



Arrestnummer
<i>C1141</i> / 2026
Repertoriumnummer
2026 / <i>355</i>
Datum van uitspraak
30 januari 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/694 2024/VJ11/363

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr.

In de zaak van

1. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- verzoeker -

2. nr. , (ON),
met zetel te ,
- verzoekster -

tegen

DE WOONINSPECTEUR,
met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
- eiser tot herstel -

1. Procedureverloop

1.1 Bij vonnis van 12 februari 2024 verklaarde de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, de verzoekers en schuldig aan en veroordeelde hen tot een straf voor het:

“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 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)

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

*namelijk een woning gelegen te _____, bekend op
het kadaster onder _____
_____, met een oppervlakte van 5a 64ca, thans toebehorende aan de huwgemeenschap
_____, ingevolge aankoop jegens _____ bij
akte verleden voor notaris _____ te _____ op 31 augustus 2022,*

te _____) in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 augustus 2022

(...)

ten nadele van _____,

ten nadele van _____."

In datzelfde vonnis veroordeelde de rechtbank de verzoekers tot het herstel onder verbeurte van een dwangsom.

1.2 Tegen dit vonnis hebben de verzoekers en het openbaar ministerie, respectief op 6 maart 2024 en 8 maart 2024, hoger beroep ingesteld.

Bij arrest van 25 oktober 2024 bevestigde het hof het vonnis op strafgebied.

Over het herstel besliste het hof als volgt:

*"beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagder
om het onroerend goed en de erin aanwezige woning gelegen te
kadastraal gekend als
te herstellen door:*

*over te gaan tot het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en
aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte
woongelegenheid, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheid conform
zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel
3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;*

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

*beslist dat op vordering van de wooninspecteur door
elk een dwangsom van 125 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van
dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twaalf 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 ;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden."

1.3 Op 25 november 2025 betekenden de verzoekers een dagvaarding aan de wooninspecteur van het Vlaams Gewest waarin ze vorderen:

"Gedaagde zich voor recht te horen zeggen dat verzoekers minstens tijdelijk en in elk geval tot op heden in de onmogelijkheid verkeren om tegen 13 november 2025 over te gaan tot de uitvoering van de herstellvordering die door het Hof werd opgelegd bij arrest van 25 oktober 2024.

Dienvolgens voor recht te zeggen dat, bij toepassing van artikel 1385quinquies Ger.W., de looptijd van de dwangsom, die aan de uitvoering van de in de hoofdveroordeling opgelegde herstellvordering werd gekoppeld, dient te worden opgeschort tot zes maanden na het tussen te komen arrest.

(...)"

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 18 december 2025 in het Nederlands:

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

2. Beoordeling

2.1 Het hof kan de dwangsom volgens artikel 1385quinquies, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek enkel opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door het hof te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Er is sprake van een onmogelijkheid in de zin van deze bepaling indien zich een toestand voordoet waarin de dwangsom haar zin als dwangmiddel, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, verliest. Dit is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht. De door artikel 1385*quinquies*, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is.

2.2 Uit de dossiergegevens blijkt dat de verzoekers het onroerend goed, voorwerp van de herstellvordering, bij notariële akte van 31 augustus 2022 hebben verkocht aan

. In de akte werd er uitdrukkelijk op gewezen dat er een herstellvordering op basis van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 hangende was. De kopers verbonden zich ertoe ervoor te zorgen dat het pand zou worden geschrapt uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (stuk 1a van de verzoekers).

Per aangetekende brief van 3 november 2023 hebben de verzoekers de kopers verzocht en formeel in gebreke gesteld om over te gaan tot uitvoering van de werken, waartoe ze zich in de aankoopakte hadden verbonden (stuk 2 van de verzoekers). De kopers lieten weten dat ze volop bezig waren met de uitvoering van de werken, maar dat die werken vertraging hadden opgelopen als gevolg van een arbeidsongeval van (stukken 3 t.e.m. 6 van de verzoekers). Ze voerden die werken zelf uit, aangezien zelfstandig aannemer is. De verzoekers vernamen dat de werken ook tot tweemaal toe waren stilgelegd door , omdat de kopers vooral werken hadden uitgevoerd aan het feestzaal-gedeelte van het pand en dit zonder de vereiste omgevingsvergunning.

Na het arrest van dit hof van 25 oktober 2024 sommeerden de verzoekers de kopers om toelichting te geven over het vorderen van de werken en om hen te verzekeren dat het pand conform zou zijn uiterlijk tegen 9 november 2025 (stuk 9 van de verzoekers). De kopers reageerden niet op deze brief, en bleken het pand te koop te hebben gesteld via een makelaar.

Op 23 januari 2025 liet de wooninspecteur van het Vlaams Gewest het arrest van het hof aan de verzoekers betekenen, samen met een bevel tot herstel (stuk 14 van de verzoekers). Het herstel moest verwezenlijkt zijn voor 13 november 2025.

