



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

Arrestnummer C1 1254 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 3104
Datum van uitspraak 24 september 2021
Notitienummer griffie 2019/NT/1221
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002314495-0001-0024-01-01-1



Not.nr. DE66.RW.101900/14/BW48

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

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

tegen

1. nr. *1511*
geboren te op (RRN),
wonende te ,
- beklaagde -

verdacht van:

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

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

in het pand gelegen te kadastraal gekend als ,
eigendom van , met
maatschappelijke zetel te en ,
met maatschappelijke zetel te bij
aankoopakte van 23.06.2017, verleden door notaris te ;

een ongeschikte woning ter beschikking te hebben gesteld aan
er

PAGE 01-00002314495-0002-0024-01-01-4



(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)
Te _____ in de periode van 2 juli 2014 tot en met 25 november
2015. (zie stukken 2-5, 22, 34-36n 39-42, 77-78)

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 4 november 2019 op tegenspraak als volgt:

“OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- veroordeelt beklagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **3.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 50 opdecimem (x6);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de **HELFT** van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.
- wijst beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimem verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- veroordeelt beklagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het



betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**; (dagvaarding vanaf 01/05/2017!)

- legt beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **54,76 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **281,50 euro**.

HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt beklagde over te gaan tot het **herstel** van het pand te wat impliceert:

1) zo beklagde geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO:

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

2) zo beklagde een regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO:

-het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul,

- dit **binnen een termijn van twaalf maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden, wat geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Gerechtelijk Wetboek.
- zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, § 6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen



- de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____, advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester _____, voor meester _____, beiden advocaat met kantoor te _____.

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 4 november 2019 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

2.2 In het door de advocaat van de eiser tot herstel ingediende “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de herstelmaatregel.

In het door de advocaat van de beklaagde _____ ingediende “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld. Bij de grief “*straf en/of maatregel*” vermeldt de beklaagde dat hij het ook niet eens is met het uitgesproken herstel.

In het door het openbaar ministerie ingediende “*grievensformulier hoger beroep*” wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

2.3 De hoger beroepen van respectief 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.

2.4 De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te _____ met referte _____



(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:

“1. Op 2 juli 2014 begaf een wooninspecteur, verbonden aan het agentschap Inspectie zich, in het bijzijn van een technicus, naar het pand gelegen aan de teneinde een woningkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

De wooninspecteur stelde vast dat het pand een gesloten bebouwing is, opgebouwd uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping onder een zadeldak. Het pand is deels onderkelderd en heeft een achterbouw onder een plat dak. Het pand omvat een handelsruimte en een zelfstandige woning op de tweede verdieping en een entiteit op de eerste verdieping

De wooninspecteur stelde geen gebreken vast aan het gebouw.

De woonentiteit op de eerste verdieping was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk waardoor de wooninspecteur er geen kwaliteitsonderzoek kon uitvoeren

In de woonentiteit op de tweede verdieping stond de wooninspecteur te woord en gaf zij haar de toestemming een huiszoeking uit te voeren. De wooninspecteur stelde volgende gebreken vast in deze woonentiteit:

- *het plafond in de inkom is niet afgewerkt*
- *in de hoek van de keuken is het plafond aan de buizen niet volledig afgewerkt*
- *in de inkom is de wand links en rechts van de inkomdeur niet afgewerkt*
- *de wand onder de lavabo in de badkamer is niet afgewerkt*
- *de ruit van het raam in de slaapkamer is stuk en kan niet geopend worden omdat het dichtgespoten is met schuim*
- *in de keuken en de leefkamer is de vloer niet afgewerkt*
- *de overgang van de slaapkamervloer naar de keukenvloer is onvoldoende afgewerkt*
- *de kelder staat onder water*
- *de deuropening van de badkamer is onvoldoende afgewerkt*
- *de sifon (flexibel) van de lavabo in de badkamer is niet conform*
- *in de inkomruimte bevindt zich een elektrische geleider waarvan de eindpunten niet zijn afgeschermd*
- *de woning beschikt niet over een mogelijkheid om deze te verwarmen*
- *het raam in de slaapkamer kan niet geopend worden; bijgevolg kan het lokaal niet worden verlucht*
- *er ontbreken meerdere stijltjes in de leuning van de gemeenschappelijke trap (gelijkvloers – eerste verdieping)*
- *de toegang naar de kelder is onveilig; de oorspronkelijke toegang recht op de trap werd dichtgemaakt en er werd een nieuwe toegang gemaakt langs de zijkant van de trap*
- *in de verdeelkast in de keuken zijn enkele openingen niet verdicht en de stroomkringen zijn niet benoemd*



