willen helpen door huisvesting te voorzien, is nochtans te kort door de bocht. Ze kochten het pand immers aan als opbrengsteigendom en wilden kosten besparen door het pand niet geschikt te maken voor bewoning, vooraleer het te verhuren of ter beschikking te stellen.

Inmiddels hebben de beklaagden het pand verkocht. Een belasting van 20.845,12 euro werd afgehouden, verschuldigd aan de gemeente als gevolg van de onbewoonbaarheid. De beklaagden hadden die belasting nochtans kunnen vermijden door de nodige investeringen te doen vooraleer het pand op de woninghuurmarkt te brengen. Het hof houdt dan ook geen rekening met deze belasting bij het bepalen van de omvang van de geldboete, maar doet dat wel bij het bepalen van de omvang van het te verbeuren bedrag.

7. Verbeurdverklaring

Het bewezen misdrijf heeft voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De woning mocht in die toestand immers niet worden verhuurd. 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 correct op in totaal 47.970 euro.

Het hof geeft gevolg aan de vordering van het openbaar ministerie tot verbeurdverklaring, nu misdrijven niet mogen lonen.

Omdat de beklaagden zoals hoger al aangehaald aan de gemeente een belasting van 20.845,12 euro betaalden omwille van de onbewoonbaarheid van het pand, zou het in dit geval onredelijk zijn om het volledige bedrag te verbeuren. Om de beklaagden geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 24.000 euro, of 12.000 euro voor elk van beiden.

Nu de vermogensvoordelen niet kunnen gevonden worden in het vermogen van de beklaagden, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

8. Kosten – bijdrage Slachtofferfonds

De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald. Met toepassing van artikel 91 Tarief Strafzaken verhoogt het hof deze kosten met 10 %.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten de beklaagden de bijdrage betalen van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 90 deciemmen tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

9. Herstelvordering

9.1 De wooninspecteur maakte op 21 april 2022 een herstellvordering op en maakte die over aan het openbaar ministerie.

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 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.”

Er is geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Uit geen enkel dossiergegeven blijkt dat het pand en de daarin gelegen woonentiteiten ondertussen zouden zijn hersteld.

De beklaagden zijn geen eigenaar meer van het pand. Ze verkochten het op 30 oktober 2024 aan . Dit belet niet dat de beklaagden worden veroordeeld tot het uitvoeren van het herstel. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf, zodat de beklaagden, ook al zijn ze geen eigenaar meer van het bewuste

pand en hebben ze daarop geen enkel zakelijk recht meer, 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 meer 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.

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. Er is immers geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden voor de in het pand gecreëerde woonentiteiten. In het pand werd zonder zo'n vergunning in strijd met artikel 4.2.1, eerste lid, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het aantal woongelegenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, terwijl het slechts was vergund als handelspand met woonst. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zo er een regularisatievergunning zou worden bekomen voor het gebruik van het pand als kamerwoning, of zo het pand opnieuw wordt bestemd tot handelspand met een eengezinswoning en die woning nog een woonfunctie heeft, moeten ze de nodige renovatiewerken uitvoeren en de vastgestelde gebreken wegwerken, zodat de woningen voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9.3 Omwille van het talmen van de beklaagden in het verleden om tot het herstel over te gaan, voorzag de eerste rechter terecht de verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagden al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat ze talmen. De hierna bepaalde modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om nu effectief zelf tot volledig herstel over te gaan. Omdat het pand ondertussen is verkocht, de nieuwe eigenaars te kennen gaven het te renoveren maar er momenteel geen zicht is op de stand van deze renovatiewerken, voorziet het hof een voldoende lange hersteltermijn.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagden al konden overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hen 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 beklaagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagden de herstelmaatregel niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, machtigde de eerste rechter terecht de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof bevestigt eveneens de machtiging van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van eventuele herhuisvesting te verhalen op de beklaagden (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

10. Burgerlijke belangen

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 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

De saisine van het hof is beperkt tot de beslissing over de straffen, daarin begrepen de verbeurdverklaring, de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de herstellvordering.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan als volgt:

op strafgebied:

bevestigt het beroepen vonnis voor zover bestreden in al zijn beslissingen, met de volgende uitzonderingen:

- herleidt het te verbeuren bedrag aan vermogensvoordelen tot 12.000 euro voor elk van beide beklaagden;

- bepaalt de bijdrage aan het Slachtofferfonds, na vermeerdering met de deciemmen, op 250 euro;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 162,59 euro;

wat betreft de herstellvordering:

beveelt de beklaagden om op vordering van de wooninspecteur 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 in 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;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagden elk een dwangsom van **100 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

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 beroep:

Afschrift vonnis:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 32,55
Dagv. eiser tot herstel:	€ 32,26
	€ 147,81
+ 10 % :	€ 14,78
Totaal :	€ 162,59

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter , raadsheer en plaatsvervangend magistraat en in openbare rechtszitting van **19 juni 2026** uitgesproken door kamervoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier .