



Kopie

Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID

Geen rechtsmiddel werd tot heden tegen dit arrest  
ingesteld.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van  
inwendige aard

Arrestnummer <i>C 1 451 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 1125</i>
Datum van uitspraak <b>1 april 2022</b>
Notienummer griffie <b>2021/NT/172</b> - -
Notienummer parket-generaal

Hypothecaire inschrijving

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

COVER 01-00002639471-0001-0041-01-01-1



Not.nr. KO.66.WI.102300/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**  
met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 40 A,  
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. *515* (RRN  
geboren te op  
wonende te  
- beklaagde -

2. nr. *516* (RRN )  
geboren te op  
wonende te  
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

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

namelijk:

de eerste en de tweede:

**1 te** in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan  
(KO66.WI.102300-18)

**2 te** in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan en  
(KO66.WI.102600-18)

**3 te** in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan  
(KO66.WI.102700-17)

**4 met samenhang te** in de periode van 1 september 2018 tot en met 19 februari 2019

een woning gelegen te  
aan en  
(BG66.WI.104700-18)

**5 met samenhang te** in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan  
(BG66.WI.105800-18)

**de eerste:**

**6 met samenhang te** in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan  
(KO66.WI.102900-17)

**7 met samenhang te** in de periode van 1 juli 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan  
(KOIE66.WI.100300-18)

**8 met samenhang te** in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 1 oktober 2019



een woning gelegen te  
aan  
(BG66.WI.104000-18)

**9** met samenhang te in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan en  
(BG66.WI.105700-18)

**de tweede:**

**10** met samenhang te in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aan en  
(BG66.WI.105400-18)

**11** met samenhang te in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te

a. aan (woning 0/1)  
b. aan er (woning 0/2)  
(BG66.WI.105500-18)

**12** met samenhang te in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 oktober 2019

een woning gelegen te  
aar  
(BG66.WI.105600-18)

*De kadastrale omschrijving van de onroerende goederen die het voorwerp van het misdrijf zijn, zijnde:*

1. KO66.WI.102300-18:

*ligging:*

*aarde en oppervlak: huis,*

*wijk en nummer van het kadaster:*

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:*

*die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 25 maart 1997, verleden voor notaris t:*

2. KO66.WI.102600-17



*ligging*

*aarde en oppervlak: huis,*

*wijk en nummer van het kadaster:*

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:*

*die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 25 juni 1998, verleden voor notaris*

3. KO66.WI.102700-17

*ligging.*

*aarde en oppervlak: huis,*

*wijk en nummer van het kadaster:*

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als*

*die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 25 juni 1998, verleden voor notaris*

4. BG66.WI.102900-17

*ligging:*

*aarde en oppervlak: huis,*

*wijk en nummer van het kadaster:*

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:*

*die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 18 juni 2010, verleden voor notaris*

5. IE66.WI.100300-18

*ligging:*

*aarde en oppervlak: huis,*

*wijk en nummer van het kadaster:*

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:*

*die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 25 maart 1997, verleden voor notari:*

6. BG66.WI.104000-18

*ligging.*

*aarde en oppervlak: huis,*

*wijk en nummer van het kadaster.*

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als.*

*die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 4 maart 1997, verleden voor notaris*

7. BG66.WI.104700-18







dec. 2018 – sept. 2019 = 10 maanden x 550 euro = 5.500,00 euro

BG66.WI.105500-18 )

Woning 0/1:

dec. 2018 – sept. 2019 = 10 maanden x 550 euro = 5.500,00 euro

Woning 0/2:

dec. 2018 – sept. 2019 = 10 maanden x 920 euro = 9.200,00 euro

BG66.WI.105600-18 (

dec. 2018 – sept. 2019 = 10 maanden x 485 euro = 4.850,00 euro

3. ten laste van en (2.640,00 + 3.025,00 + 4.235,00 + 7.000,00 =) 24.050,00 euro

BG66.WI.104700-18

okt. 2018 – jan. 2019 = 4 maanden x 660 euro = 2.640,00 euro)

KO66.WI.102300-18 (

nov. 2018 – sept. 2019 = 11 maanden x 275 euro = 3.025,00 euro

KO66.WI.102600-18

nov. 2018 – sept. 2019 = 11 maanden x 650 euro = 7.150,00 euro

KO66.WI.102700-17

nov. 2018 – sept. 2019 = 11 maanden x 385 euro = 4.235,00 euro

BG66.WI.105800-18

dec. 2018 – sept. 2019 = 10 maanden x 700 euro = 7.000,00 euro

\* \* \* \*

**1.1** De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 23 november 2020 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied,

*Heromschrijft de feiten van tenlastelegging 1 als volgt:*

*“(…) in in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 31 januari 2019 (…)”*

*Heromschrijft de feiten van tenlastelegging 5 als volgt:*



“(…) in de periode van 1 november 2018 tot en met 19 september 2019 (…)”

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging 6 als volgt:

“(…) in de periode van 21 augustus 2017 tot en met 23 augustus 2018 (…)”

----

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen 1 tot en met 9 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

**- een hoofdgevangenisstraf van EEN (1) JAAR, met uitstel voor de gehele gevangenisstraf voor een periode van vijf jaar.**

**- een geldboete van TWINTIGDUIZEND (20.000) EURO (=TWEEDUIZENDVIJFHONDERD (2.500) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor 1/4<sup>e</sup> van de geldboete voor een periode van DRIE (3) JAAR.**

Spreekt in hoofde van  
bedrag van 23.592 euro.

**de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor een

----

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen 1 tot en met 5 en 10 tot en met 12 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

**- een hoofdgevangenisstraf van EEN (1) JAAR, met uitstel voor de gehele gevangenisstraf voor een periode van vijf jaar.**

**- een geldboete van TWINTIGDUIZEND (20.000) EURO (=TWEEDUIZENDVIJFHONDERD (2.500) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor 1/4<sup>e</sup> van de geldboete voor een periode van DRIE (3) JAAR.**

Spreekt in hoofde van  
bedrag van 35.060 euro.

**de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor een

----



Verplicht elke beklaagde tot betaling van een eenmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht elke beklaagde tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht elke beklaagde tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

\*\*\*

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot op 313,24 euro.

\*\*\*\*

Op burgerlijk gebied,

1.

Stelt vast dat de herstellvorderingen met betrekking tot de volgende woningen zonder voorwerp zijn:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

2.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan \_\_\_\_\_ en  
**het herstel** op de woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal  
gekend \_\_\_\_\_ door het uitvoeren  
van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle  
gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.



