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

Arrestnummer
C / 1760 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 6231
Datum van uitspraak
29 oktober 2026
Rolnummer
Notitienummer eerste aanleg **HV66.WI.100900-24** Notitienummer parket-generaal **2026/VJ11/119**

Hof van beroep Brussel

☐ Registreerbaar

☒ Niet registreerbaar

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

in de zaak van het openbaar ministerie en van

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te

- eiser tot herstel -
vertegenwoordigd door , advocaat bij de balie

tegen

, RRN geboren
, van Belgische nationaliteit, ingeschreven te ,
,

- beklaagde -
vertegenwoordigd door , advocaat bij de balie Nederlandse orde.

1. Ten laste gelegde feiten

wordt vervolgd als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek van volgende feiten:

Op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als ,
eigendom var ingevolge erfenis na overlijden van haar voormalig echtgenoot op

A. 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, (artikel 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1. te in de periode van 1 februari 2024 tot en met 21 september 2024

namelijk een ongeschikte en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbare woning (entiteit) te verhuren aar);

2. te in de periode van 1 december 2023 tot en met 30 november 2024

namelijk een ongeschikte en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbare kamer (entiteit te verhuren aan

3. te in de periode van 1 september 2023 tot en met 16 april 2024

namelijk een ongeschikte en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbare kamer (entiteit te verhuren aan).

Herstelvordering

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 3.43-3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 24 mei 2024.

Verbeurdverklaring

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 15.369,93 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen die werden berekend als volgt:

- entiteit werd minimum verhuurd van 01/09/2024 tot en met 21/09/2024: (850 euro x 6 maanden) + (850 euro/ 30 dagen x 21 dagen)= 5.694,93 euro;
- entiteit werd minimum verhuurd van 01/09/2023 tot en met 15/04/2024: (250 euro x 7 maanden) + (250 euro/3D dagen x 15 dagen) = 1.875 euro;
- entiteit R werd minimum verhuurd van 01/12/2023 tot en met 30/11/2024: 650 euro x 12 maanden= 7.800 euro.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 25 apri12025, ref.

2. Bestreden beslissing

2.1. De Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N, heeft bij vonnis, na tegensprekelijk debat gewezen op 23 oktober 2025, beslist:

*"**Op strafgebied***

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3:

*tot een **geldboete** van **4.000 euro**, zijnde **500 euro** verhoogd met 70 opdeciemen.*

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 3.900 euro, bij equivalent;

Veroordeelt tot betaling van:

- *een bijdrage van 1 maal 200 euro, zijnde de som van 1 maal 25 euro verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders*
- *een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand*
- *een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro*
- *de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 348,99 euro*

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van ;

Wat betreft de herstelvordering:

Verklaart de herstelvordering van de Vlaamse Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:
Veroordeelt beklaagde om het onroerend goed gelegen op het perceel gelegen te ; kadastraal gekend als ingevolge erfenis na overlijden van haar voormalig echtgenoot op

- *ofwel 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;*

Veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal TWEE JAAR vanaf de betekening van dit vonnis;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvar alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteiten in het pand te verhalen op beklaagde ;

Wat betreft de burgerlijke vordering

Verklaart de burgerlijk vordering ontvankelijk doch ongegrond."

2.2. De Wooninspecteur heeft op 10 november 2025 hoger beroep ingesteld tegen dit vonnis van 23 oktober 2025.

3. Rechtspleging voor het hof

Op de openbare rechtszitting van 24 september 2026 heeft het openbaar ministerie gevorderd en hebben de advocaat van de wooninspecteur en de advocaat van hun middelen uiteengezet.

Voor het overige verwijst het hof wat de procedure betreft naar de processen-verbaal van de rechtszittingen.

4. Beoordeling

1. De wooninspecteur heeft tijdig en naar de vorm regelmatig hoger beroep ingesteld tegen het bestreden vonnis.

In zijn grievenformulier voert de wooninspecteur een grief aan tegen de beslissing van de eerste rechter om geen dwangsom op te leggen voor het geval de bevolen herstelmaatregel niet zou uitvoeren.

2. Er zijn geen grieven zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering die het hof ambtshalve zou moeten opwerpen.

