



Arrestnummer
C11610 / 2024
Repertoriumnummer
2024/4270
Datum van uitspraak
20 december 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/2872 2023/VJ11/1157

Hypothecaire inschrijving

VERSTEK

Arrest betekend
voor
bij exp. v.u. 21 februari 2025
van de rechtshandelaar

cfr. artikel 385-1 Gpr.w
kost : 80,26 euro

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/2872 - 2023/VJ11/1157

Not.nr. BG 66.WI.101700/22

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

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

tegen

1 (RRN
met Turkse nationaliteit,
geboren
wonende 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;

A huisjesmelkerij

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,
(artikel 433*decies* Strafwetboek)

met name door een niet-conforme woonentiteit gelegen te
verdieping, te hebben verhuurd:

te in de periode van 1 april 2022 tot en met 8 februari 2023

ten nadele van , geboren te ,
ten nadele van , geboren

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk woonentiteit op de derde verdieping in een gebouw gelegen te
, bekend ten kadaster onder
, deel van partitienummer , toebehorende aan
ingevolge akte verleden voor notaris te op 25 februari
2022, het gebouw hebbende een totale oppervlakte van 1a 50ca.

te in de periode van 1 april 2022 tot en met 8 februari 2023

ten nadele van , geboren ,
ten nadele van , geboren

C opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 3 naar 4 van het onroerend goed gelegen te , bekend ten kadaster onder
, met een totale oppervlakte van 1a 50ca, toebehorende als volgt:

- appartement op het gelijkvloers aan
- appartement op de 1^e verdieping aan
- appartement op de 2^e en 3^e verdieping aan
allen ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 25 februari 2022

meer bepaald door de opsplitsing van het (duplex)appartement op de 2^e en 3^e verdieping in 2 afzonderlijke woonegelegenheden

(art 4 2 1, 7°, 4 2 2, 4 2 3., 4.2 4., 6 2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te _____ op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 11 maart 2019 (cfr. st. 5) tot en met 13 mei 2022 (cfr. melding _____, zie st 1 verso)

Beklaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, 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 beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel:

Van 1 april 2022 tot 1 februari 2023 = 10 maanden x 550 EUR (= 400 EUR huur + 150 EUR EGW - uit de verklaring van de andere bewoners van het pand blijkt dat zij de factuur betalen van de nutsvoorzieningen voor de 3^e verdieping) = 5 500 EUR

Totaal vermogensvoordeel: **5.500 EUR**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K 17, besliste bij vonnis van 18 september 2023 bij verstek als volgt:

"Op strafgebied

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A, B en C bewezen in hoofde van _____,

Veroordeelt _____ tot _____

- een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde var
euro.

de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 5 500

Verplicht tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,24 euro.**

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **298,17 euro.**

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan
dakappartement gelegen te

het herstel op het
kadastraal gekend

door:

- als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt, het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3 1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na de betekening van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [naam], indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [naam] de eventuele kosten van herhuisvesting op [naam] kunnen verhalen.

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.”

1.2 Het verstekvonnis van 18 september 2023 werd aan de beklaagde betekend overeenkomstig artikel 38, § 1 Gerechtelijk Wetboek op 23 oktober 2023

De beklaagde tekende hiertegen op 30 oktober 2023 hoger beroep aan, door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk. Het openbaar ministerie deed hetzelfde op 2 november 2023. De beklaagde en het openbaar ministerie legden ook allebei een verzoekschrift neer, zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 20 juni 2024 (inleidingszitting) legde dit hof conclusietermijnen vast bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering. Het hof bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 14 november 2024.

Er zijn geen conclusies neergelegd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 14 november 2024 in het Nederlands:

- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van [naam], advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester [naam], advocaat met kantoor te [naam] voor meester [naam], advocaat met kantoor te [naam]

De beklaagde [naam] was niet aanwezig op de rechtszitting van 14 november 2024, hoewel hij regelmatig was gedagvaard en in persoon verscheen op de rechtszitting 20 juni 2024. Het hof behandelde de zaak wat hem betreft bij verstek.

2. De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 18 september 2023 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

De advocaat van de beklaagde bepaalde in het verzoekschrift nauwkeurige grieven over de schuld, de straf en de herstellvordering. Het openbaar ministerie duidde een grief aan over de straf en deed dit eveneens nauwkeurig.

De hoger beroepen van de beklaagde en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

3. De dagvaarding werd op 25 mei 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van , overeenkomstig artikel 6.3.1. § 6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021.

De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het beroepen vonnis treffend samen als volgt:

"Op 24 mei 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning aan de was de eigenaar. Er was een melding van . Een dakappartement dat naar aanleiding van een vroegere onbewoonverklaring moest ontmanteld worden, zou opnieuw bewoond worden. Het gebouw had één klein gebrek categorie I, één ernstig gebrek van categorie II en één gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Het pand was opgedeeld in vier appartementen. De wooninspectie onderzocht enkel het appartement op de derde verdieping. Die woning had 8 kleine gebreken van categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Ze was ook te klein voor bewoning. In de woning woonden zes personen. De woning was dus overbewoond. De bewoners overhandigden een huurcontract met . Het ging in op 1 april 2022 en was afgesloten voor één jaar. Ze betaalden 400 euro huur en 150 euro voor nutsvoorzieningen. De bewoners verklaarden dat ze de woning op internet gevonden hadden. De eigenaar wist dat er zes personen zouden komen wonen. Hij had hen gevraagd om zich er niet in te schrijven. Er waren problemen met de woning, onder meer met de elektriciteit die van één kabel kwam en regelmatig niet werkte. Ze hadden zelf een toilet gemaakt en er was geen warm water. De wooninspectie stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning was om een vierde woning in het pand in te richten. werd uitgenodigd voor een verhoor, maar kwam niet opdagen."

5.1 De beklaagde verhuurde met ingang van 1 april 2022 een studio aan een gezin met vier kinderen. De studio bevindt zich op de derde verdieping van een gebouw met drie vergunde wooneenheden, waarvan een op de gelijkvloers, een op de eerste verdieping en een op de tweede verdieping. Er was geen vergunning voor een zelfstandige woning op de derde verdieping. De woning die de beklaagde aan het gezin verhuurde, voldeed helemaal niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. De bewoonbare oppervlakte bedroeg slechts 9,20 vierkante meter. Bij aanvang van de huur was er geen keuken. Later werd er een keuken geplaatst, maar zonder watertoevoer of -afvoer. In de badkamer was er geen warm water. De elektriciteit voor het appartement werd afgetakt van de noodverlichting in de hal en viel regelmatig uit. De woning was onbewoonbaar.

De telastleggingen B en C vereisen enkel (algemeen) opzet als moreel element. Dat is voorhanden bij het wetens en willens, dit is bewust en zonder dwang, plegen van de feiten. De beklaagde creëerde bewust een bijkomende wooneenheid zonder dat hij over een vergunning beschikte. De gebreken in die woning waren aanwezig van bij het begin van de huur en waren de beklaagde evident gekend. Zijn schuld aan de feiten van de telastleggingen B en C staat vast.

5.2 Uit de verklaring van de gezinsbegeleider van het blijkt dat het gezin zich in een bijzonder kwetsbare positie bevond. Hun financiële situatie was erg precair. De ouders waren beiden werkloos en waren niet in staat om in de basisbehoeften van hun kinderen te voorzien. Zo hadden ze op de dag van de controle geen eten. De beklaagde had hen verzocht om zich niet in de woning in te schrijven. De huurwaarborg werd cash betaald.

Het blijft ook voor het hof vaststaan dat de beklaagde intentioneel misbruik maakte van de kwetsbare positie van de huurders. Dat zij niet op de reguliere woonmarkt terecht konden, is helemaal geen excuus om hen een ongeschikte en onbewoonbare woning te verhuren. Ook aan personen die zich in een kwetsbare positie bevinden mag geen woning worden verhuurd die niet beantwoordt aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten. De woning die beklaagde het gezin aanbood was onbewoonbaar. De huurgelden die hij aanrekende waren gelet op de gebrekkige staat van die woning hoe dan ook abnormaal.

Ook de schuld van de beklaagde aan de feiten van de telastlegging A blijft eveneens vaststaan.

6 Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd grondig gewijzigd.

Tot 23 februari 2017 was er voor de telastlegging C sprake van een stedenbouwkundige vergunning in plaats van een omgevingsvergunning (gewijzigd bij art. 296 Decreet van 25

april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014, met inwerkingtreding op 23 februari 2017). Deze wijziging van louter de naam van de vergunning verandert niets aan de vergunningsplicht noch de strafbaarheid bij inbreuk op deze verplichting.

De handeling vermeld onder de telastlegging C is in de incriminatieperiode ononderbroken vergunningsplichtig gesteld door artikel 4.2.1., 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tot 1 maart 2018 waren de toe te passen straffen opgenomen in artikel 6.1.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Thans zijn die straffen opgenomen in artikel 6.2.1, eerste lid, 1° van diezelfde Vlaamse Codex. De straffen zijn ononderbroken dezelfde gebleven, namelijk een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en/of een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro.

7. De beklaagde pleegde de feiten van de telastleggingen A, B en C met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof hiervoor slechts een straf oplegt, de zwaarste (toepassing van artikel 65, eerste lid Strafwetboek).

De bewezen misdrijven zijn zeer ernstig. Het recht op een behoorlijke huisvesting is een grondwettelijk beschermd recht. De beklaagde verhuurde een studio die niet voldeed aan de geldende woningkwaliteitsnormen aan een gezin dat zich in een kwetsbare toestand bevond. Zij leefden er in mensonwaardige omstandigheden. De beklaagde hield enkel zijn eigen financieel belang voor ogen. De gezondheid en veiligheid van de huurders was voor hem van ondergeschikt belang. Doordat hij zonder vergunning een bijkomende woongelegenheden creëerde, pleegde hij bovendien een inbreuk op de regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

De beklaagde is jaar oud. Hij heeft een relatief gunstig strafrechtelijk verleden. Zijn strafregister vermeldt dat hij op 17 november 2020 de gunst van de opschorting verkreeg wegens een inbreuk op de coronamaatregelen. Hij werd nog niet eerder strafrechtelijk veroordeeld.

Omdat de beklaagde verstek liet, kent het hof zijn persoonlijke situatie niet.

De strafdoelstellingen kunnen onder meer bestaan in het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, de bescherming van de maatschappij, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht, het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade en het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader. Geen enkele verdragsrechtelijke of wettelijke bepaling of algemeen rechtsbeginsel verzet zich ertegen dat het hof ook de vergeldende of de algemene of specifieke preventieve werking die van een straf kunnen uitgaan als een strafdoelstelling hanteert, naast andere, en het zijn straftoemingsbeslissing erop afstemt.

Om de beklaagde duidelijk te maken dat de maatschappij zwaar aan de bewezen feiten tilt, legt het hof hem de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete op. Het hof verleent hem uitstel voor de gevangenisstraf gedurende een periode van drie jaar. Een voorwaardelijke gevangenisstraf volstaat om hem de ernst van de bewezen feiten te doen inzien en te beletten dat hij opnieuw winstbejag laat primeren op het recht op behoorlijke huisvesting. Het hof legt de beklaagde wel een effectieve geldboete op. De bewezen misdrijven veroorzaakten kosten voor de samenleving, door de tussenkomst van controlediensten en justitie. De geldboete moet die kosten enigszins compenseren.

De geldboete is te vermeerderen met 70 deciem (x8). Het hof legt ook een vervangende gevangenisstraf op die de beklaagde ertoe moet aansporen om de geldboete te betalen.

