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

Arrestnummer C / 1332 / 2026
Repertoriumnummer **2026 /** 3430
Datum van uitspraak **30 oktober 2026**
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal **2025/PGG/2799** **2025/VJ11/1239**

- ☐ **Registratie**
- ☐ **Verstek**
- ☐ **R 32/7**
- ☐ **Hypo**
- ☐ **Opdracht OM**
- ☐ **Aanstelling deskundige**
- ☐ **Internering**
- ☐ **OS**
- ☐ **O.A.**

Hof van beroep
Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr. DE66.LI.103400/22

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. , (RRN ,
geboren in ,
wonende in ,
- burgerlijke partij -

2. nr. , (RRN
geboren ir ,
wonende in
- burgerlijke partij -

3. nr. **WOONINSPECTEUR OOST-VLAANDEREN**,
met zetel in 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253,
met woonstkeuze bij meester , advocaat met kantoor te
,
- eiser tot herstel –

tegen

1. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende in ,
- beklaagde -

1. Telastlegging

De beklaagde wordt volgens de dagvaarding vervolgd als dader in de zin van artikel 66 Strafwetboek 1867, door het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt (sinds 1 september 2026, artikel 17,1° en 19, 1° Strafwetboek 2024: alle bestanddelen van het misdrijf in zich te hebben verenigd, in persoon, of door rechtstreeks aan de uitvoering van het misdrijf te hebben deelgenomen) voor het volgende misdrijf:

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,
namelijk een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aar ,
,
in een pand gelegen te , kadastraal gekend als ,
, in eigendom toebehorend aan ,
wonende in geboren
, ingevolge akte van aankoop van 25 oktober 2018 verleden voor notaris
te ,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te) in de periode van 1 februari 2021 tot en met 31 december 2022

VERMOGENSVOORDEEL: artikel 42 en 43*bis* Strafwetboek
Eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 en 43*bis* Strafwetboek van **12.350,00 euro**, zijnde
1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:
- huuropbrengst gedurende de periode 1 februari 2021 tot 31 mei 2022 of 16 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 650 euro = 10.400 euro;
- huuropbrengst gedurende de periode 1 juni 2022 tot en met 30 november 2022 of 6 maanden aan een geïndexeerde maandelijkse basishuurprijs van 325 euro = 1.950 euro.

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 22 oktober 2025 op tegenspraak als volgt:

*"**OP STRAFGEBIED***

De rechtbank

- *verklaart de beklaagde **SCHULDIG** aan het feit van de enige tenlastelegging;*

- ***VEROORDEELT*** *de beklaagde voor dat feit tot een* ***GELDBOETE*** *van 4.000,00 euro, dat is een geldboete van 500,00 euro, vermeerderd met de opdeciemen (x8) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;*

- *verklaart de beklaagde* ***VERBEURD*** *van een bedrag van 12.350,00 euro, als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst de effectief verbeurdverklaarde bedragen toe aan de burgerlijke partijen, beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat aan ze toekomt zoals hieronder verder omschreven.*

Veroordeelt tot betaling van:

- *een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders*

- *een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand*

- *een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 52,93 EUR*

- *de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 52,93 EUR*

HERSTELVORDERING

De rechtbank:

- *beveelt aan op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te (kadastraal gekend als) te <u>herbestemmen of te slopen</u> tenzij de sloop verboden is; en in zoverre het pand na de eventuele herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;*

- *beveelt dat het herstellen/herbestemmen/slopen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een <u>termijn van tien maanden</u> na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een <u>dwangsom van 125 euro per dag</u> vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;*

- *machtigt, voor het geval een pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van*

ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- *verklaart de vordering van de burgerlijke partijen, en de heer , ontvankelijk;*

- *verklaart de huurovereenkomst tussen de beklaagde, er er nietig;*

- *veroordeelt de beklaagde om aan die burgerlijke partijen een schadevergoeding te betalen van op 9.330 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke interestvoet, aan de wettelijke interestvoet, vanaf heden tot op de dag van de effectieve betaling;*

- *veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partijen een rechtsplegingsvergoeding te betalen ten belope van 1.726,74 euro."*

2.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, op:
- 17 november 2025 door de beklaagde
- 21 november 2025 door het openbaar ministerie.

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

2.3 Op de rechtszitting van 26 maart 2026 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 18 september 2026.

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

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 18 september 2026 in het Nederlands:

- de beklaagde vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te

- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal;

- de burgerlijke partijen , vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te

- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , voor meester beiden advocaat met kantoor te

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

3.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 22 oktober 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

3.2 De beklaagde duidde in het grievenformulier een grief aan over de schuld en over de straf. Hij kruiste ook de rubriek *"Burgerlijke rechtsvordering"* aan. Op de rechtszitting van 18 september 2026 deed hij afstand van zijn grief over de schuld. Het hof verleent hem hiervan akte.

Het openbaar ministerie kruiste zowel de rubriek *"Straf en/of maatregel"* als de rubriek *"Andere"* aan, en formuleerde daarin telkens een grief over de aan de beklaagde opgelegde straffen, die te laag zouden zijn.

Dit zijn allemaal nauwkeurige grieven.

3.3 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. Er zijn in deze zaak geen redenen om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen, de grieven en de afstand hebben als gevolg dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagde aan de enige telastlegging. Ook de beslissingen van de eerste rechter over de vaste vergoeding, de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand en tot het aanhouden van de (overige) burgerlijke belangen, zijn definitief. De saisine van het hof is beperkt tot de beslissing over de straf, de bijdrage aan het Slachtofferfonds, het herstel en de burgerlijke vordering.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 (vanaf 8 september 2026: artikel 85, § 1, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving) op 12 november 2024 overgeschreven op het kantoor (ref.: -

5. Straftoemeting

5.1 De beklaagde is sinds 2018 eigenaar van het pand gelegen in . In dit pand baat de beklaagde op het gelijkvloers een pitazaak uit. Achteraan is een carwash. Op de eerste verdieping waren twee woongelegenheden. Een daarvan, met het huisnummer verhuurde de beklaagde aan , en dit in de periode van 1 februari 2021 tot en met 31 december 2022.

Bij een controle op 29 november 2022 stelde de wooninspectie vast dat die woongelegenheid manifest niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. Over de hele woning waren sporen van vocht en schimmel langs de buitenmuren. De gasbrander werkte niet. Volgens de bewoners was er al zeven maanden geen verwarming. In de badkamer bevond de wasmachine zich binnen het beschermingsvolume van het bad en de douche, met elektrocutiegevaar tot gevolg. Er was bovendien onvoldoende verluchting in de badkamer en het toilet, en onvoldoende natuurlijke verlichting in de slaapkamer rechts achteraan. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

De beklaagde maakte zich dus schuldig aan een ernstige inbreuk op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hij liet na de nodige investeringen te doen, opdat zijn huurders konden verblijven in een woning die voldeed aan de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen. Hierdoor schond de beklaagde het fundamenteel recht van zijn huurders op menswaardig wonen. Hij bracht bovendien hun veiligheid en gezondheid in het gedrang.

5.2 De beklaagde is jaar. Hij werd vier keer veroordeeld door de politierechtbank voor verkeersmisdrijven.

5.3 Artikel 7 Strafwetboek 1867 bepaalt welke strafdoelstellingen de rechter in aanmerking moet nemen bij de straftoemeting. De straf moet uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring van de overtreding van de strafwet, moet de maatschappij beschermen, bijdragen tot het herstel van het maatschappelijk evenwicht en het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade bevorderen. Ze moet de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader ondersteunen. Daarbij dient een rechtvaardige verhouding te bestaan tussen de ernst van het misdrijf en de opgelegde straf. Diezelfde strafdoelstellingen zijn met ingang van 1 september 2026 voorzien in artikel 27 Strafwetboek 2024.

Artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bestrafte tot en met 7 september 2026 het verhuren van een niet-conforme woning 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. Artikel 27 Decreet tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, wijzigde de straffen. Vanaf 8 september 2026 wordt de verhuurder van een niet-conforme woning bestraft met een straf van niveau 2, of een met een straf van niveau 1, zoals voorzien door de artikelen 36 en 52

Strafwetboek 2024. De maximale geldboete bedraagt, in afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 Strafwetboek 2024, altijd 200.000 euro.

Artikel 2 Strafwetboek 1867 tot 1 september 2026 en artikel 2 Strafwetboek 2024 sindsdien, verplichten de rechter bij wijziging van de strafwet na het plegen van het misdrijf, tot toepassing van de meest gunstige bepalingen.

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

Rekening houdend met de deciemen die sinds 1 september 2026 in voege zijn, is de geldboete voorzien door artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals geldend vóór 8 september 2026, gunstiger dan deze van toepassing vanaf die laatste datum.

De geldboete waartoe de eerste rechter de beklaagde veroordeelde, is passend en juist naar keuze en omvang. Ze houdt voldoende rekening met de ernst van de feiten enerzijds, maar ook met het gegeven dat de beklaagde het appartement ondertussen niet langer verhuurt en inspanningen deed om tegemoet te komen aan de herstelvordering.

Dat de beklaagde afkomstig is van en zich voor complexere zaken moet laten bijstaan om de nuances van bepaalde zaken beter te begrijpen, is geen reden om milder te zijn en de beklaagde bijvoorbeeld de gunst van het uitstel te verlenen. Zijn eerste veroordeling door de politierechtbank dateert van 2002. De beklaagde verblijft dus al geruime tijd in België, zodat de door hem beschreven moeilijkheden om bepaalde zaken te begrijpen, sterk moeten worden gerelativeerd en alleszins niet van aard zijn om het gepleegde misdrijf te vergoelijken. Uit niets blijkt dat de makelaar de beklaagde bij aankoop van het pand verkeerd zou hebben geïnformeerd. Dat het woongedeelte toen al was verhuurd, ontsloeg de beklaagde niet van zijn verplichting om na te gaan of het voldeed aan de woonkwaliteitsvereisten. Bovendien verklaarde de beklaagde bij verhoor op 9 februari 2023 (p. 105 strafdossier) dat dit woongedeelte een tijdje leeg heeft gestaan, vooraleer hij het aan verhuurde.

Het hof bevestigt dus de geldboete waartoe de eerste rechter de beklaagde veroordeelde. Deze geldboete moet nog met 70 deciemen (x 8) worden vermeerderd.

6. Verbeurdverklaring

6.1 Het bewezen misdrijf heeft voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. Het appartement 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 1867 en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek 1867.

Met ingang van 1 september 2026 zijn de regels in verband met de verbeurdverklaring opgenomen in artikel 53 Strafwetboek 2024. Deze zijn grotendeels dezelfde gebleven.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen correct op in totaal 12.350 euro.

Anders dan de beklaagde voorhoudt, is de berekening van het openbaar ministerie om tot dit bedrag te komen, voldoende duidelijk. Ze houdt er rekening mee dat de huurders op een bepaald ogenblik maar de helft van de huur meer betaalden, omwille van de gebrekkige toestand van de woning. In de tussen de beklaagde en de huurders op 12 december 2022 afgesloten dading is enkel bepaald dat vanaf december 2022 geen huur meer verschuldigd was. De dading bepaalt niets over de voor die datum vervallen huurgelden, zodat er niets kan uit afgeleid worden over het te verbeuren bedrag.

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

De verbeurdverklaring is in dit geval geen onredelijk zware straf. Er zijn geen redenen voor het hof om het te verbeuren bedrag te verminderen.

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

6.2 Met toepassing van artikel 67, derde lid, Strafwetboek 2024, wijst het hof de hier verbeurdverklaarde vermogensvoordelen toe aan de burgerlijke partijen, voor een bedrag overeenstemmend met de schadevergoeding die het hierna aan hen toekent, in hoofdsom en interesten.