De woning heeft een totaal van 47 punten op het technisch verslag (deel B + C). De wooninspecteur verklaarde de woning ongeschikt. Aangezien de woning werd bewoond door drie bewoners terwijl de bezettingsnorm van deze woning gelijk was aan twee personen, verklaarde de wooninspecteur de woning tevens onaangepast.

Het strafdossier bevat tevens een schets van de woning, alsook 26 foto's ter verduidelijking van de technische vaststellingen.

2. [redacted] verklaarde samengevat dat zij, haar mar. [redacted] en hun zoon [redacted] sinds twee maanden verbleven in de woning die hen gratis ter beschikking werd gesteld door beklagde. [redacted] zou reeds veel werken uitgevoerd hebben aan de woning. Op de eerste verdieping van het pand woonden vier mannen die, samen met [redacted] werkten voor beklagde.

3. Via de bevoegde diensten van de Stad [redacted] vernam de wooninspecteur dat het pand met handelszaak en een zelfstandige woning zonder vergunning werd omgevormd naar een pand met een handelszaak en meerderen entiteiten.

4. Een herstellvordering werd opgemaakt. Het College van burgemeester en schepenen van [redacted] sloot zich hierbij aan. De wooninspecteur vorderde 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. Aangezien er evenwel geen stedenbouwkundige vergunning voor handen was voor deze woning, diende te worden vastgesteld dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

Daarom vorderde de wooninspecteur:

- dat de rechtbank beveelt 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;
- de uitspraak dient uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard

5. In zijn verhoor van 20 november 2014 verklaarde beklagde samengevat het volgende:

- Zijn BVBA is sinds 2009 eigenaar van het pand te [redacted] aan de [redacted]
- Op het gelijkvloers bevindt zich een interimkantoor waarmee hij een handelshuurovereenkomst sloot

PAGE 01-00002314495-0008-0024-01-01-4



- Toen hij het pand kocht, bevatte het pand reeds twee woonentiteiten. Hij liet er twee nieuwe keukens installeren. Het was evenwel nooit zijn bedoeling om die twee entiteiten te verhuren. Hij wist dat het een eengezinswoning was.
- Hij was het gehele pand aan het renoveren. Dit verliep niet gemakkelijk aangezien het pand een beschermde gevel, trap, plafonds en schouw heeft.
- Toen hij in contact kwam met _____ bood deze aan om het pand verder te renoveren. In ruil wou hij het pand bewonen met zijn gezin. Hij betrok de woning op de tweede verdieping en maakte de eerste verdieping bewoonbaar. Hij liet er ook tijdelijk twee werknemers van zijn bedrijf wonen. Achteraf vernam de beklagde dat er nog twee personen bijgekomen waren.
- Geconfronteerd met de stedenbouwkundige inbreuk van het opsplitsen van het pand en het wijzigen van het aantal woongelegenheden, antwoordde de beklagde dat hij er van op de hoogte was dat er regelmatig personen verbleven op de eerste verdieping. De beklagde zou laten weten dat de vier personen het pand dienen te verlaten.
- Geconfronteerd met de 47 punten op het technisch verslag en de ongeschiktheidsverklaring, stelde de beklagde alles zo snel mogelijk in orde te maken. Hij zou de eerste verdieping zo spoedig mogelijk in orde brengen zodat het gezin _____ daar zijn intrek kan nemen. Hij zou zich bevragen bij de dienst stedenbouw.
- De beklagde nam tevens kennis van de herstellvordering.

In zijn herverhoor van 22 mei 2015 verklaarde beklagde samengevat het volgende:

- De werken zijn voor 90 procent afgerond. Hij voerde de werken zelf uit.
- Hij zou contact opnemen met de wooninspecteur teneinde een controle van de herstellingen uit te voeren.
- Hij zette nog geen verdere stappen betreffende de stedenbouwkundige inbreuk van het opsplitsen van het pand in meerdere woonentiteiten. Het pand was reeds opgesplitst toen hij het kocht. Hij bevroeg zich wel bij de stad _____ betreffende een regularisering.

6. Op 11 augustus 2015 bood de wooninspecteur zich, in het bijzijn van een technicus, aan te _____ aan de _____ teneinde de door beklagde uitgevoerde herstellingen te controleren. _____ gaf toestemming tot een huiszoeking.

De wooninspecteur stelde vast dat de woning op de tweede verdieping niet meer bewoond werd. De plaatsgesteldheid was niet gewijzigd ten opzichte van de aanvankelijke vaststellingen. De wooninspecteur noteerde aldus een stedenbouwkundige inbreuk wegens het opsplitsen van een woning in meerdere woonentiteiten zonder vergunning.

De wooninspecteur stelde geen gebreken vast aan het gebouw.

Aan de woonentiteit op de eerste verdieping stelde de wooninspecteur de volgende gebreken vast:

- in de hoek van de keuken is het plafond aan de buizen niet volledig afgewerkt
- het raam van de badkamer is in zeer slechte staat (houtrot, afbladderende verf, ontbrekende mastiek, glasbreuk)
- aan de toegang tot de badkamer ligt een vloertegel los
- de overgang van de slaapkamervloer met het raam is onvoldoende afgewerkt



- de vloer in de keuken is niet voorzien van plinten
- de kelder staat onder water
- in de badkamer is er een elektrische verwarming geplaatst vlak naast de douche. Om een veilig aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de verwarming op minimum 60 cm van de douche te plaatsen (zone 3), uitgebreid tot 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar is geplaatst
- in de verdeelkast in de keuken zijn enkele openingen niet verdicht en de stroomkringen zijn niet benoemd
- er ontbreken meerdere stijltjes in de leuning van de gemeenschappelijke trap (gelijkvloers – eerste verdieping)
- de toegang naar de kelder is onveilig; de oorspronkelijke toegang recht op de trap werd dichtgemaakt en er werd een nieuwe toegang gemaakt langs de zijkant van de trap
- het gat in de schouw van de leefkamer dient dicht te worden gemaakt
- de woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging door optische rookmelders.

De woonentiteit had een totaal van 28 punten op het technisch verslag en was dus nog steeds ongeschikt.

De woning op de eerste verdieping werd nog steeds bewoond door en

De woonentiteit op de tweede verdieping vertoonde volgende gebreken:

- het plafond in de inkom is niet afgewerkt
- in de hoek van de keuken is het plafond aan de buizen niet volledig afgewerkt
- in de inkom is de wand links en rechts van de inkomdeur niet afgewerkt
- de wand onder de lavabo in de badkamer is niet afgewerkt
- het voegwerk van de wandtegels ontbreekt rond de douchekraan en de bovenste rij tegels in de douche
- de ruit van het raam in de slaapkamer is stuk en kan niet geopend worden omdat het dichtgespoten is met schuim
- in de keuken en de leefkamer is de vloer niet afgewerkt
- de overgang van de slaapkamervloer naar de keukenvloer is onvoldoende afgewerkt
- de kelder staat onder water
- de deuropening van de badkamer is onvoldoende afgewerkt
- de sifon (flexibel) van de lavabo in de badkamer is niet conform
- de woning beschikt niet over een mogelijkheid om deze te verwarmen
- het raam in de slaapkamer kan niet geopend worden; bijgevolg kan het lokaal niet worden verlucht
- er is geen opengaand raam of ventilatie naar rechtstreekse buitenlucht aanwezig in de badkamer waar het toilet opgesteld is
- er ontbreken meerdere stijltjes in de leuning van de gemeenschappelijke trap (gelijkvloers – eerste verdieping)
- de toegang naar de kelder is onveilig; de oorspronkelijke toegang recht op de trap werd dichtgemaakt en er werd een nieuwe toegang gemaakt langs de zijkant van de trap



- *In de verdeelkast in de keuken zijn enkele openingen niet verdicht en de stroomkringen zijn niet benoemd*
- *de woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging door optische rookmelders*

De woonentiteit had een totaal van 38 punten op het technisch verslag en was dus nog steeds ongeschikt.

De wooninspecteur voegde een grondplan, het technische verslag en een aantal foto's toe aan het strafdossier.

7. In zijn derde verhoor van 26 november 2015 verklaarde beklaagde samengevat het volgende:

- *Sinds de controle van 11 augustus 2015 werkte hij opnieuw gebreken weg. Hij vernieuwde alle verlichting. Hij paste de elektriciteit en de badkamer op de eerste verdieping aan. Hij verfde de muren.*
- *renoveert het pand in ruil voor gratis bewoning. Hij renoveerde eerst de eerste verdieping en nam daar vervolgens zijn intrek in. Thans renoveert hij de tweede verdieping.*
- *De beklaagde beoogde een vergunning te verkrijgen om de woning op te splitsen in twee woonentiteiten. Hij verwijderde de keuken dus niet.*
- *De beklaagde vroeg nog enkele maanden respijt om alles op orde te krijgen.*

8. Op 9 december 2015 diende beklaagde een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een extra woongelegenheden in bij de Stad Lokeren. Op 17 februari 2016 trok beklaagde zijn bouw aanvraag in.

9. In zijn vierde verhoor van 9 juni 2016 verklaarde beklaagde samengevat het volgende:

- *Hij diende aanvankelijk een bouw aanvraagdossier in doch omdat de inhoud van de woning méér dan 1.000 m³ bedroeg, bleek hij beroep te moeten doen op een architect. Tevens ondervond hij moeilijkheden bij de Dienst die het niet eens was met de indeling van het dak.*
- *Hij besloot om de woning te verkopen met de herstellvordering erop.*
- *De bank deed echter moeilijk omwille van een openstaande schuld van 20.000,00 euro waardoor de verkoop wat meer tijd in beslag zou nemen.*

In zijn vijfde verhoor van 10 november 2016 verklaarde beklaagde samengevat het volgende:

- *Zijn firma ging failliet waardoor er beslag werd gelegd op de woning aan de te
De woning werd dus nog niet verkocht.*

*10. Curator liet op 18 mei 2017 weten dat de woning aan de te
openbaar verkocht zou worden.*



Het goed werd op 19 mei 2017 openbaar verkocht aan de enerzijds en de anderzijds.

meldde op 17 november 2017 dat hij zelf niets afweet van de woning aan de te . Hij verwees door naar de mede-eigenaar,

De zaakvoerder van de , verklaarde op 9 december 2017 samengevat het volgende:

- Het was zijn intentie om het gebouw te renoveren en te verkopen. Sinds 14 november 2017 is er een regularisatie inzake de woongelegenheden aan de te aangevraagd bij de Stad
- Hij schatte in dat de werkzaamheden tegen de zomer 2018 zouden afgerond moeten zijn.

Op 13 juli 2018 deelde de wooninspecteur mee dat dat de vergunningsaanvraag van maart 2018 geweigerd werd doch dat er thans een nieuwe vergunningsaanvraag werd ingediend.