De Wooninspecteur vestigt in zijn laatste conclusie de aandacht op de het nieuwe artikel 3.44/4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021[1], zoals ingevoegd met ingang van 8 september 2026[2], dat de modaliteiten van het herstel als volgt omschrijft:

> "Feitelijk herstel als vermeld in artikel 48, §1 en §2, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, omvat:
> 1° de uitvoering van werkzaamheden om de woning of het pand, bestaande uit het gebouw met de gemeenschappelijke delen en de in het pand aanwezige woningen, conform te maken, en om de overbewoning te beëindigen;
> 2° als de woning niet in aanmerking komt voor de werkzaamheden, vermeld in punt 1°, of als het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de woning een andere bestemming geven dan de woonfunctie conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of de woning of het goed slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

---

[1] Besluit Vlaamse Regering 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
[2] artikel 7 Besluit Vlaamse Regering van 10 juli 2026 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

In het kader van het doorvoeren van het feitelijke herstel, vermeld in het eerste lid, kan de overtreder er ook voor kiezen om vrijwillig terug te keren naar een bestaande vergunde toestand of een vergund geachte toestand als vermeld in artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, waaruit het bestaan van een woonfunctie blijkt, én moet de overtreder ook de conformiteit van die toestand herstellen. De overtreder kan ook de nodige vergunningen of toelatingen verkrijgen om een nieuwe toestand met woonfunctie te creëren, die uit te voeren en de woningen conform te maken. De aanwezige woningen mogen niet overbewoond zijn. In geval van sloop met heropbouw volstaat het feitelijke bewijs van de sloop."

Deze bepaling, die het stelsel van de handhaving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aanpast aan het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving[3], is onmiddellijk van toepassing.

Daaruit volgt dat het door de eerste rechter bevolen herstel, om aan het pand te , ofwel een andere bestemming te geven ofwel dit pand te slopen, kan uitvoeren door terug te keren naar een bestaande vergunde toestand of een vergund geachte toestand met woonfunctie en het herstel van de conformiteit.

3. Om de uitvoering door van het bevolen herstel te verzekeren, is een dwangsom zoals gevorderd door de Wooninspecteur noodzakelijk.

4. De kosten van het hoger beroep zijn ten laste van .

5. Het gegeven arrest moet overeenkomstig artikel 85, § 2, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving op de kant van de op het Kantoor Rechtszekerheid overgeschreven dagvaarding worden ingeschreven.

---

[3] Kaderdecreet van 14 juli 2023 over de handhaving van Vlaamse regelgeving

5. Wettelijke bepalingen

Het hof past de wetsbepalingen aangehaald in het bestreden vonnis en hoger in dit arrest toe, alsook de artikelen:

- 11, 12, 16, 21, 24, 25, 31 tot 37, 40 en 41 Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 210 en 211 Wetboek van Strafvordering.

6. Beslissing

Het hof, na tegenspraak,

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk en, binnen de perken,

Zegt dat wanneer het door de eerste rechter bevolen herstel niet heeft uitgevoerd, desgevallend op de wijze zoals bepaald in dit arrest (randnummer 3), binnen de door de eerste rechter bepaalde termijn van twee jaar na betekening van het bestreden vonnis, er een dwangsom van 150 euro per dag vertraging zal verbeuren, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 100.000 euro,

Zegt dat er geen dwangsommen zullen verbeuren vóór de betekening van dit arrest,

Beveelt dat dit arrest overeenkomstig artikel 85, § 2, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving wordt ingeschreven op de kant van de op het Kantoor Rechtszekerheid overgeschreven dagvaarding,

Veroordeelt tot de kosten in hoger beroep, begroot op 104,50 euro.

*****

Dit arrest werd gewezen door de 15e kamer van het hof van beroep te Brussel, samengesteld uit , kamervoorzitter, , raadsheer, en , gedelegeerd plaatsvervangend raadsheer, die over de zaak hebben beraadslaagd.

Het werd uitgesproken in openbare terechtzitting (overeenkomstig artikel 782bis Gerechtelijk Wetboek) door , kamervoorzitter, bijgestaan door , griffier en in aanwezigheid van , advocaat-generaal, op **29 oktober 2026.**