7. Kosten – bijdrage Slachtofferfonds

De eerste rechter besliste definitief over de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand en de vaste vergoeding.

De beklaagde is gehouden tot de kosten van de strafvordering in beide aanleggen, zoals hierna bepaald. Met toepassing van artikel 91 Tarief Strafzaken verhoogt het hof deze kosten in hoger beroep met 10 %.

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage van 200 euro tot financiering van het Slachtofferfonds (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 2,5 deciemen tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

8. Herstel

8.1 De wooninspecteur maakte een herstelvordering op en maakte die op 4 januari 2023 over aan het openbaar ministerie. Hij vordert de herbestemming of sloop, aangezien de eerste verdieping van het pand zonder vergunning werd opgesplitst in twee afzonderlijke woonentiteiten.

Artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is sinds 8 september 2026 niet langer de rechtsgrond voor de herstelmaatregel. Vanaf die datum is dat artikel 56 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (hierna: Kaderdecreet Vlaamse Handhaving), dat voorziet dat de strafrechter op vordering van de herstelinstantie of het openbaar ministerie een publieke herstelmaatregel kan opleggen (zie artikel 1.8 Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen door 21 Decreet van 5 juni 2026 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023). Artikel 105, § 4, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving bepaalt dat de al aanhangig gemaakte herstelmaatregelen beoordeeld worden volgens het nieuwe decretale kader, zonder dat de gevorderde maatregelen hernomen of aangepast moeten worden.

Artikel 48, § 1, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving schrijft voor dat de publieke schade integraal wordt hersteld. Het herstel van publieke schade gebeurt feitelijk, of, in zoverre dit niet mogelijk is, bij financieel equivalent.

Artikel 48, § 2, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving bepaalt dan weer dat: "*Feitelijk herstel als vermeld in paragraaf 1, gebeurt door een volledige of gedeeltelijke terugkeer naar de referentietoestand, aangepast aan de wettelijke verplichtingen die er rechtstreeks op van toepassing zijn, of minstens een toestand die daaraan kennelijk gelijkwaardig is in het licht van de beschermde belangen. (...)*"

Volgens artikel 3.44/4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd door artikel 9 Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2026, omvat het feitelijk herstel als vermeld in artikel 48, § 1 en § 2, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving:

"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 te slopen,

tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. 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, en 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."

Uit het proces-verbaal met nummer van 10 maart 2026 volgt dat de beklaagde weliswaar inspanningen deed om het pand te herstellen, maar dat een volledig herstel nog niet werd bereikt (zie stuk 10, kaft procedure voor het hof). Er zijn immers nog steeds twee keukens en twee badkamers aanwezig, in de twee afzonderlijke appartementen. De beklaagde betwistte dit in de pleidooien voor het hof trouwens niet. De vraag van de beklaagde aan de wooninspecteur om (nogmaals) tot hercontrole over te gaan, is dan ook voorbarig.

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

In dit geval moet het pand een herbestemming krijgen, of moet het worden gesloopt. Er is immers geen omgevingsvergunning voorhanden voor de in het pand gecreëerde twee afzonderlijke woonentiteiten. In het pand werd zonder zo'n vergunning in strijd met artikel 4.2.1, eerste lid, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het aantal woongelegenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, terwijl er een vermoeden van vergunning is voor slechts één woongelegenheid (p. 5 strafdossier). Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zo er een regularisatievergunning zou worden bekomen voor het opsplitsen van de eerste verdieping in twee afzonderlijke woongelegenheden, of zo het pand opnieuw wordt bestemd tot handelspand met een eengezinswoning en die woning nog een woonfunctie heeft, moet de beklaagde de nodige renovatiewerken uitvoeren en de vastgestelde gebreken wegwerken, zodat de woning voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

8.3 Omwille van het talmen van de beklaagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, voorzag de eerste rechter terecht de verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel. Het hof bevestigt deze beslissing, op grond van artikel 56, vierde lid, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagde al

ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat hij talmt. 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. Een langere hersteltermijn voorzien zou de beklaagde onvoldoende aanzetten daarvoor het nodige te doen.