Op 21 maart 2019 vernam de wooninspecteur van dat er een vergunning bekomen werd en er intussen reeds enkele werken, zoals aan het dak, uitgevoerd waren. De woning werd intussen weer verkocht. De rest van de werken zouden uitgevoerd worden door een nieuwe eigenaar. Dit zou notarieel vastgelegd worden.

11. Het openbaar ministerie gaf op 8 februari 2019 het bevel tot dagvaarding van de beklaagde.”

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

“1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een pand met daarin twee woonentiteiten die niet voldeden aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

2. Het pand waarop de enige tenlastelegging betrekking heeft, was eigendom van de intussen gefailleerde . Beklaagde was de zaakvoerder van deze .

Beklaagde betwistte het gebruik als meergezinswoning ten tijde van de enige tenlastelegging niet. Hij verklaarde de woonentiteit op de tweede verdieping ter beschikking gesteld te hebben aan de familie van . Hij verklaarde eveneens te weten dat de eerste verdieping bewoond werd door vier andere personen.

Beklaagde betwistte evenmin het bestaan van de gebreken aan de beide woonentiteiten

3. Beklaagde betwistte dat het misdrijf van de enige tenlastelegging aan hem kan worden toegerekend. Het moreel element in zijn hoofdte ontbreekt volgens hem.

Het pand behoorde immers toe aan de die niet werd vervolgd door het openbaar ministerie. Beklaagde stelde dat hij geenszins de bedoeling had om de Wooncode te overtreden doch integendeel dat hij trachtte om de toestand te regulariseren. Hij beoogde geen winstbejag want hij stelde de woning gratis ter beschikking aan de familie van .



Het faillissement van zijn zorgde ervoor dat geen verdere herstellingen meer konden uitgevoerd worden.

De rechtbank acht de feiten van de enige tenlastelegging wel degelijk moreel toerekenbaar aan beklaagde. De rechtbank wijst in het bijzonder op de volgende elementen die zijn schuld aantonen:

- Beklaagde nam als zaakvoerder van de alle beslissingen binnen zijn vennootschap.
- Beklaagde plaatste zelf de keukens in de verschillende woonentiteiten.
- Beklaagde was de persoon die de afspraken maakte met de familie van om de woning gratis ter beschikking te stellen in ruil voor het uitvoeren van renovatiewerken aan de woning. Beklaagde wist dus alleszins dat er gebreken waren aan de woning, in die mate zelfs, dat hij geen huur vroeg.
- Na de eerste controle door de Wooninspecteur op 2 juli 2014 en na kennisname van de herstellvordering, wist beklagde dat de woning ongeschikt was. Ondanks enkele herstellingen door beklagde, bleek de woning bij de herstelcontrole op 11 augustus 2015 nog steeds ongeschikt. Desondanks stelde beklagde de woning nog steeds ter beschikking van de familie van
- De faling van de verklaart misschien waarom de renovatie van de woning niet verder kon bekostigd worden doch rechtvaardigt geenszins dat beklagde de woning verder ter beschikking stelde van de familie van

De rechtbank twijfelt er niet aan dat beklagde wel degelijk wist dat het ter beschikking stellen van de woning aan de familie van wederrechtelijk was. Hij volhardde hierin, ook al had hij, als zaakvoerder van de , deze wederrechtelijk ter beschikking stelling kunnen en moeten vermijden.

De feiten omschreven in de enige tenlastelegging kunnen dus wel degelijk moreel worden toegerekend aan beklagde.

4. De constitutieve 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 schuldbestandeel 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 materiële feit en de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijuit gaat wanneer hij rechtvaardiging, schuldontheffing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. In casu maakt beklagde rechtvaardiging, schuldontheffing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet aannemelijk. Het vereiste opzet in hoofde van beklagde is bewezen.

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



Het hof treedt deze pertinente motieven bij en maakt ze tot de zijne.

Zoals de eerste rechter terecht motiveerde, was de weliswaar eigenaar, maar heeft de beklagde als natuurlijke persoon namens en voor rekening van deze vennootschap, waarvan hij zaakvoerder was, de woning ter beschikking gesteld.

Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt:

“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

“Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.”

Gezien de strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek op grond van de nieuwe wet niet langer van toepassing is op de datum van dit arrest, doch wel nog gold op het ogenblik van de feiten van de telastlegging die zich voor 30 juli 2018 situeerden, past het hof, voor zover van toepassing, artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek toe.

Overeenkomstig artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening zijn gepleegd. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de



natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

Gezien de bewezen feiten met opzet, dit is wetens en willens werden gepleegd, is er geen grond voor toepassing van de decumul van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid tussen de rechtspersoon en de natuurlijke personen door wiens optreden de rechtspersoon handelde.

Dat de _____ niet vervolgd werd, doet hieraan niets af.

Ook de stelling van de beklaagde dat hij geen winstbejag beoogde, is niet relevant voor de beoordeling van de schuld aan de telastlegging. Bovendien stelde de beklaagde de woning gratis ter beschikking in ruil voor de uitvoering van renovatie- en opfrissingswerken door de familie _____. Deze renovatiewerken maken wel degelijk een voordeel uit. Dat dit de _____ ten goede kwam, sluit de verantwoordelijkheid van de beklaagde niet uit.

Tot slot zijn ook de argumenten van de beklaagde dat het _____ was die voorstelde om in de woning te trekken en intussen te renoveren en dat er geen huurovereenkomst was, zonder enige relevantie voor de beoordeling van de schuld van de beklaagde.

5. De bewezen feiten van de enige telastlegging waren op het tijdstip van de feiten, als inbreuk op artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse wooncode, met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 euro tot 25 000 euro.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg 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, derde lid, 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 menssonwaardige 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 3.3.4, 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 nieuwe bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen moeten worden toegepast. Deze zijn immers milder dan de vroegere Vlaamse Wooncode (artikel 2, tweede lid Strafwetboek): er is geen nulnorm meer. Er mogen enkel geen gebreken van tweede of derde categorie meer zijn.

De enige telastlegging heeft betrekking op een ongeschikte woning, wat een niet-conforme woning betreft. Een conforme woning is immers een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont. Een ongeschikte woning heeft sowieso minstens gebreken behorende tot de tweede categorie.

De te last gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

6. De Vlaamse Wooncode beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklaagde is in deze verplichting tekortgeschoten.

Voor dergelijke feiten die met winst oogmerk worden gepleegd is een geldboete de meest passende sanctie als maatschappelijke vergelding en om de beklaagde aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.

De beklaagde is 52 jaar en werd tweemaal veroordeeld wegens verkeersinbreuken.

Hij werd in 2017 toegelaten tot collectieve schuldenregeling.

In het licht van deze overwegingen is het hof van oordeel dat een geldboete van 500 euro een gepaste straf is voor de beklaagde.

In tegenstelling tot de eerste rechter verleent het hof geen gedeeltelijk uitstel van tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete. Deze bestraffing is immers niet van aard



enige sociale reclassering in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze de sociale declassering van deze beklaagde te bewerkstelligen. De aard en ernst van de bewezen feiten brengen ook mee dat het verlenen van deze gunst voor de beklaagde een totaal onvoldoende signaal zou zijn om hem de ernst en het ontoelaatbaar karakter van de door hem gepleegde feiten te doen inzien en hem van recidive te weerhouden.

De bewezen verklaarde feiten werden gepleegd na 31 december 2011 maar voor 1 januari 2017, zodat de opgelegde geldboete met 50 deciemmen wordt verhoogd.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf is nodig om de beklaagde er toe aan te zetten de geldboete te betalen.

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

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf 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 deciemmen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken "*In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketport hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd*" en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 3 september 2020). Het hof verhoogt de vermelde kosten met 10% in beroep en bevestigt de beslissing van de eerste rechter, met dien verstande dat het actueel bedrag van de vermelde vaste vergoeding nu 50,45 euro is, dit ingevolge de omzendbrief 131/8 van januari 2021, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2021 over de indexerings van de tarieven van de gerechtskosten in strafzaken en de gelijkgestelde kosten (blz. 6877 e.v.). Het indexerings van de bedragen die worden betaald voor de diverse soorten gerechtskosten, steunt op art. 9 van de wet van 23 maart 2019, die de nieuwe basiswet over de gerechtskosten in strafzaken is, uitgewerkt in de artikelen 28 tot 30 van het KB van 15 december 2019, dat de wet uitvoert.

Gezien de beklaagde de collectieve schuldenregeling geniet en zich op het vlak van zijn bestaansmiddelen bevindt in een situatie die soortgelijk is aan die van de personen die



juridische tweedelijnsbijstand genieten, is hij de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand niet verschuldigd.

8.1 De wooninspecteur stelde op 14 augustus 2014 op ontvankelijke wijze een herstellvordering in. Op 8 september 2014 sloot het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad zich hierbij aan.

8.2 Het hof is net als de eerste rechter van oordeel dat er geen reden is om een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen en treedt dan ook de volgende pertinente motieven van de eerste rechter bij:

“De rechtbank is van oordeel dat de norm die het voorwerp uitmaakt van de prejudiciële vraag, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet klaarblijkelijk niet schendt, minstens dat de vraag overbodig is voor de behandeling van het dossier

De rechtbank is immers van oordeel dat er een fundamenteel verschil is tussen een herstellvordering in het kader van de Vlaamse Wooncode en een herstel in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op het vlak van stedenbouw.

Bij de herstellvordering van de wooninspecteur heeft de wooninspectie immers geen keuzemogelijkheid die gefundeerd is op elementen van bijvoorbeeld goede ruimtelijke ordening of wenselijkheid

De wooninspectie dient steeds, zonder daarover over enige discretionaire bevoegdheid te beschikken, het gepaste herstel dat wettelijk voorzien is in te leiden. Dit impliceert steeds dat er moet gestreefd worden naar een conformiteit aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Dit impliceert dat er nul strafpunten zijn bij de hercontrole en de bezettingsnorm is gerespecteerd. Er is in de Vlaamse Wooncode echter een alternatief herstel voorzien. Dit alternatief herstel is evenwel geen keuzeoptie voor de wooninspectie maar is ingegeven vanuit de wettigheid van een rechterlijke titel.

Het is immers onmogelijk dat een rechter het principiële herstel van alle gebreken tot een conformiteit aan artikel 5 Vlaamse Wooncode oplegt ingeval er een stedenbouwkundig misdrijf wordt vastgesteld. Om die reden is de wooninspecteur ook steeds benoemd als gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en kan hij stedenbouwkundige inbreuken vaststellen bij hetzelfde proces-verbaal.

Komt de wooninspecteur in zijn hoedanigheid van gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur tot de vaststelling dat er een stedenbouwkundige inbreuk voorligt dan kan geen enkele rechtbank immers opleggen om het pand te herstellen naar een conformiteit in de toestand waarin het zich bevindt. In dat geval zou de rechtbank immers aan de beklagde opleggen een misdrijf uit te voeren of minstens het te handhaven

Geen enkel vonnis kan rechtmatig en regelmatig een misdrijf, het uitvoeren van een misdrijf of het bestendigen van een misdrijf opleggen als vorm van herstel en burgerlijke vordering.



De wetgever voorziet aldus, in de gevallen dat er een stedenbouwkundig misdrijf is, in een alternatief herstel. Dit betreft geen keuzeoptie voor de wooninspecteur en bevat geen discretionaire bevoegdheid.

Wanneer er een bouwmisdrijf is, is het enige mogelijke alternatief het wegwerken van de bouwovertreiding zonder daarbij op te leggen op welke wijze dit moet gebeuren. Een conformiteitsattest en een proces-verbaal van herstel zal in dat geval pas kunnen gegeven worden wanneer het pand geen strafpunten meer heeft maar wel binnen een vergunde context. Om dezelfde reden is ook de sloop steeds een alternatief omdat het voorwerp van het misdrijf dan uit het rechtsverkeer is weggehaald.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur had ingevolge het oud artikel 6.1.41 VCRO bij een herstellvordering vier alternatieve mogelijkheden volgens een prioriteitenorde: (1) ofwel het herstel in de oorspronkelijke staat, (2) ofwel aanpassingswerken, (3) ofwel de meerwaarde, (4) ofwel de meerwaarde, dan wel een combinatie van deze maatregelen.

De Hoge Raad beoogt de kennelijke onredelijkheid of redelijkheid te beoordelen van de keuze van de aard van de herstelmaatregel die door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werd genomen. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft die keuze. De wooninspecteur niet. Er is dus geen reden waarom er een advies van de Hoge Raad zou moeten worden voorzien. De Vlaamse Wooncode voorziet ook niet in een Hoge Raad.

De rechtbank wijst de vordering tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk af als ongegrond.”

Het hof stelt vast dat het decreet een regel of een artikel van de Grondwet bedoeld in artikel 26, § 1 Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof klaarblijkelijk niet schendt, terwijl het hof ook meent dat het antwoord op de prejudiciële vraag niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen.

8.3 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.”



De herstelmaatregelen van artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken.

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

Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20*bis* Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van de gebreken aan het onroerend goed 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.

De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen een proces-verbaal van uitvoering in de zin van artikel 20*bis* §6 Vlaamse Wooncode als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.

Er is nog geen integraal herstel vastgesteld. In tegendeel, op 18 februari 2021 stelde de wooninspectie vast dat de woning nog steeds niet conform is (stuk 6 bundel beklagde). Dat er nieuwe gebreken werden vastgesteld die niet waren opgenomen in eerdere controles, doet hieraan niets af.

Ook deze gebreken maakten het pand niet-conform zodat de herstellvordering nog steeds actueel is.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk en bovendien concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis om een minimale woonkwaliteit te waarborgen (p. 2-6).

Dat de woning niet langer ter beschikking werd gesteld en dat deze verkocht werd alsook dat een omgevingsvergunning werd verleend, maakt de herstellvordering niet zonder voorwerp, net zo min als het gegeven dat renovatiewerken werden uitgevoerd gezien deze niet tot het volledig herstel hebben geleid.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf, zodat de beklagde, ook al is hij geen eigenaar meer van het bewuste pand, moet worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken. Het feit dat het goed werd verkocht, doet voor de beklagde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel, aangezien de hierna volgende veroordeling de titel hiertoe vormt. Evenmin maakt dit de herstellvordering kennelijk onredelijk.



Anderzijds blijkt uit de door de beklaagde voorgelegde stukken dat er op 17 december 2018 een omgevingsvergunning bekomen werd voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, zodat het pand in aanmerking komt voor het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de veroordeelde 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.

Een hersteltermijn van tien maanden is voldoende.

Een dwangsom van 125 euro per dag is naar het oordeel van het hof voldoende om de beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel integraal uit te voeren.

De lange tijd waarin de beklaagde 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 beklaagde 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 beklaagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

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:

PAGE 01-00002314495-0021-0024-01-01-4



Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

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

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

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde _____ wegens de bewezen telastlegging tot een geldboete van 500 euro, verhoogd met 50 deciem tot 3.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

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 50,45 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 281,50 euro in eerste aanleg en 156,32 euro in beroep;

op burgerlijk gebied:

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagde om tot het integraal herstel over te gaan van het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als

het pand 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 overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;



dit binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 125 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 beklagde;

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 beklagde;



Kosten eerste aanleg: € 281,50

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 48,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 26,67
Dagv. eiser tot herstel:	€ 26,44

€ 142,11

+ 10 %: € 14,21

Totaal: € 156,32

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer , als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en , en in openbare rechtszitting **24 september 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter , in aanwezigheid van , advocaat-generaal, met bijstand van griffier