Een overleg tussen de verzoekers en de kopers vond plaats op 10 februari 2025, waaruit bleek dat de kopers al een aantal werken hadden uitgevoerd, maar dat nog niet alle gebreken waren opgelost. De kopers verbonden zich ertoe de wooninspectie uit te nodigen met het oog op een hercontrole (stuk 18 van de verzoekers). Per e-mail van 23 februari 2025 drongen de verzoekers er nogmaals bij de kopers op aan om het herstel te realiseren (stuk 16 van de verzoekers). Aangezien de verzoekers niets meer vernamen, dagvaardden ze de kopers voor de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk, die de kopers bij vonnis van 7 oktober 2025 veroordeelde tot herstel onder verbeurte van een dwangsom (stuk 31 van de

verzoekers). De rechtbank besliste eveneens dat, voor het geval de kopers in gebreke zouden blijven de herstellingswerken uit te voeren, de verzoekers gemachtigd werden om toegang te nemen tot het onroerend goed om zelf het nodige te doen.

Op 18 september 2025 werd een van de kopers, _____, failliet verklaard. Per brief van 18 november 2025 liet de curator weten dat ze de verzoekers geen toegang verleende tot het pand (stuk 37b van de verzoekers).

De verzoekers verklaarden op de rechtszitting van het hof van 18 december 2025 dat de curator hen inmiddels dan toch de sleutels heeft overhandigd, om hen toe te laten zelf het herstel uit te voeren.

2.3 Aangezien de kopers er zich in de aankoopakte uitdrukkelijk toe hebben verbonden het pand te zullen herstellen, wetende dat er een herstellvordering hangende was, is het niet onredelijk dat de verzoekers de kopers in eerste instantie de kans hebben gegeven om daarvoor het nodige te doen. Toen de kopers talmde, stelden de verzoekers hen in gebreke, organiseerden ze een overleg met bijstand van hun respectieve advocaten en dagvaardden ze hen zelfs voor de burgerlijke rechtbank. Er kan de verzoekers niet verweten worden daarbij te hebben getreuzeld. Dit geldt nog meer nu de kopers effectief waren begonnen met renovatie- en herstelwerken en daarvan foto's bezorgden, maar waarbij het voor de verzoekers niet eenvoudig was te achterhalen welke werken ze precies hadden uitgevoerd en welke werken nog moesten uitgevoerd worden.

Bovendien bleven de verzoekers bereid om, in afwijking van wat contractueel was overeengekomen, het herstel toch zelf te realiseren, maar hadden ze hierbij af te rekenen met tegenslagen die voor hen overmacht uitmaakten. Het hof bedoelt hiermee het faillissement van een van de kopers, en meer bepaald de aanvankelijke – onterechte - weigering van de curator om hen toegang te verlenen tot het pand.

Het zou onredelijk zijn om van de verzoekers nog meer inspanningen te vereisen dan ze hebben geleverd. Op de rechtszitting van het hof van 18 december 2025 verzekerde _____ dat hij ervoor kan zorgen dat het pand conform is, binnen een termijn van zes maanden. Het hof beslist dan ook de looptijd van de dwangsommen op te schorten van 13 november 2025 tot zes maanden na datum van dit arrest.

3. Kosten

De wooninspecteur die in het ongelijk is gesteld treedt op als orgaan van de Vlaamse overheid. Die overheid is er daarom toe gehouden om de kosten van de verzoekers (dagvaardingskosten) te betalen.

Voor deze procedure is echter geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd. Artikel 162bis Wetboek van Strafvordering beperkt de verhaalbaarheid van de rechtsplegingsvergoeding in

strafzaken immers tot de verhouding tussen de beklaagde (en de burgerlijk aansprakelijke partij) enerzijds en de burgerlijke partij anderzijds. De wooninspecteur als herstellende overheid streeft anders dan een burgerlijke partij geen particulier belang na, maar oefent een wettelijke opdracht in het algemeen belang uit. Hij heeft eenzelfde opdracht in het kader van een procedure tot opheffing van de dwangsom, zoals ingesteld door de verzoekers.

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en de artikelen:

- 211 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 op tegenspraak,

verklaart de vordering van
de grond ervan als volgt:

ontvankelijk en beslist over

schort voor beide verzoekers de looptijd van de dwangsommen op, die hen zijn opgelegd bij arrest van de tiende kamer van dit hof van 25 oktober 2024, voor de periode vanaf 13 november 2025 tot en met 31 juli 2026;

veroordeelt de Vlaamse overheid tot de kosten van de verzoekers, namelijk de kosten van de dagvaarding begroot op 421,46 euro.

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter _____, raadsheren _____ en in openbare rechtszitting van **30 januari 2026** uitgesproken door kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, met bijstand van griffier _____.