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 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Het bedrag van de dwangsom per dag dat na het in kracht van gewijsde gaan van het arrest en na het verlopen van de hersteltermijn geen gevolg wordt gegeven aan het opgelegde herstel, moet voldoende hoog zijn om de beklaagde aan te zetten tot vrijwillig herstel.

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 (art. 56, laatste lid, Kaderdecreet Vlaamse Handhaving).

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde, op grond van artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Anders dan de wooninspecteur aanvoert in conclusies, zijn er volgens het hof in deze zaak niet voldoende redenen om de uitzonderingsmaatregel van de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

9. Vordering van

9.1 De beklaagde is met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partijen hebben geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de enige telastlegging, en die een door de beklaagde gepleegde fout uitmaakt.

De eerste rechter verklaarde de huurovereenkomst tussen de beklaagde en de burgerlijke partijen nietig en veroordeelde de beklaagde om aan de burgerlijke partijen 60 % van de betaalde huurgelden terug te betalen, namelijk 8.580 euro (te vermeerderen met de interesten). Daarnaast kende hij de burgerlijke partijen een schadevergoeding toe van 750 euro voor verhuiskosten en administratiekosten (te vermeerderen met de interesten). Tot slot veroordeelde hij de beklaagde tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding van 1.726,74 euro.

De burgerlijke partijen vragen om deze beslissingen te bevestigen, met dien verstande dat ze hun vordering tot terugbetaling van de huurgelden beperken tot 7.410 euro. Daarnaast vorderen ze een rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep van 1.412,79 euro.

9.2 Artikel 44 Strafwetboek 1867 bepaalde dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mocht zijn verschuldigd. Met ingang van 1 september 2026 zijn deze principes in nagenoeg dezelfde woorden terug te vinden in artikel 67, eerste lid, Strafwetboek 2024.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat krachtens artikel 189 van datzelfde wetboek eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan dus ook bestaan uit de nietigverklaring van een overeenkomst.

Het hof kan dit in de huidige zaak echter niet, nu het niet kan vaststellen dat de huurovereenkomst is verkregen door het misdrijf. Dat de woning al niet-conform was op het ogenblik dat de huurovereenkomst werd afgesloten, doet daaraan geen afbreuk. Bovendien is de nietigverklaring in deze zaak niet noodzakelijk om de gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen.

9.3 Het is ook voor het hof bewezen dat de burgerlijke partijen (vervroegde) verhuis- en administratiekosten hebben moeten maken, die de eerste rechter correct in billijkheid bepaalde op 750 euro, te vermeerderen met de interesten.

Ten onrechte beroept de beklaagde zich op de dading die hij op 12 december 2022 met de burgerlijke partijen afsloot, en die zou beletten dat hij tot schadevergoeding wordt veroordeeld.

Krachtens artikel 2044 Oud Burgerlijk Wetboek is een dading een contract waarbij partijen een gerezen geschil beëindigen of een toekomstig geschil voorkomen. Dit contract moet schriftelijk worden opgemaakt. Artikel 2048 Oud Burgerlijk Wetboek bepaalt dat dadingen beperkt blijven tot hun voorwerp: wordt daarbij afstand gedaan van alle rechten, vorderingen en eisen, dan geldt dit alleen voor wat betrekking heeft op het geschil dat tot de dading aanleiding heeft gegeven. Krachtens artikel 2049 Oud Burgerlijk Wetboek regelen dadingen slechts de geschillen die daarin zijn begrepen, hetzij partijen hun bedoeling in

bijzondere of in algemene bewoordingen hebben uitgedrukt, hetzij die bedoeling als een noodzakelijk gevolg wordt afgeleid van wat is uitgedrukt.

Uit de conclusies van partijen blijkt dat de dading in dit geval werd afgesloten in het kader van een procedure voor de vrederechter. Uit de letterlijke tekst van de dading volgt dat deze overeenkomst enkel tot voorwerp had het geschil tussen partijen te beëindigen over:
- de beëindiging van de tussen hen afgesloten huurovereenkomst;
- de door de burgerlijke partijen nog verschuldigde huur vanaf december 2022;
- de vrijgave van de huurwaarborg;
- de goederen die nog zouden achterblijven in het appartement, eigendom van de burgerlijke partijen.

Nergens in de dading is sprake van een eventuele schadevergoeding die de beklaagde eventueel aan de burgerlijke partijen zou verschuldigd zijn en die verband zou houden met de tussen hen afgesloten huurovereenkomst. Niets laat toe te besluiten dat het de bedoeling van de partijen was om door de dading ook een eventuele discussie daarover te beëindigen.

Het hof bevestigt daarom de beslissing van de eerste rechter om de beklaagde te veroordelen tot het betalen van 750 euro voor verhuis- en administratiekosten aan de burgerlijke partijen, nog te vermeerderen met de interesten.

9.4 De eerste rechter bepaalde de door de beklaagde verschuldigde rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg correct op 1.726,74 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 10.000,01 tot 20.000 euro.

Rekening houdend met de door de burgerlijke partijen herleide vordering in hoger beroep, bedraagt de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in hoger beroep 1.412,79 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 5.000,01 tot 10.000 euro.

Uit niets blijkt dat het door de burgerlijke partijen gevorderde bedrag volgt ofwel uit een klaarblijkelijke overwaardering die de normaal bedachtzame en zorgvuldige rechtzoekende niet zou hebben begaan, ofwel uit een te kwader trouw verrichte verhoging die als enig doel had op artificiële wijze het bedrag van de vordering op te trekken tot de hogere schijf. Er is geen reden om niet het basisbedrag toe te kennen.

10. Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:
- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 Taalwet Gerechtszaken.

11. Perken van het hoger beroep:

De saisine van het hof is beperkt tot de beslissing over de straf, inclusief de verbeurdverklaring, de bijdrage aan het Slachtofferfonds, de herstelmaatregel en de burgerlijke vordering.

12. Beslissing van het hof:

Het hof beslist op tegenspraak en:

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde voor de feiten van de enige telastlegging tot een **geldboete** van 500 euro, met deciemen gebracht op **4.000 euro**;

verklaart de beklaagde verbeurd van het equivalent van 12.350 euro aan vermogensvoordelen;

wijst dit bedrag toe aan , beperkt tot het aan deze burgerlijke partijen toegekende bedrag in hoofdsom en interesten;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 200 euro, vermeerderd met 2,5 deciemen en zo gebracht op 250 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 de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie opnieuw bepaald op 371,72 euro in eerste aanleg en op 200,34 euro in hoger beroep;

wat betreft de herstelvordering:

beveelt de beklaagde om op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen in kadastraal gekend als , te herstellen door:

over te gaan tot het feitelijk herstel, namelijk de herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dan wel, in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin

ondergebrachte woongelegenheden conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld 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 de beklaagde 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 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 de beklaagde;

beslist dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op de beklaagde kunnen verhalen;

op burgerlijk gebied:

wijst de vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst af;

veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partijen een schadevergoeding van **750 euro** te betalen, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 1 januari 2023 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat het aan de burgerlijke partijen met toepassing van artikel 67, derde lid, Strafwetboek 2024 toegekende en betaalde bedrag hiervan in mindering moeten worden gebracht;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.726,74 euro in eerste aanleg en op 1.412,79 euro in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten eerste aanleg opnieuw begroot:

Dagv. bekl.:	€ 52,93
Hypoth. inschr.:	€ 285,00
	€ 337,93
+ 10 %:	€ 33,79
Totaal:	**€ 371,72**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 45,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 33,27
Dagv. BP'n:	€ 33,26
Dagv. eiser tot herstel:	€ 29,60
	€ 182,13
+ 10 % :	€ 18,21
Totaal :	**€ 200,34**

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