Zegt voor recht dat de wooninspecteur, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur de eventuele kosten van herhuisvesting op  
en kan verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

3.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en  
**het herstel** op de woning gelegen te kadastraal  
gekend door het uitvoeren  
van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur de eventuele kosten van herhuisvesting op  
en kan verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

4.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op de  
woning gelegen te kadastraal gekend  
door:

- als geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt:
  - 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 realelementaire bepalingen.
- als wel een regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt, het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.



*en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.*

*Zegt voor recht dat de wooninspecteur, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.*

*Zegt dat de wooninspecteur de eventuele kosten van herhuisvesting op kan verhalen.*

*Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.*

5.

*Houdt ambtshalve de (eventuele) overige burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.”*

**1.2** Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 16 december 2020 door de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ tegen “de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”;
- 22 december 2020 door het openbaar ministerie tegen “alle beschikkingen op strafgebied”.

**1.3** Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 16 december 2020 door de advocaat van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_
- 22 december 2020 door het openbaar ministerie.

**1.4** Op de rechtszitting van 8 oktober 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden 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 16 december 2021.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

**1.5** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 16 december 2021 in het Nederlands:



- de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun middelen van verdediging, bijgestaan door meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_ ;
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van \_\_\_\_\_ advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij de Wooninspecteur in zijn middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ voor meester \_\_\_\_\_ beiden advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

**2.1** De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 23 november 2020 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

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

**2.2** In het door de advocaat van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ingediende "*grievensformulier hoger beroep*", opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk door aankruising van de rubrieken:

- "*procedure*", met als reden dat een klacht met burgerlijke partijstelling werd neergelegd terwijl de eerste rechter het gevolg van deze klacht niet wilde afwachten;
- "*schuld*", met verwijzing naar de telastleggingen 1 tot en met 9 voor \_\_\_\_\_ en naar de telastleggingen 1 tot en met 5 en 10 tot en met 12 voor \_\_\_\_\_ inclusief de verbeurdverklaring, de veroordeling tot de bijdragen en de vergoeding;
- "*straf en/of maatregel*" voor de beide beklaagden, met als reden dat er geen of te weinig rekening werd gehouden met de omstandigheden, de voorgelegde stukken en de goede trouw van de beklaagden;
- "*burgerlijke rechtsvordering*", meer bepaald de herstelmaatregel voor de woningen te \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en te \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ; de herstellvorderingen zijn volgens de beklaagden onontvankelijk;
- "*andere*", met als precisering de veroordeling van de beklaagden tot betaling van de gerechtskosten, bijdragen en vergoeding.

Ook in het door het openbaar ministerie ingediende grievenformulier wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.



**2.3** De hoger beroepen van respectief de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

De devolutieve werking als gevolg van de beperkte hoger beroepen en de grieven brengt mee dat de verbetering door de eerste rechter van de incriminatieperiodes van de telastleggingen 1, 5 en 6, definitief is. Dit is ook het geval voor de beslissing dat de herstellvordering voor de woningen, voorwerp van de telastleggingen A.1, A.4 tot en met A.10 en A.12, zonder voorwerp is.

**3.** De dagvaarding werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 4, 5, 9 en 13 maart 2020 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid \_\_\_\_\_ 1 (ref.: \_\_\_\_\_ ) en \_\_\_\_\_ 2 (ref.: \_\_\_\_\_ (ref.: \_\_\_\_\_ ) en \_\_\_\_\_ (ref.: \_\_\_\_\_ )

**4.** Het hof verwijst voor een uiteenzetting van de feiten naar de pagina's 8 tot en met 13 van het beroepen vonnis.

**5.1** Op 8 oktober 2020 legden de beklaagden klacht met burgerlijke partijstelling neer bij de onderzoeksrechter te \_\_\_\_\_ tegen onder meer \_\_\_\_\_ wooninspecteur verbonden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen en \_\_\_\_\_ woningcontroleur bij datzelfde agentschap, en dit wegens valsheid in geschriften en woonstschennis (zie farde 1 van de beklaagden). Het gerechtelijk onderzoek dat op deze klacht volgde, is blijkbaar nog niet afgerond.

De beklaagden stellen in hun conclusies voor het hof dat ze klacht neerlegden omdat de processen-verbaal van de Wooninspectie met betrekking tot de woningen te \_\_\_\_\_ (telastlegging 5), te \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ (telastleggingen 10 en 11) en te \_\_\_\_\_ (telastlegging 12) vals zouden zijn: de erin vermelde tijdstippen waarop de huiszoeken aanvingen en/of eindigden, stemmen niet overeen met de tijdstippen zoals vermeld op de \_\_\_\_\_ aan de processen-verbaal gevoegde foto's.

Uit de uren, vermeld op de foto's, kan niet worden afgeleid dat de tijdstippen waarop de huiszoeken werden uitgevoerd, zoals vermeld in de processen-verbaal, niet zouden overeenstemmen met de werkelijkheid. Het is immers niet uitgesloten en zelfs aannemelijk



dat de uren vermeld op de foto's niet de juiste zijn, bijvoorbeeld als gevolg van een fout in het fototoestel of het niet aanpassen aan de zomer- of winteruurregeling.

Anders dan de beklaagden voorhouden, vermeldt het proces-verbaal over de huiszoeking aan de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ helemaal niet dat de huiszoeking eindigde om 21.49 uur, zodat het niet zo is dat de huiszoeking in de woning te \_\_\_\_\_ niet kan zijn aangevat om 20.53 uur. De huiszoeking in het pand aan de \_\_\_\_\_ woning 0/1, ving aan om 18.43 uur en eindigde om 19.00 uur (p. 1*verso*, OK 11, karton 2). Daarop aansluitend werden de huiszoekingen uitgevoerd in de drie woonentiteiten van het pand aan de \_\_\_\_\_. Deze werden beëindigd om 20.13 uur (p. 2, OK 10, karton 2). Vervolgens ving om 20.18 uur de huiszoeking aan in woning 0/2 aan de \_\_\_\_\_ met als eindtijdstip 20.50 uur (p. 2, OK 11, karton 2). De huiszoeking aan de \_\_\_\_\_ begon om 20.53 uur, om te eindigen om 21.49 uur (p. 2, OK 12, karton 2).

Dat \_\_\_\_\_ bewoner van de woning aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ dronken was en weigerde om te worden verhoord, impliceert niet dat hij onmogelijk zijn mondelinge toestemming kan hebben gegeven aan de Wooninspecteur om het pand te betreden. Zijn toestemming was overigens niet nodig, nu de Wooninspecteur over een visitatiemachtiging beschikte en zoals hoger gezegd, de huiszoeking aanving voor 21.00u 's avonds.

De beklaagden verduidelijken niet waaruit de valsheid zou bestaan voor de processen-verbaal met betrekking tot de woning te \_\_\_\_\_ (telastlegging 9), noch wat de andere "*opmerkingen en onjuistheden*" in de overige processen-verbaal zijn en die volgens hen een reden zijn om de procedure voor het hof te schorsen.

Het hof gaat dan ook niet in op de vraag van de beklaagden om de behandeling van de bij het hof aanhangige zaak uit te stellen tot de afhandeling van de klacht met burgerlijkepartijstelling. De resultaten van het onderzoek dat als gevolg van deze klacht werd opgestart, zijn niet noodzakelijk voor de waarheidsvinding.

**5.2** De huiszoeking in de woning aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ ving aan om 21.20 uur. Deze huiszoeking is volledig rechtsgeldig, nu de bewoner \_\_\_\_\_ zijn voorafgaande en schriftelijke toestemming voor deze huiszoeking gaf (p. 4, OK 5, karton 1).

Zelfs als de huiszoekingen zouden zijn aangevat na 21.00 uur, in strijd met afgeleverde visitatiebevelen of op andere tijdstippen dan vermeld in de processen-verbaal, heeft dit niet voor gevolg dat het hof geen rekening zou mogen houden met deze processen-verbaal. De door de beklaagden ingeroepen onregelmatigheden zijn niet voorgeschreven op straffe van nietigheid en hebben op geen enkele manier de betrouwbaarheid van de in de processen-verbaal weergegeven bewijzen en vaststellingen aangetast, nu deze vaststellingen worden gestaafd door foto's die deel uitmaken van het strafdossier en waarvan de juistheid en waarachtigheid door de beklaagden niet wordt betwist. Het gebruik van deze bewijzen is niet in strijd met het recht op een eerlijk proces. De beklaagden kregen immers de



mogelijkheid om de gedane vaststellingen te betwisten, zowel tijdens het onderzoek, voor de rechtbank van eerste aanleg als in hoger beroep voor het hof. Hun rechten van verdediging werden in elk stadium van de procedure gerespecteerd. Bovendien overstijgt de ernst van de aan de beklaagden te last gelegde misdrijven (ernstige en herhaalde inbreuken op de Vlaamse woningkwaliteitsnormen) ruimschoots de beweerde begane onrechtmatigheden.

Ook om die reden is het niet nodig om de behandeling van de zaak te schorsen, in afwachting van een beslissing over de klacht met burgerlijke partijstelling.

**5.3** Uit geen enkel dossiergegeven volgt dat de wooninspecteur deloyaal zou zijn opgetreden en de beklaagden heeft *“tegengewerkt”*, zoals ze beweren. Ten onrechte stellen de beklaagden dat de Wooninspecteur hen niet de kans heeft geboden om tot herstel over te gaan, vooraleer voor de strafrechter te moeten verschijnen. De wooninspecteur stelde de eerste inbreuken vast op 21 augustus 2017, en daarna in de periode september – december 2018. De dagvaarding werd pas op 2 maart 2020 aan de beklaagden betekend. Niets belette de beklaagden om voor die datum alle panden te herstellen. Overigens behoort de beslissing om de beklaagden al dan niet te dagvaarden voor de strafrechter toe aan het openbaar ministerie en niet aan de wooninspecteur.

Uit niets blijkt dat de wooninspecteur heeft willen verhinderen dat aan de beklaagden een conformiteitsattest zou worden afgeleverd en dat hij een *“herkeuring”* telkens zo lang mogelijk uitstelde, met aanwending van allerlei *“trukken”*. De beklaagden laten na om hiervan concrete voorbeelden te geven. Het bewijs van deze beweringen wordt in elk geval niet geleverd doordat de wooninspecteur de door de beklaagden overgemaakte stukken van de uitgevoerde herstellingswerken niet altijd zonder meer voldoende achtte om tot hercontrole over te gaan, ook niet wanneer deze stukken afkomstig waren van bijvoorbeeld een architect. De wooninspecteur moest maar tot hercontrole overgaan, wanneer de beklaagden geloofwaardig maakten dat het herstel was gerealiseerd. De beklaagden maken niet in het minst aannemelijk dat de wooninspecteur personen die bevestigden dat het herstel was uitgevoerd, intimideerde en *“hen de schrik van hun leven bezorgde”*. In de klacht met burgerlijke partijstelling die de beklaagden neerlegden, is blijkbaar geen sprake van deze zogezegde intimidaties en bedreigingen. Het hof gaat daarom niet in op de vraag van de beklaagden om de persoonlijke verschijning te bevelen van de wooninspecteur, laat staan van andere, door de beklaagden niet bij naam genoemde personen.

De beklaagden verwijten de wooninspecteur verder nog dat hij de gemeenten verbood om te bevestigen dat de herstelwerken uitgevoerd werden, zodat de gemeenten geen conformiteitsattesten aan de beklaagden konden afleveren. De gemeenten mochten hoe dan ook geen conformiteitsattest afleveren zolang niet uit een proces-verbaal van uitvoering, opgesteld door de wooninspecteur, bleek dat de herstelmaatregel was uitgevoerd. Dit was uitdrukkelijk zo voorzien door artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode, nu artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“De wooninspecteur stelt een proces-verbaal*



*van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1. De burgemeester kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is."*

Wat het pand aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ betreft, liet de wooninspecteur per e-mail van 24 januari 2019 aan \_\_\_\_\_ weten dat de doorgestuurde foto's van de beweerde herstellingen absoluut niet duidelijk waren, en niet voorzien waren van een toelichting over welke gebreken werden hersteld, zodat een hercontrole nog niet aan de orde was (farde 3 van de beklagden, OK 1, stuk 11). Per e-mail van 22 september 2019 bezorgde \_\_\_\_\_ nog enkele bijkomende foto's, waarna de wooninspecteur op 17 oktober 2019 opnieuw langsging (farde 3 van de beklagden, OK 1, stuk 15). Hadden de beklagden de gevraagde stukken eerder bezorgd, dan had de wooninspecteur ongetwijfeld eerder tot hercontrole kunnen overgaan.

Voor zoveel als nodig merkt het hof op dat zelfs zo de wooninspecteur zou hebben getalmd het voorgehouden herstel vast te stellen, dit geen afbreuk doet aan de juistheid en waarachtigheid van de vastgestelde gebreken. Dit neemt ook het strafbaar karakter van de aan de beklagden te last gelegde feiten niet weg. Geen enkel dossiergegeven laat toe te besluiten dat de wooninspecteur en de verbalisanten die hem bijstonden, de bewijzen van de aan de beklagden te last gelegde feiten op een deloyale manier hebben verzameld.