8. Het bewezen misdrijf heeft voor de beklaagde 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 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagde in het bezit zou blijven van die vermogensvoordelen, zodat het hof gevolg geeft aan de vordering van het openbaar ministerie.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 5.500 euro. Deze begroting is correct, nu het rekening hield met de huurovereenkomst en de betaling van de nutsvoorzieningen, terwijl de andere bewoners van het pand verklaarden dat zij de factuur betaalden van de nutsvoorziening van de onvergunde woning op de derde verdieping.

De verbeurdverklaring van het volledige bedrag van 5 500 is geen onredelijk zware straf.

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

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

Als veroordeelde tot een correctionele gevangenisstraf is de beklaagde gehouden tot het betalen van de bijdrage 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 70 deciem tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 58,90 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt.

10. Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

11.1 De wooninspecteur stelde op 24 juni 2022 een herstellvordering op en maakte deze over aan de procureur des Konings. De herstellvordering is ontvankelijk.

De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf.

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

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.”

De doelstelling is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

In dit geval stelt het hof echter vast dat het pand niet in aanmerking komt voor deze vorm van herstel, gezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de in het pand gecreëerde woonentiteiten. In het pand werd zonder zo'n vergunning in strijd met artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening immers het aantal wooneenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

De veroordeelde kan bij wijze van herstel niet veroordeeld worden tot het plegen van een omgevings- (namelijk: stedenbouwkundig) misdrijf. Vanzelfsprekend kan de rechter enkel een legaal herstel opleggen.

Terecht vordert de wooninspecteur bijgevolg dat de beklaagde de woning een andere bestemming moet geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel de woningen moet slopen, tenzij dit op wettelijke gronden verboden is. Niets belet de veroordeelde een omgevingsvergunning aan te vragen en desgevallend te bekomen, waardoor het beletsel voor een volledig herstel zou wegvallen. In dat geval kan de veroordeelde de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door ervoor te zorgen dat het per hypothese vergunde pand voldoet aan de vereisten van conformiteit.

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

11.2 Uit niets blijkt dat het pand op vandaag zou zijn hersteld. Er ligt geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel voor in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Omwille van het talmen van de beklaagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De door de eerste rechter uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagde de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoert, machtigt het hof de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde (art. 3.33 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Dictum

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 bij verstek ten aanzien van de beklaagde en op tegenspraak voor de eiser tot herstel,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend met eenparige stemmen:

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

wijzig het beroepen vonnis voor het overige **als volgt**:

op strafgebied:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de feiten van de telastleggingen A, B en C;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze bewezen feiten samen tot een gevangenisstraf van **zes maanden** en een geldboete van 1.000 euro, met deciemmen gebracht op **8.000 euro** (of een vervangende gevangenisstraf van twee maanden);

verleent de beklaagde _____ gewoon uitstel voor het geheel van de opgelegde gevangenisstraf gedurende een periode van drie jaar;

spreekt voor de beklaagde _____ de **bijzondere verbeurdverklaring** van de vermogensvoordelen, begroot op het equivalent bedrag van **5.500 euro**;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 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 beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 58,90 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie opnieuw begroot op 362,03 euro in eerste aanleg en 143,31 euro in beroep;

Herstelvordering:

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagde _____ om het dakappartement (woonentiteit _____) gelegen op de derde verdieping van een gebouw in de _____, kadastraal gekend _____ 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, als er een omgevingsvergunning bekomen wordt, het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), zodat het pand voldoet aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,

dit binnen een termijn van **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door _____ een dwangsom van **150 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden 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

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

|

Kosten eerste aanleg opnieuw begroot.

Dagv. bekl :	€ 31,06
Hypoth. inschr :	€ 240,00
Betekening verstek:	€ 31,06
	€ 27,00
	€ 329,12
+ 10 %:	€ 32,91
Totaal:	€ 362,03

Kosten beroep:

Afschrift vonnis.	€ 27,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl :	€ 35,00
Dagv. bekl :	€ 31,15
Dagv. eiser tot herstel.	€ 31,13
	€ 130,28
+ 10 % :	€ 13,03
Totaal :	€ 143,31

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheren als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en in openbare rechtszitting van **20 december 2024** uitgesproken door wnd kamervoorzitter n aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier