



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

Arrestnummer <i>C11255</i> / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 3105
Datum van uitspraak 24 september 2021
Notitienummer griffie 2020/NT/670
Notitienummer parket-generaal

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002314503-0001-0022-01-01-1



Not.nr. DE.33.RW.103300/16

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. *1512* (RRN)
geboren te op ,
wonende te
- beklagde -

verdacht van:

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

A.

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

1.
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , geboren te op
, wonende te bij akte verleden op 30.09.1999
door notaris te

een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te , in de periode van 1 juli 2016 (datum aanvang huurovereenkomst -OK 1 stuk 4, 50) tot 13 oktober 2017 (OK 1 stuk 100, 101)

PAGE 01-00002314503-0002-0022-01-01-4



2.
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____, geboren te _____ op
wonende te _____, bij akte verleden op 27.05.2004
door notaris _____ te _____

a) een woning 1 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan _____
en _____

Te _____, in de periode van 28 januari 2017 (datum controle wooninspectie - OK 2 stuk 1 verso, 3, 3verso) tot 28 februari 2018 (datum print rijksregister - OK 2 stukken 66, 67)

b) een woning 2 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan _____

Te _____, in de periode van 30 januari 2017 (datum controle wooninspectie - OK 2 stuk 1 verso, 3) tot 9 januari 2018 (datum print rijksregister - OK 2 stukken 68, 69)

c) een woning 3 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan _____
en _____

Te _____, in de periode van 26 mei 2015 (datum controle wooninspectie - OK 2 stuk 1 verso, 3, 3verso) tot 28 februari 2018 (datum print rijksregister OK 2 stukken 70,71)

d) een woning 5 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan _____

Te _____, in de periode van 30 januari 2017 (datum controle wooninspectie - OK 2 stuk 1 verso, 3) tot 9 augustus 2017 (datum print rijksregister - OK 2 stukken 72, 73)

3.
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____, geboren te _____ op
wonende te _____ bij akte verleden op _____
door notaris _____ te _____

a) een woning 1 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan _____

Te _____, in de periode van 4 juni 2012 (datum controle wooninspectie - OK 3 stuk 1 verso, 2verso, 3) tot 28 februari 2018 (datum print rijksregister - OK3 stukken 42, 43.)



b) een woning 2 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te , in de periode van 30 januari 2017 (datum controle wooninspectie - OK 3 stuk 1 verso, 2 verso) tot 28 februari 2018 (datum print rijksregister - OK 3 stukken 44, 45)

c) een woning 3 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te , in de periode van 30 januari 2017 (datum controle wooninspectie - OK 3 stuk 1 verso, 2 verso, 3) tot 28 februari 2018 (datum print rijksregister - OK 3 stukken 46, 47)

Voor wat betreft de tenlasteleggingen onder A.1, A.2 en A.3:
met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 14 oktober 2020 op tegenspraak als volgt:

“OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- **VERBETERT** de tenlastelegging A.3. a) door de datum "4 juni 2012" te wijzigen in "30 januari 2017".
- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 inclusief de verzwarende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 -maanden;
- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.



- wijst beklaagde 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 beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimemen 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 beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **54,76 euro** overeenkomstig artikel 91, 2de lid. en 148 .vanf het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **281,50 euro**.

Herstel

De rechtbank:

- beveelt beklaagde over te gaan tot het herstel van de panden te en wat impliceert:
 - 1) zo beklaagde geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel .4.2.1,7° VCRQ:
 - 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 twintig maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden,
- zegt dat op vordering van de wooninspecteur door beklagde een **dwangsom van 50 euro** zal worden verbeurd **per dag vertraging** in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twintig maanden vanaf de -dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden, met een maximum van 80.000 euro.
- beveelt dat voor het geval voornoemde panden niet binnen de opgelegde termijn werden herbestemd, gesloopt of hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de staa ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien.

OP BURGERLIJK GEBIED

- Vordering

De rechtbank

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en
deels gegrond.
- veroordeelt beklagde om aan de burgerlijke partij een
definitief bedrag van 2.000 euro te betalen voor de geleden materiële en morele schade voortvloeiend uit het bewezen misdrijf van de tenlastelegging A.2.c), vermeerderd met de gerechtelijke interesten vanaf de datum van dit vonnis tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt beklagde tot de kosten van deze burgerlijke partij met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 480 euro.



- Vordering

De rechtbank verklaart de vordering van _____ ontvankelijk, doch ongegrond.

- Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.”

1.2 Tegen dit vonnis werd door de Wooninspecteur hoger beroep ingesteld op 13 november 2019 tegen “alle beschikkingen van het vonnis”.

1.3 Er werd tevens door de raadsman van de Wooninspecteur op 13 november 2019 een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde.

1.4 Op de rechtszitting van 29 januari 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden op verzoek van partijen en na het openbaar ministerie te hebben gehoord, bij toepassing van de artikelen 152,§1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 27 mei 2021.

De eiser in herstel legde tijdig een conclusie neer.

De beklagde legde nog een conclusie neer op de rechtszitting van 27 mei 2021. Deze werd dus buiten de toegekende termijn neergelegd, zodat het hof geen rekening houdt met deze conclusie en ze uit het beraad weert.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 27 mei 2021 in het Nederlands:

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

2.1 De verklaring van hoger beroep tegen het vonnis van 14 oktober 2019 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werd tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.



Het verzoekschrift of grievenformulier dat de grieven bevat die tegen het vonnis worden ingebracht, werd eveneens tijdig ingediend.

2.2 In het door de advocaat van de Wooninspecteur ingediende “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk onder de grief ‘andere’ vermeldt de eiser tot herstel dat hij het niet eens is met de door de eerste rechter opgelegde herstellvordering.

De grief is nauwkeurig bepaald.

2.3 Het hoger beroep van de Wooninspecteur werd tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en is ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van het hoger beroep 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.

De devolutieve werking op grond van het ingestelde beroep en vervolgens de grief, heeft tot gevolg dat het beroepen vonnis definitief is op strafgebied. Dit geldt ook voor de beslissingen van het beroepen vonnis over de vorderingen van _____ en _____ en tot het aanhouden van de burgerlijke belangen

Het hof heeft aldus enkel nog te oordelen over de herstellvordering.

2.4 De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20~~ter~~ van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid (sinds 1 januari 2021: het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

3. De feiten van het strafdossier werden door de eerste rechter als volgt samengevat:

“Overzicht van de feiten

Op 24 september 2015 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse in een pand gelegen te _____ Hij stelde vast dat de woning op het gelijkvloers niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning behaalde een totaal van 55 strafpunten.



De gewestelijk ambtenaar adviseerde op 16/10/2015 de ongeschiktheid. De woning werd op 26/02/2016 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Nadien werd vastgesteld dat de bewoning werd verder gezet. Op 18 november 2016 gaat de wooninspecteur ter plaatse om de nodige vaststellingen te verrichten.

In woning 1 wordt men te woord gestaan door . Het pand is een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, een 1^{ste} en 2^{de} verdieping. Het pand is opgedeeld in 3 zelfstandige woningen, 1 woning per verdieping. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De huurder verklaarde een huurcontract afgesloten te hebben voor de woning, maar kon dit op het moment van de vaststellingen niet voorleggen. Uit verhoor blijkt dat de huurster alleen woont in de woning sinds juli 2016. De verhuurder van de woning is . De huurprijs van de woning is € 395 per maand, exclusief kosten voor elektriciteit, gas en water. De huurgelden worden via de Bank van de Post betaald. Er zou een waarborg van € 790 cash betaald zijn en dat werd genoteerd op het huurcontract. De huurster werkt niet en ontvangt een invaliditeitsuitkering. De huurster vond de woning via haar moeder die in de woning op de 2e verdieping in het pand woont. De huurster heeft enkele klachten over de woning: het plafond hangt door, de kelder staat onder water, er is een probleem met de gaskachel. Als er een probleem is met de woning kan de huurster de eigenaar vlot bereiken. De woning op de 1^{ste} verdieping zou bewoond worden door 2 personen.

De woning 2 wordt op basis van inschrijvingen in het Rijksregister bewoond door.

geboren op te nationaliteit: geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer. De woning 3 wordt op basis van de verklaring van en de inschrijving in het Rijksregister bewoond door , geboren op te nationaliteit: België, geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer.

Men stelt de volgende gebreken vast aan het gebouw:

- 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 van woningen door optische rookmelders.

Het gebouw heeft een totaal van 0 strafpunten.

Men stelt de volgende gebreken vast in de woning:

- Het plafond van de leefruimte buigt door.
- Schade door opstijgend vocht onder het raam van de leefruimte.
- De afwerkingsdrempel tussen de badkamer en slaapkamer ontbreekt.
- Aan de doorgang naar de slaapkamer ontbreekt een deel van de muurplint.
- Er staat water in de kelder.
- Het stopcontact in de badkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een



- *aardgeleider, wat een vals gevoel van veiligheid geeft. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer,...) Het is nodig de aardpen aan te sluiten op de aardgeleider.*
- *Onvoldoende verluchting in de leefruimte. Het afsluitbare verluchtingsrooster boven de inkomdeur is te klein.*
- *Er is geen verluchtingsrooster of opengaand raam in de slaapkamer.*
- *In de woning is een gaskachel in de leefruimte geïnstalleerd Er is geen verluchtingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk niet afsluitbare verluchtingsrooster te voorzien van minimum 150cm² vrije oppervlakte rechtstreeks en dit op vakkundige wijze en volgens de geldende normen uitgevoerd*
- *De leuning van de keldertrap ontbreekt.*
- *De mechanische verluchting in de badkamer is aangesloten met 2 losse geleiders Het is nodig de verluchting aan te sluiten volgens de geldende normen.*
- *De kachel werkt niet.*
- *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 van woningen door optische rookmelders*

De woning heeft een totaal van 47 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 perso(o)n(en). Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de nettovloeroppervlakte (47,33 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 perso(o)n(en).

Het pand is vergund als handelspand met bovenliggende woongelegenheden. De vergunde indeling is namelijk een handelsruimte op het gelijkvloers en bovenliggend 1 duplexappartement (1^{ste} en 2^{de} verdieping) De opdeling van dit pand in 3 woongelegenheden dient worden beschouwd als een bouwmisdrijf.

Een herstellvordering werd opgemaakt. Het College van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan De wooninspecteur vordert:

- *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 herstelltermijn;*
- *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.*

Beklaagde verklaart in verhoor het volgende

PAGE 01-00002314503-0010-0022-01-01-4



- Hij is de enige eigenaar van het pand sinds 1999. Toen hij het pand kocht was de indeling zoals heden met drie woningen.
- De staat van het pand was vrij goed, maar nu is die beter omdat hij werken uitgevoerd heb. Zo heeft hij elektriciteitswerken laten uitvoeren en de installatie laten keuren; en hij heeft de oude loden waterleidingen vervangen.
- Hij weet niet of de huurders van het pand een huurachterstal hebben.
- Hij heeft van de bewoners geen klachten ontvangen. Hij gaat niet regelmatig ter plaatse.
- Hij was niet op de hoogte van de vastgestelde gebreken.
- Hij bezit nog andere eigendommen in _____ en verhuurt deze.

Beklaagde verklaart in herverhoor op 23 november 2017 dat het pand te koop staat. Er zijn geen herstelwerken in uitgevoerd. Het pand wordt momenteel nog verhuurd (bus 2 en bus 3).

Op 3 februari 2016 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse. Hij stelde vast dat de woning bus 1 niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning behaalde een totaal van 64 strafpunten. De gewestelijk ambtenaar adviseerde op 15 maart 2016 de ongeschikt- en onbewoonbaarheid. De woning werd op 7 juni 2016 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. Nadien werd vastgesteld dat de bewoning werd verder gezet en dat de woning opnieuw verhuurd werd.

De wooninspecteur gaat op 30 januari 2017 ter plaatse om de nodige vaststellingen te verrichten.

Het pand is een gesloten bebouwing betreft die opgebouwd is uit een gelijkvloers, een 1^{ste} (tussen-) verdieping, een 2^{de} verdieping en 3^{de} verdieping met zadeldak. De woning heeft een achterbouw onder een plat dak. Het pand is opgedeeld in 5 woningen:

- woning 1: gelijkvloers vooraan
- woning 2: 1^{ste} verdieping vooraan
- woning 3: 2^{de} verdieping en 3^{de} verdieping vooraan
- woning 4: gelijkvloers achteraan
- woning 5; 1^{ste} verdieping achteraan

De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

De woning 1 wordt bewoond door: _____, geboren op _____ te _____ nationaliteit: _____, geboren op _____ te _____ en _____, geboren op _____ te _____ De huurder verklaarde een schriftelijk huurcontract afgesloten te hebben met de eigenaar maar dit niet bij zich te hebben.

Uit verhoor blijkt dat de huurster sinds 2 dagen in de woning woont samen met haar 2 dochters. De huurprijs van de woning is € 400, exclusief kosten voor elektriciteit, gas en water. De huurgelden worden via overschrijving betaald. Er werd € 800 als huurwaarborg betaald, dat was cash en er werd een betalingsbewijs geschreven. De bewoonster vond de woning via vrienden die de woning te huur



zagen staan. De bewoonster werkt niet en heeft een vervangingsinkomen van ongeveer € 1 134 per maand. De huurster heeft enkele klachten over de woning: vocht en schimmel, geen raam voor verluchting,... Er is momenteel een goed contact met de eigenaar, de klachten werden nog niet gemeld omdat ze nog maar pas in de woning woont. Volgens de huurster zouden er 5 woningen in het gebouw zijn en ze zouden allemaal bewoond zijn, er is nog geen contact met de andere bewoners.

De woning 2 wordt op basis van inschrijvingen in het Rijksregister en namen op brievenbus en bel bewoond door: _____, geboren op _____ te _____, en geboren op _____ te _____.

De woning bus 3 wordt bewoond door:

○ _____, geboren op _____ te _____ nationaliteit:

geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer _____

○ _____, geboren op _____ te _____ geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer _____

○ _____, geboren op _____ te _____ geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer _____

De huurder verklaarde een schriftelijk huurcontract afgesloten te hebben met de eigenaar, maar dit niet in haar bezit te hebben. De bewoonster woont er met haar 2 kinderen sinds mei 2015. De huurprijs is € 395 per maand, exclusief kosten voor elektriciteit, gas en water. Er is een probleem met de elektriciteit in de keuken, ze kan de vaatwas niet aanzetten. De huurster vond de woning via een vriend die er eerder woonde en zou verhuizen. Op die manier kon ze er snel intrekken en heeft ze ook via die vriend de huurwaarborg geregeld. De huurster heeft geen inkomen en ontvangt via haar kerk geld voor de huur en om van te leven. De eigenaar is volgens de huurster niet sympathiek, hij weet dat er problemen zijn, maar herstelt niet en praat enkel over geld.

De woning bus 4 wordt niet bewoond. De inspectie vond een document van uithuiszetting aan de deur en kon door een opening tussen de deurlijst en de muur zien dat de woning niet bewoond wordt. Er staat ook niemand ingeschreven in het Rijksregister.

De woning 5 wordt op basis van inschrijvingen in het Rijksregister en zijn naam op bel en brievenbus bewoond door: _____, geboren op _____ te _____ nationaliteit: _____ geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer _____

Men stelt de volgende gebreken vast aan het gebouw:

- Op de verdieping is er loshangende bedrading met blote geleiders aan het plafond van de circulatiezone. Om het risico kortsluiting en/of elektrocutie te vermijden is het noodzakelijk de geleiders te beveiligen met een luchterklem.
- In woning 1: het stopcontact ter hoogte van de trede in de keuken is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider, wat een vals gevoel van veiligheid geeft. Het is verboden toestellen klasse 1 aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer,...) Het is nodig de aardpen aan te sluiten op de aardgeleider.



- In woning 1: het stopcontact in de leefruimte rechts van het raam is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider, wat een vals gevoel van veiligheid geeft. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer,...) Het is nodig de aardpen aan te sluiten op de aardgeleider.
- In woning 3: boven het werkblad van de keuken ontbreekt de afdekplaat van het stopcontact. De geleiders onder spanning zijn aanraakbaar. Het is nodig een afdekplaat het stopcontact te plaatsen.
- 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 van woningen door optische rookmelders.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten

Woning 1 (gelijkvloers - vooraan). In deze woning worden de volgende gebreken vastgesteld.

- Ter hoogte van de radiator in de leefruimte is er vochtschade met schimmel.
- De trede in de keuken is beschadigd.
- Het bovenste deel van de deuromlijsting van de achterste slaapkamer ontbreekt.
- Er is geen natuurlijke verlichting in de middelste slaapkamer.
- Er is geen opengaand raam in de leefruimte.
- Het verluchtingsrooster van slaapkamer 1 geeft uit op het achterste lokaal. Dit lokaal geeft uit op een afgesloten koer. Er is onvoldoende verluchtingsmogelijkheid.
- Er is geen opengaand raam of een verluchtingsrooster rechtstreeks naar buiten in de keuken.
- Boven het werkblad van de keuken is aan een stopcontact zichtbare brandschade. Het is aan te raden dit stopcontact te laten nakijken door een erkend vakman.
- 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 van woningen door optische rookmelders.

De woning heeft een totaal van 32 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 1 perso(o)n(en).

Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (22,61 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 1 perso(o)n(en). Aangezien de woning wordt bewoond door 3 bewoner(s), is deze onaangepast.

Woning 2 (1^{ste} verdieping vooraan) was op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning heeft echter wel minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

Woning 3 (2^{de} verdieping vooraan) heeft de volgende gebreken.

- Ter hoogte van de doorgang naar het middelste lokaal ontbreekt een gedeelte van de muurplinten.
- De leuning van de trap naar de mezzanine ontbreekt. De borstwering rond het trapgat ontbreekt en de trap is te steil.



- *Er zijn te weinig geaarde stopcontacten aanwezig in de keuken. Volgens de geldende normen is het noodzakelijk dat er 2 vrije en geaarde stopcontacten aanwezig zijn (dus indien een koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler, .. zijn aangesloten op een van de stopcontacten, dan komt dit (deze) stopcontacten niet in aanmerking)*
- *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 van woningen door optische rookmelders.*

De woning heeft een totaal van 28 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 2 perso(n)en. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (34,59 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 perso(n)en. Aangezien de woning wordt bewoond door 3 bewoner(s), is deze onaangepast.

Woning 4 (gelijkvloers - achteraan) was op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning heeft echter wel minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

Woning 5 (1^{ste} verdieping - achteraan) was op het moment van onze vaststellingen niet toegankelijk. De woning heeft echter wel minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

De laatst vergunde toestand voor het pand is een regularisatie in 2006 voor "het omvormen van een handelshuis naar 3 wooneenheden en het verfraaien van een bestaande achterbouw". Momenteel zijn er 5 woningen in het pand, er is geen stedenbouwkundige vergunning bekend voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 3 naar 5. Deze wijziging is vergunningsplichtig, bijgevolg vormt dit een stedenbouwkundige inbreuk.

Een herstellvordering werd opgemaakt. Het College van burgemeester en schepenen van [] sloot zich hierbij aan. De wooninspecteur vordert:

- *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.*

Beklaagde verklaart in verhoor het volgende.

[PAGE 01-00002314503-0014-0022-01-01-4]



- Hij is eigenaar van het pand en heeft na aankoop een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het wijzigen van het pand naar drie woningen en twee ateliers. De ateliers zijn geen woningen, er staat wel een keuken in. Dat deze ruimtes bewoond worden is niet zijn fout. Hij verhuurt de twee ruimtes achteraan als atelier en trekt er voor het overige niets van aan.
- Als personen zich in een atelier domiciliëren, is dat de fout van de stad Aalst. Hij laat de huurovereenkomst dan niet ontbinden.
- De huurders betalen niet correct. Alle betalingen gebeuren per overschrijving. Sinds drie maanden is hij depressief en controleert hij de betalingen niet meer.
- Hij heeft weinig tot geen contact met de huurders. Hij gaat ook bijna niet langs in het pand. Hij heeft de briefwisseling van de Stad ontvangen maar heeft niets ondernomen om de woning te herstellen.
- Hij wist niet dat er zoveel zaken mis waren in de woningen. Hij gaat het pand verkopen en niet zelf herstellen.

Tijdens het onderzoek blijkt dat [redacted] zich wenst in te schrijven voor bus 5 (zie PV 3 december 2018). Er staan nog steeds 4 personen gedomicilieerd op het adres.

Met betrekking tot het pand in de [redacted]; meer bepaald de woning bus 5, ontving de wooninspectie op 11 maart 2019 via de stad bijkomende klachten van lekkage, een kapotte boiler, waterinsijpeling en elektriciteitsproblemen.

Omdat de wooninspectie van beklagde een melding van herstel van het pand in de [redacted] had ontvangen, werd er een hercontrole ondernomen op 17 mei 2019. Op dat moment wonen er in de woning 1 en de woning 5 nieuwe huurders. Er werd vastgesteld dat de woningen niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen. Ook werden stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld, met name het opsplitsen van een woning zonder vergunning, het verrichten van bouwwerken zonder vergunning en het wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend goed.

Gelet op de staat van de andere panden van beklagde, gaat de wooninspectie op 30 januari 2017 over tot controle van de [redacted] te [redacted]. Ze doen de volgende vaststellingen. Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloerse, eerste en onderdakse verdieping. Het pand is opgedeeld in 3 woningen. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De woning 1 wordt bewoond door [redacted]; geboren op [redacted] te [redacted] nationaliteit: [redacted] geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer [redacted]. De bewoner was op het moment van het onderzoek niet aanwezig. Zijn vriend was wel aanwezig en gaf ons toegang tot de woning: [redacted]. De inspectie vernam dat de huurder € 450 huurgelden per maand betaald en dat hij klachten heeft over het raam vooraan, dat is in slechte staat. Op 16/02/2017 nam de huurder telefonisch contact op met de wooninspectie. Hij deelde mee dat het raam in slechte staat is en dat hij dit al meerdere malen aan de eigenaar vertelde, maar dat



die niets doet om het te herstellen. Hij deelde ook mee dat er vochtproblemen zijn in de woning en dat hij veel moet verwarmen in de winter, dit kost hem veel geïd voor het verbruik van elektriciteit. De huurder betaalt elke maand zijn huur, maar hij vindt dat de eigenaar zijn verplichtingen niet nakomt.

De woning 2 wordt op basis van inschrijvingen in het Rijksregister bewoond door: _____, geboren op _____ te _____, geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer _____

De woning 3 wordt op basis van inschrijvingen in het Rijksregister bewoond door: _____ geboren op _____ te _____, geïdentificeerd aan de hand van een het Rijksregister met nummer _____

De inspectie stelt de volgende gebreken vast aan het gebouw:

- In de elektriciteitskast van de inkomhal is er een inbouw lichtschakelaar loshangend aan de geleiders. De geleiders onder spanning zijn niet aanraakbaar. Het is nodig deze schakelaar te plaatsen volgens de geldende regels.
- In woning 1. Het stopcontact in de slaapkamer hangt los uit de muur, de geleiders zijn onder spanning. Om een veilige aansluiting te verkrijgen moet het stopcontact voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- 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 van woningen door optische rookmelders.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.

Men stelt de volgende gebreken vast in woning 1 (gelijkvloers):

- In de toiletfunctie werd condenserend vocht + schimmelvorming vastgesteld
- In de leefkamer werd opstijgend vocht vastgesteld ter hoogte van de schouw
- Glasbreuk in binnendeur (slaapkamer)
- Enkel een dakkoepel in de slaapkamer - koepels worden niet aanvaard in woonlokalen
- Geen verluchting in de woonkamer - vast raam straatkant
- Geen verluchting in toilet
- Er is geen rookmelder aanwezig

De woning bestaande uit 4 lokalen heeft een vloeroppervlakte van 35.03 m². Voor de bezettingsnorm worden enkel de woonlokalen in rekening gebracht. In dit geval 3 lokalen met een vloeroppervlakte van 31.46 m².

De woning heeft een totaal van 31 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

De woningen 2 en 3 waren ontoegankelijk, maar scoren minstens 15 punten door de gebreken aan het gebouw. Bij woning 3 is er ook geen leuning aan de trap naar de tweede verdieping, waardoor deze woning zeker 18 strafpunten heeft.



Men nam contact op met de stad en vernam dat de vergunde toestand voor het pand de volgende is: vermoeden van vergunning voor ééngezinswoning. Bouwovertreding vastgesteld in 2013 voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden van 1 naar 3. Weigering voor het afleveren van vergunning voor de regularisatie tot een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden in 2014. Bijgevolg werd het aantal woonegelegenheden in het pand gewijzigd zonder vergunning terwijl dit een vergunningsplichtige handeling is, bijgevolg vormt dit een stedenbouwkundige inbreuk

Een herstellvordering werd opgemaakt. Het College van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan. De wooninspecteur vordert:

- *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.*

Beklaagde verklaart in verhoor het volgende.

- *Hij is de enige eigenaar van het pand.*
- *Hij weet niet welke woningen hij verhuurd en wat de huurprijs is. Hij denkt dat de huurders hun huurgelden niet correct betalen. Er zijn m.u.v. , huurachterstallen. Alles wordt via de bank betaald. Hij krijgt enorm veel klachten van de huurders, bijvoorbeeld omdat de elektriciteit uitvalt, maar hij doet niets met die klachten omdat hij van mening is dat dit zaken zijn waarvoor de huurder moet instaan.*
- *Hij gaat nooit langs bij het pand. Hij is als enige verantwoordelijk voor het beheer. Hij is niet op de hoogte van een stedenbouwkundige inbreuk. Hij was ook niet op de hoogte van de vastgestelde gebreken. De huurders hebben hem deze zaken nooit gemeld.*
- *Hij heeft geen intentie om het pand te herstellen. Het pand staat te koop”*

4. De wooninspecteur diende voor elk van de panden een herstellvordering in, waarbij ook het college van burgemeester en schepenen van de Stad zich telkens aansloot.

De beklagde betwist de herstelmaatregel op zich niet, maar vraagt wel om een hersteltermijn van twee jaar, alsook de dwangsom te beperken tot 50 euro per dag met een maximum van 80.000 euro.

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 ”

Uit de tekst de artikelen 3.1, 3.34, 3.43 en 3.44 §2 Vlaamse Codex Wonen (oud artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode), 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 alle gebreken aan het onroerend goed zodat de woning conform is en eventuele ‘overbewoning’ beëindigd wordt.

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

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. Ze is bovendien concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis om een minimale woonkwaliteit te waarborgen.

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen een proces-verbaal van uitvoering in de zin van artikel 3.46, derde lid Vlaamse Codex Wonen (oud artikel 20bis §6 Vlaamse Wooncode) als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een vrijwillig herstel ligt bij de overtreder.

Uit geen enkel dossiergegeven blijkt dat de beklagde het herstel inmiddels vrijwillig heeft uitgevoerd en dat hij met toepassing van artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan heeft verwittigd met het oog op hercontrole.

Het is dus nog steeds opportuun om het herstel te bevelen.

Uit de door de beklagde voorgelegde stukken blijkt dat hij de drie woningen heeft verkocht. De verkoop van de onroerende goederen waarop de herstelmaatregelen betrekking hebben, kan geen afbreuk doen aan zijn herstelplicht.

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 vormt om het herstel van de eventuele nieuwe eigenaar af te dwingen, naast het feit dat hij ten aanzien van de eventuele nieuwe eigenaar een informatieplicht hierover heeft.

Evenmin maakt dit de herstellvordering kennelijk onredelijk.

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

De beklagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest.

Er kan daarbij worden ingegaan op de vraag van de beklagde om een hersteltermijn van twee jaar te voorzien, rekening houdende met het aantal panden en het gegeven dat zij reeds verkocht zijn.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van het hof passend om de beklagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel integraal uit te voeren. Er is geen grond om een maximum voor de te verbeuren dwangsom te bepalen, gezien dit *in casu* de effectiviteit van de dwang die moet uitgaan van een dwangsom zou beperken.

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



5. De beklagde is gehouden tot de kosten in graad van beroep.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

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

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Perken van het hoger beroep:

Het hof stelt vast dat gelet op de verklaringen van hoger beroep en vervolgens de grievenformulieren het vonnis van 14 oktober 2019 definitief is voor wat betreft de beslissingen over:

- de schuld van de beklagde aan de telastleggingen A.1, A.2 en A.3, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid;
- de straf;
- de vordering van _____ ;
- de vordering van _____ ;
- het aanhouden van de burgerlijke belangen.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

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

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklagde tot het integraal herstel van de panden gelegen te:

- 1) _____ , kadastraal gekend als _____ ;
- 2) _____ , kadastraal gekend als _____
- 3) _____ kadastraal gekend als _____



de panden 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 de panden na de herbestemming nog een woonfunctie hebben, 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 twee jaar na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 100 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;

veroordeelt de beklagde tot betaling van de kosten van de strafvordering in beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 131,02 euro;



Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 63,00
Afschrift akte HB:	€ 3,00
Dagv. bekl.:	€ 26,67
Dagv. eiser tot herstel:	€ 26,44
	<hr/>
	€ 119,11
+ 10 %:	€ 11,91
	<hr/>
Totaal:	€ 131,02

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 van **24 september 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.