**6.** De telastleggingen hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;  
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;  
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

Zo er sprake is van een gewoonte, worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met een van die straffen alleen (art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Alle woonentiteiten waren ook onbewoonbaar en ongeschikt, met uitzondering van de woning in de te en de drie woonentiteiten aan de in die enkel ongeschikt waren. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

Het is onjuist dat de woning aan de te slechts drie strafpunten haalde in het technisch verslag. Het gebouw kreeg 30 strafpunten, de woning in zijn geheel kreeg er 61 (p. 2, OK 3, Karton 1). De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. De door de wooninspectie vastgestelde gebreken aan de gasgeiser, met risico op CO-vergiftiging tot gevolg en aan de elektriciteitsgeleiders onder het aanrecht in de keuken, zijn gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld.

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

7. De beklagden voeren aan dat het moreel element voor elk van de hen te last gelegde feiten niet bewezen is. Ze verwijzen daarvoor onder meer naar hun goede trouw en het gegeven dat ze voor tien van de twaalf woningen over conformiteitsattesten beschikten.



Het aan de beklaagden te last gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet als moreel element. Hiervoor volstaat bewust en vrijwillig handelen. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maken. Dat de beklaagden te goeder trouw zouden zijn geweest is derhalve niet relevant.

Voor tien van de twaalf woningen, voorwerp van de telastleggingen, verkregen de beklaagden een conformiteitsattest. De geldigheid van dit attest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat er voor de woning een proces-verbaal zoals vermeld in artikel 20, § 2 Vlaamse Wooncode wordt opgesteld (art. 10, 4° Vlaamse Wooncode, nu art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021, *juncto* art. 3.34 tot en met 3.36). Voor alle woningen en woonentiteiten, opgesomd in de telastleggingen 1 tot en met 7, 9, 10 en 11 was het conformiteitsattest dus vervallen. Bovendien was op het ogenblik van de vaststellingen ook de geldigheidsduur van tien jaar al verstreken van de attesten voor de woningen te (telastlegging 3), (telastlegging 7) en (telastlegging 9). Deze attesten vormen dan ook geen grond van rechtvaardiging of schuldonthefing.

Dat de beklaagden voor elke woning een plaatsbeschrijving opmaakten waarin werd opgenomen dat de woning zich in goede staat bevond, dat de huurders de woning voor de aanvang van de huur telkens bezochten en contractueel was bepaald dat ze de beklaagden moesten verwittigen in geval van een gebrek, vormt evenmin een grond van rechtvaardiging of schuldonthefing. Dit is ook niet zo voor het herstel dat voor verschillende woningen uiteindelijk werd gerealiseerd: dit neemt het strafbaar karakter van de voorheen vastgestelde inbreuken niet weg.

De beklaagden maken niet-toerekeningvatbaarheid al helemaal niet enigszins aannemelijk en laten na te verduidelijken waarom ze onoverwinnelijk zouden hebben gedwaald.

Zoals zal blijken uit de bespreking van de telastleggingen hierna, hebben de beklaagden zich geenszins gedragen als normaal voorzichtige verhuurders.

**8.1** De woning in de te is eigendom van Bij de wooninspectie op 7 november 2018 kreeg het gebouw 15 strafpunten, de woning in zijn geheel 45. De gebreken waren strafbaar volgens de toen geldende Vlaamse Wooncode en zijn dit op grond van de Vlaamse Wooncodex van 2021 nog steeds. Zo is elektrische bedrading met blote geleiders ter hoogte van de zekeringskast, met risico op elektrocutie tot gevolg, een gebrek van nu categorie III. Bovendien zijn de vastgestelde gebreken structureel van aard, en hebben ze betrekking op de basisuitrusting van een woning, zoals die moet worden voorzien door een verhuurder. Het hof verwijst in dat verband, behalve naar de afwezigheid van een goed en veilig functionerend elektriciteitsnetwerk, ook nog naar de



wankele en moeilijk te bedienen schuifdeuren op het gelijkvloers, de onvoldoende verankering van de draaitrap en de gebrekkige, niet winddichte afwerking rond het raam in de slaapkamer op de eerste verdieping. Dergelijke gebreken kunnen in geen geval worden toegeschreven aan de huurder.

Het structurele karakter van de gebreken laat er geen twijfel over bestaan dat ze ook al op 1 oktober 2018 aanwezig waren.

verhuurde de woning willens en wetende dat ze niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten. Hij kan zich niet verschuilen achter het argument dat de huurder hem niet zou hebben op de hoogte gesteld van de gebreken. Als normaal voorzichtig verhuurder moest hij er zich op geregelde tijdstippen van vergewissen dat de woning tijdens de volledige duur van de huur aan alle kwaliteitsvereisten voldeed. Bovendien waren gebreken zoals de niet winddichte afwerking rond het slaapkamerraam en de wankele schuifdeuren ongetwijfeld al van bij de aanvang van de huur aanwezig.

Dat de woning voor aanvang van de verhuur werd gerenoveerd en hij op 10 juni 2009 voor de woning een conformiteitsattest verkreeg, weerlegt de vaststellingen van de wooninspectie niet en ontheft niet van zijn schuld. Dit zijn evenmin redenen tot rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid. Dat de huurder het herstel van de gebreken aanvankelijk zou hebben belet, is niet bewezen.

De schuld van aan de telastlegging 1, zoals verbeterd door de eerste rechter, staat vast.

is mededader aan deze feiten.

Het huurcontract met ging in op 20 juli 2013. De huurder verklaarde dat hij voor de ondertekening van het contract een vrouw had gezien (p. 2, OK 1, Karton 1). De huisbaas zag hij voor het eerst in augustus 2017, toen hij aan de deur stond en zich zelf voorstelde als loodgieter. Hij wist pas dat het de huisbaas was toen hij de man zag op de naastliggende werf op hetzelfde perceel. Pas op dat moment zei de man dat hij eigenlijk de huisbaas was.

Het hof twijfelt er niet aan dat het was die zorgde voor de ondertekening van het huurcontract. Zoals hierna zal blijken bij de bespreking van de overige telastleggingen, was ook betrokken bij de verhuring van meerdere andere panden van haar broer. schakelde voor geen enkele van de door hem verhuurde woningen een immobiliënkantoor in. In tegenstelling tot wat de beklagden in conclusies poneren, legde bij haar verhoor op 25 maart 2019 wel degelijk een verklaring af over de woning in de . Ze bevestigde hierin dat ze haar broer hielp bij de verhuring van dit pand. Meer bepaald verklaarde ze (p. 29, OK 1, Karton 1): “Voor *ben ik aangeschreven door uw dienst, maar ik*



*ben geen verhuurder. Ik heb die huurders ook wel al aan de lijn gehad toen ik in opdracht van mijn broer de betalingen controleerde en hen aanmaande om te betalen”.*

De verklaring van \_\_\_\_\_ van 26 maart 2019 dat zijn zus niet bij de verhuring van dit pand was betrokken, is dan ook niet geloofwaardig.

Voor de beoordeling van de rol van \_\_\_\_\_ is het niet relevant dat het proces-verbaal van 20 november 2018 enkel \_\_\_\_\_ als overtreder vermeldde.

Door in te staan voor de ondertekening van het huurcontract, door in opdracht van \_\_\_\_\_ de betalingen te controleren en de huurder aan te manen te betalen, verleende ze zodanige hulp dat zonder haar bijstand het misdrijf niet had kunnen worden gepleegd. Ook zij moet hebben geweten dat het pand niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen, minstens had ze moeten nagaan of dit al dan niet het geval was.

**8.2** Ook de woning in de \_\_\_\_\_ behoort toe aan \_\_\_\_\_. De wooninspectie stelde op 27 november 2018 dat ze onbewoonbaar was. Het gebouw scoorde 42 strafpunten op het technisch verslag, de woning in zijn geheel kreeg 130 strafpunten. De gebreken waren strafbaar volgens de toen geldende Vlaamse Wooncode en zijn dit op grond van de Vlaamse Wooncodex van 2021 nog steeds. De loshangende stopcontacten, het ontbreken van een aardgeleider aan het stopcontact in de woonkamer aan de muur grenzend met de veranda en de aansluiting van het mobiele gasfornuis met een verweerde elastomeren gasslang zijn gebreken van nu minstens categorie II. Het betreft structurele gebreken, die ongetwijfeld al aanwezig waren op 1 oktober 2018 en alleen al door hun aard niet het gevolg kunnen zijn van een gebrekkig onderhoud door de huurders.

De beklaagden laten na in conclusies te verduidelijken op welke punten het proces-verbaal van de wooninspecteur niet correct zou zijn. Dat de woning voor aanvang van de verhuur werd gerenoveerd, volledig in orde zou zijn geweest en \_\_\_\_\_ op 25 april 2013 voor de woning een conformiteitsattest verkreeg, weerlegt de vaststellingen van de wooninspectie niet en neemt de schuld van \_\_\_\_\_ niet weg. Het is niet bewezen dat de woning al op 5 maart 2019 was hersteld. Pas op 2 augustus 2020 en dus na de incriminatieperiode vroeg \_\_\_\_\_ een herstelcontrole aan (stuk 1.3, map 4, stukkenbundel van de beklaagden zoals neergelegd voor de eerste rechter), waarna het herstel werd vastgesteld op 20 april 2021 (stuk 11, OK 2, farde 3, stukkenbundel van de beklaagden zoals neergelegd voor het hof).

Deze door de beklaagden ingeroepen argumenten zijn evenmin redenen tot rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid.

\_\_\_\_\_ verhuurde de woning willens en wetende dat ze niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten. Dat de huurder hem niet zou hebben op de hoogte gesteld van de gebreken, is zonder relevantie. Als normaal voorzichtig verhuurder moest hij zich er op



geregelde tijdstippen van vergewissen dat de woning tijdens de volledige duur van de huur aan alle kwaliteitsvereisten voldeed.

De telastlegging 2 is dus bewezen voor

is mededader aan deze telastlegging. De huurder, verklaarde dat de eigenaar was, maar dat hij ook diens zus aan de lijn had gehad, of via e-mail “gesproken”. Als hij te laat was met de huur belde hem op. In haar verklaring van 25 maart 2019 bevestigde dit: *“Ik heb de bewoners van de en ongeveer twee maanden geleden voor het eerst gezien toen ik met mijn broer mee ging toen hij de woningen ging herstellen. Voordien had ik de huurders nog niet gezien. Ik had hen wel al aan de lijn gehad toen de huurgelden niet betaald waren. Als mijn broer dat vraagt, dan controleer ik de betalingen van de huurgelden op zijn rekening en bij niet betaling contacteer ik de huurders om hen te vragen te betalen.”*

De verklaring van van 26 maart 2019 dat niet zijn zus, maar hij zelf de betalingen voor deze woning controleerde, is dus niet geloofwaardig.

Door de betalingen op te volgen en te controleren, door hiervoor als contactpersoon op te treden met de huurder, en dus haar broer te helpen bij de verhuur, is mededader aan de telastlegging 2. Ook moet hebben geweten dat het pand niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen, minstens had ze moeten nagaan of dit al dan niet het geval was.

**8.3** De woning in de te is eveneens eigendom van

Op 27 november 2018 kreeg het gebouw van de wooninspectie 30 strafpunten, de woning in zijn geheel 61. Ook in deze woning was er bedrading met blote geleiders onder spanning, met een elektrocutierisico tot gevolg, een gebrek van nu categorie III. De inbouwkookplaat was net als de naastgelegen woning in de aangesloten met een elastomeren slang. Uit de aard van de gebreken volgt dat deze woning ook al op 1 oktober 2018 niet meer mocht verhuurd worden.

De beklaagden tonen wel aan dat de woning op 25 februari 2019, maar ook niet eerder dan die datum, geen gebreken van nu categorie II of III meer had (zie stuk 6, OK 3, farde 3 van de beklaagden). Het hof verbetert de einddatum van de incriminatieperiode voor de telastlegging 3 daarom naar 25 februari 2019.

De telastlegging 3 is niet alleen voor bewezen. Als eigenaar sloot hij de huurovereenkomst af met de huurder, maar hij werd bij de verhuur van de ongeschikte en onbewoonbare woning geholpen door De huurder verklaarde bij verhoor op 27 november 2018 dat de eigenaar moeilijk te bereiken was. Ze had soms telefonisch contact met zijn zus (p. 15 straf dossier, OK 3, karton 1). Verder



toont de hiervoor, in randnummer 8.2 geciteerde verklaring van [redacted] aan dat ze ook voor deze woning in naam en voor rekening van haar broer de betalingen opvolgde en de huurders contacteerde als ze niet betaalden. Het hof hecht geen geloof aan de bewering van [redacted] dat alleen hij instond voor (alle aspecten van) de verhuur.

Beide beklaagden wisten dat de woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen. In elk geval hadden ze tijdens de huur moeten controleren of dit al dan niet het geval was.

**8.4** De woning aan de [redacted] te [redacted] is eigendom van [redacted]. Op 10 oktober 2018 controleerde de wooninspectie de woning en stelde vast dat het gebouw 24 strafpunten had, de woning in zijn geheel 42. Op de verdieping was geen enkel stopcontact voorzien van een aarding, een gebrek van nu categorie II, net als de ontbrekende leuning en borstwering aan de zoldertrap. Ook zo geen rekening wordt gehouden met de vastgestelde vochtproblematiek staat dus vast dat de woning niet voldeed. Wat het gasfornuis betreft, constateerde de wooninspecteur enkel dat niet kon worden nagegaan hoe het was aangesloten. Hij rekende er geen strafpunten voor aan.

Het hof twijfelt er niet aan dat deze gebreken al aanwezig waren op 1 september 2018. Dat de woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen, wordt niet weerlegd door de bewering van de beklaagden dat het pand voor aanvang van de huurovereenkomst met de verschillende opeenvolgende huurders telkens in orde werd gemaakt en een EPC-score van 274 had, of doordat de woning een modelwoning was, een experimentele nieuwbouw met allerlei moderne snufjes. Dat de woning een nieuwbouwwoning was, wordt tegengesproken door de foto's en impliceert niet dat ze geen gebreken kan hebben. Dit zijn ook geen rechtvaardigingsgronden of gronden tot schuldonthefing, en al helemaal niet van niet-toerekeningsvatbaarheid.

Uit het gegeven dat de wooninspecteur al op 17 oktober 2018 een herstellvordering inleide, kan niet worden afgeleid dat hij de kwaadwillige bedoeling had de beklaagden te benadelen en een hercontrole zo lang mogelijk uit te stellen. Integendeel, de wooninspecteur ging al op 25 februari 2019 over tot hercontrole en stelde toen vast dat er geen gebreken meer waren, zodat de herstellvordering zonder voorwerp was (p. 28, OK 4, karton 1). De beklaagden worden dan ook terecht slechts vervolgd voor de periode startend op 1 september 2018 en met als einddatum 19 februari 2019, dit is zelfs nog voor de vaststelling van het herstel.

Het is voor het hof bewezen dat [redacted] zijn zus heeft geholpen bij het verhuren van deze woning. Niet alleen was hij de vaste klusjesman voor dit goed, tijdens de inspectie die plaatsvond op 10 oktober 2018 kwam hij plots de woning binnengestormd en eiste hij dat de wooninspecteur het pand onmiddellijk zou verlaten. Hij wilde inzage krijgen in de reden van de aanwezigheid, documenten en persoonlijke gegevens van de vaststellers. Hij stelde zich dermate dwingend en intimiderend op, dat de wooninspectie er de politie moest



bijhalen (p. 3, OK 4, karton 1). Dit toont aan dat hij zeggenschap en beslissingsmacht had in de verhuring van de woning, en dat hij zijn zus hierbij hielp.

verhuurde wetens en willens een woning die niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen. Ze kreeg hierbij noodzakelijke hulp van haar broer

Beide beklaagden zijn schuldig aan de telastlegging 4.

**8.5** Op 5 december 2018 controleerde de wooninspectie de woning aan de te Deze woning is eigendom van en niet van (zie stuk 56, OK 5, karton 1), zoals per vergissing in de aanhangig makende akte is vermeld, bij de kadastrale omschrijving van de onroerende goederen.

Het gebouw kreeg 30 strafpunten, de woning in zijn geheel 57. In het omstandig verslag werd onder meer opgenomen dat er in de kelder ter hoogte van de wasmachine loshangende bedrading was met blote geleiders onder spanning en elektrocutiegevaar tot gevolg. Op dezelfde plaats in de kelder was een verdeelstekker onvakkundig afgetakt en de aarding aan de stekker was niet aangesloten. De openingen in de borstwering op het terras aan de straatzijde waren te groot, wat een ernstig valgevaar meebracht. De waterput aan de rechterzijde van de woning beschikte niet over een passend afsluitdeksel. Ook dit impliceerde een ernstig valgevaar. Al deze gebreken zijn gebreken van categorie II en III. Ze worden gestaafd door de foto's in bijlage aan het technisch verslag.

Ook zonder de door de beklaagden betwiste problemen met de kabel van de waterpomp, de achterdeur, de douche en de rookmelders, staat vast dat de woning niet voldeed aan de gestelde normen en niet mocht worden verhuurd. Dat het aanwezige deksel op de waterput niet passend was, wordt bijkomend bevestigd doordat de beklaagden op vraag van de wooninspecteur uiteindelijk wel in een goed aansluitend deksel hebben voorzien, zoals te zien op foto 17 gevoegd aan navolgend proces-verbaal van 19 september 2019 (p. 50*verso*, OK 5, karton 1).

Op 19 september 2019 bevestigde de wooninspecteur dat alle gebreken waren weggewerkt. De door de beklaagden naar voren gebrachte foto's zijn te onduidelijk om met zekerheid te besluiten dat dit al op 5 augustus 2019 het geval was. Het strafbaar karakter van de feiten voor 19 september 2019 verdwijnt niet door het op die datum vastgestelde herstel.

huurde de woning op het ogenblik van de vaststellingen. Hij verklaarde dat het huurcontract werd afgesloten met niettegenstaande de woning eigendom is van (p. 27, OK 5, karton 1). Zij was ook zijn contactpersoon en diegene die reageerde op de berichten die hij stuurde. Met de eigenaar had hij geen contact. Deze geloofwaardige verklaring laat er geen twijfel over bestaan dat de beide beklaagden samen instonden voor de verhuur van de ongeschikte en onbewoonbare woning. De telastlegging 5, zoals verbeterd door de eerste rechter, is dus bewezen voor hen allebei.





**8.6** is eigenaar van de rijwoning te

Omdat men vermoedde dat de woning niet voldeed aan de toepasselijke kwaliteitsnormen, controleerde de wooninspectie het pand op 21 augustus 2017. Het gebouw kreeg vijftien strafpunten op het technisch verslag, de woning in zijn geheel kreeg er 51. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar.

In een van de slaapkamers was een stopcontact voorzien van een aardpen die niet was aangesloten op een aardgeleider. In een andere slaapkamer lagen elektrische geleiders los op de vloer. In de badkamer hingen elektrische geleiders los aan de muur. De hechting aan de muur en het plafond was weg door het instorten van het plafond. Verder stelde de wooninspecteur onder meer opstijgend vocht met zichtbare schade vast in de leefruimte. In de hoek van de garagemuur met de badkamermuur en de buitenmuur waren er zwarte schimmelvlekken. In de leefruimte was een gaskachel geïnstalleerd. Er was geen verluchtingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren, met verhoogd risico op CO-vergiftiging tot gevolg. In de badkamer was een gasgeiser type B geplaatst. Ook daar was geen verluchtingsopening aanwezig om voldoende zuurstof aan te voeren. Deze laatste gebreken zijn gebreken van nu categorie III.

Uit de structurele aard van de gebreken volgt dat ze niet het gevolg zijn van een gebrekkig onderhoud door de huurders.

Dat de elektrische installatie op 2 oktober 2009 was gekeurd en conform bevonden, weerlegt de juistheid van de vastgestelde gebreken niet. Dit keuringsattest maakt evenmin aannemelijk dat de gebreken te wijten zouden zijn aan de huurders. Het is verder onjuist dat de gaskachel werd geplaatst door de huurders. In de plaatsbeschrijving bij het huurcontract met staat vermeld dat deze gaskachel gratis ter beschikking werd gesteld door de eigenaar (p. 26*verso*, OK 6, kanton 1). De niet-werkende rookmelders gaven geen aanleiding tot strafpunten. Ook voor de licht overhellende schouw was dit niet het geval. De woning werd bewoond door meer personen dan waarvoor ze was geschikt, maar wordt hiervoor niet strafrechtelijk vervolgd, zodat haar verweer ook op dit punt doelloos is.

Ten onrechte stelt dat de verklaring van de huurders vals zou zijn, aangezien ze geen Nederlands spreken en toch een Nederlandse verklaring zouden hebben afgelegd. Het strafdossier bevat geen verklaring van de huurders. Op pagina 3 van het proces-verbaal van 21 augustus 2017 geeft de woningcontroleur enkel informatie weer die hij heeft bekomen van de huurders. Er wordt helemaal niet beweerd dat de huurders deze informatie in het Nederlands hebben gegeven. Van de beweerde valsheid is geen sprake.

De eerste rechter heeft terecht schuldig verklaard aan de telastlegging 6, zoals door hem verbeterd.



**8.7** De op 28 augustus 2018 gecontroleerde rijwoning te eigendom van [redacted] kreeg in totaal 98 strafpunten op het technisch verslag, waarvan 24 voor het gebouw. In de badkamer was elektrocutiegevaar door de loshangende bedrading met blote geleiders aan de linkerzijde van de lavabo, een gebrek van nu categorie III. Er was geen dakisolatie aanwezig. Rekening houdend met de dakoppervlakte van de woning, is dit een gebrek van nu categorie II. In de woonkamer was een gaskachel type B geïnstalleerd, maar zonder niet afsluitbaar verluchttingsrooster dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Het aansluitkanaal van de kachel was bovendien niet goed aangewerkt op de schoorsteen. Als gevolg daarvan was er een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Deze laatste gebreken moeten dus in de derde categorie worden gerangschikt.

Bij een hercontrole op 10 januari 2019 ontdekte de wooninspecteur dat het gasfornuis in de keuken was aangesloten met in een serie aan elkaar verbonden flexibels. Het lichtpunt in de slaapkamer achteraan was aangesloten met loshangende bekabeling met onvoldoende sectie, waardoor er een risico was op overbelasting van het circuit, wat dan weer kon leiden tot kortsluiting en/of brand. Het gebouw kreeg nu 39 strafpunten, de woning in zijn geheel nog steeds 54.

Al deze vaststellingen worden niet ontkracht doordat het elektriciteitsnetwerk in 2012 na werken en het plaatsen van een nieuwe Vaillant gasbrander opnieuw werd gekeurd, of doordat de huurder nooit klachten uitte. Dit zijn geen gronden van rechtvaardiging of schuldonthefing (laat staan van niet toerekeningsvatbaarheid). Het kan de wooninspectie ook niet verweten worden dat ze op 10 januari 2019 nog bijkomende gebreken ontdekte. Het was aan [redacted] om de woning te verhuren terwijl deze op elk moment voldeed aan de toepasselijke kwaliteitsnormen.

[redacted] bewijst helemaal niet dat ze alle gebreken al op 4 februari 2019 had hersteld. De door haar op die datum aan de wooninspecteur overgemaakte “bewijsstukken” werden door hem weerlegd in een e-mail van 15 maart 2019 (stuk 7 van de beklaagden, OK 7, farde 3). Op 23 oktober 2019 deed de wooninspectie andermaal een hercontrole. Het gebouw had nog altijd vijftien strafpunten, de volledige woning scoorde 24 strafpunten op het technisch verslag (proces-verbaal van 23 oktober 2019, p. 35, OK 7, karton 2). Pas op 28 januari 2020 was het herstel volledig uitgevoerd.

De schuld van [redacted] aan de telastlegging 7 staat vast.

**8.8** [redacted] bezit ook een rijwoning in de [redacted] te [redacted] die ze eveneens verhuurde. Op 5 september 2018 bleek dat deze woning werd bewoond door vier niet verwante personen, die elk in een afzonderlijke kamer verbleven en afhankelijk waren van gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft toilet, bad en douche, en kookgelegenheid. De woning was met andere woorden een kamerwoning in de zin van



artikel 2, § 1en 10bis Vlaamse Wooncode, hoewel de beklaagde daarvoor niet de vereiste stedenbouwkundige vergunning had (nu: omgevingsvergunning).

Het gebouw kreeg 54 strafpunten op het technisch verslag onder meer als gevolg van de aantasting van de dakstructuur door houtboktor, de blote geleiders onder spanning in de traphal op de eerste verdieping, en doordat de stopkraan van de gaskookplaat niet bereikbaar was. Dit zijn allemaal gebreken van nu categorie II en III. Kamer 1/1 kreeg 70 strafpunten, kamers 1/2 en 1/3 telkens 67. Elke kamer was onbewoonbaar.

De niet bewezen bewering van de beklaagde dat de woning voor de verhuur in orde werd gesteld zoals het hoorde, of dat de brandweer op 14 november 2018 een positief brandvoorkomingsadvies verleende, weerlegt het bovenstaande niet. Dit zijn evenmin gronden van rechtvaardiging of schuldonthefing, laat staan van niet-toerekeningvatbaarheid.

Ten onrechte betwist dat de woning een kamerwoning was. De fysieke inrichting van een woning is hiervoor niet bepalend: een pand dat fysiek als eengezinswoning is ingericht, kan feitelijk als kamerwoning worden gebruikt. Dit is het geval voor het pand in de zodat het gegeven dat de beklaagde geen verbouwingswerken had uitgevoerd om het in te richten als kamerwoning, niet ter zake doet. De woning beschikte slechts over een keukenvoorziening en een sanitaire voorziening. Ze werd bewoond door vier verschillende alleenstaande Roemenen die geen gezin vormden en in België verbleven om er te werken.

Op 12 en 16 maart 2019 was nog altijd niet bewezen dat de beklaagde de kamerproblematiek had opgelost, zodat de wooninspecteur terecht weigerde een hercontrole uit te voeren. Meer nog, op 13 september 2019 bleken er nog twee bijkomende, niet verwante personen te zijn ingeschreven op het adres (p. 434*verso*, OK 8, karton 2). Het is dus zeker niet zo dat de woning al op 12 maart 2019 voldeed aan alle kwaliteitsvereisten.

Het indienen van de herstellvordering hoefde de beklaagde niet in het minst te beletten het herstel uit te voeren nog voor de strafrechtelijke vervolging. Pas op 10 juli 2020 kon de wooninspecteur vaststellen dat de woning niet langer een kamerwoning was en geen strafpunten meer had (stuk 8 van de beklaagde, OK 8, farde 3).

De eerste rechter verklaarde terecht schuldig aan de telastlegging 8.

**8.9** Op 5 december 2018 controleerde de wooninspecteur de woning in de te eveneens eigendom van en door haar verhuurd aan . Het gebouw kreeg achttien strafpunten, de woning in zijn geheel 84.

Er was elektrocutiegevaar doordat in de garage een stopcontact hing met aanraakbare geleiders onder spanning, net als een lichtshakelaar. In de badkamer hing een



lichtschakelaar los in de muur. De lichtpunten en stopcontacten in de badkamer hingen op onvoldoende afstand van de bad- of doucherand. Er was onvoldoende borstwering voorzien naast de trap op de eerste verdieping, wat een valgevaar impliceerde. Dit valgevaar was er ook doordat de laatste trede om de bovenverdieping te bereiken lager was dan de treden van de trap zelf. Alleen al deze gebreken behoren tot de huidige categorieën II en III.

Het staat dus vast dat de woning niet voldeed aan de geldende kwaliteitsvereisten en de beklagden ontkrachten dit niet door te stellen, al dan niet gestaafd door stukken, dat de woning voor de aanvang van de verhuring *“in orde werd gesteld zoals het hoort”*, waarbij de schouwen werden geveegd en de elektriciteit aangepast. Ook uit het plaatsen van dubbel glas tijdens de verhuring, het keuringsattest van het elektriciteitsnetwerk, geldig tot 21 december 2023, en het positief brandvoorkomingsadvies van de brandweer van 14 november 2018 blijkt niet dat de vaststellingen van de wooninspecteur niet juist zouden zijn. De wooninspecteur maakte overigens geen enkele opmerking over het al dan niet aanwezig zijn van dubbel glas.

Al deze beweringen en attesten zijn ook geen gronden van rechtvaardiging of schuldonthefing, en al helemaal niet van niet-toerekeningsvatbaarheid.

Het al op 15 januari 2019 aanhangig maken van de herstellvordering duidt er niet op dat de wooninspecteur de voor de beklagde meest schadelijke weg heeft willen kiezen. Niets belette om het herstel te realiseren nog voor de strafrechtelijke procedure. Het al dan niet aanhangig maken van de strafvordering is een opportuniteitsbeslissing van het openbaar ministerie.

Nergens in de processen-verbaal met betrekking tot deze woning vermeldde de wooninspecteur dat de woning een kamerwoning was. Integendeel, het proces-verbaal van 5 december 2018 stipuleert op pagina 2 uitdrukkelijk (p. 2, OK 9, karton 2): *“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.”* Wel is het zo dat de woning gedurende de hele incriminatieperiode (en ook voordien) niet vergund was. De gemeente weigerde een regularisatieaanvraag op 25 augustus 2008.

Anders dan voorhoudt, bewijst ze niet dat ze de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken tegen 12 maart 2019 had weggewerkt. In het proces-verbaal van 16 september 2019 wees de wooninspecteur er op dat ze niet aantoonde dat ze de vochtproblematiek duurzaam had opgelost. Dit deed ze ook niet voor de beschadiging van de muren of het doorzakken van de vloeren. De wooninspecteur weigerde dan ook terecht om niet in te gaan op haar vragen van 12 maart 2019 en 8 april 2019 om tot hercontrole over te gaan. Pas op 25 februari 2020 en dus na de incriminatieperiode was het pand hersteld (stuk 12 van de beklagden, OK 9, karton 2).



Telastlegging 9 is bewezen voor

**8.10** is eigenaar van de woning gelegen aan de in  
Hij verhuurde deze woning aan en  
allen van Roemeense nationaliteit die geen verwanten van elkaar waren. De  
wooninspectie stelde op 5 december 2018 vast dat het een kamerwoning was met drie  
kamers, waarbij de bewoners afhankelijk waren van gemeenschappelijke voorzieningen voor  
wat betreft het toilet, bad en douche en kookegelegenheid. Ze was nochtans niet als dusdanig  
stedenbouwkundig vergund. Het gebouw scoorde 17 strafpunten. Kamer 1/1 kreeg 44  
strafpunten, kamers 1/2 en 1/3 respectief 38 en 53 punten.

Geen enkele kamer beschikte over een lavabo met toevoer van warm en koud water, elke  
kamer was ongeschikt. De centrale verwarmingsketel geplaatst in de gemeenschappelijke wc  
was aangesloten met ondergedimensioneerde elektrische bedrading. De bekabeling hing los  
en was ter hoogte van het toilet verbonden door middel van tape met het originele snoer. Er  
bestond een risico op overbelasting van het circuit, met mogelijk kortsluiting en/of brand tot  
gevolg. De trapleuning van de keldertrap ontbrak en een van de binnenmuren was aangetast  
door doorslaand vocht. Daarnaast stelde de wooninspecteur vochtschade vast in de  
inkomhal en in de traphal. Uit de omvang ervan, zoals te zien op de foto's gevoegd aan het  
technisch verslag, blijkt dat deze vochtschade moet worden ondergebracht bij de gebreken  
van nu categorie II (p. 34 en 38, OK 10, karton 2).

Bij een hercontrole op 5 mei 2019 besloot de wooninspectie na ondervraging van de  
huurders om het pand dan toch niet als een kamerwoning te beschouwen, maar als een  
eengezinswoning. Ook als eengezinswoning en niettegenstaande de door de beklagde  
ondertussen uitgevoerde herstellingswerken voldeed de woning nog steeds niet aan de  
geldende kwaliteitsnormen. Het gebouw kreeg nog altijd drie strafpunten, de woning in zijn  
geheel 13. De vochtschade was nog altijd aanwezig en niet duurzaam hersteld. Zo plaatste  
de beklagde een metalen plaat op de plaats waar de vochtschade zich bevond aan de  
binnenmuur tussen de traphal en de badkamer. Aangezien de vochtschade in dit geval moet  
worden beschouwd als een gebrek van de tweede categorie, was de verhuring van de  
woning op dat ogenblik nog steeds strafbaar. Het is dus niet zo dat de verhuring sinds de  
invoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nu niet meer strafbaar zou zijn, omdat er  
minder dan vijftien strafpunten waren. Doorslaggevend is niet meer het aantal behaalde  
strafpunten in het technisch verslag, maar of er gebreken zijn van de tweede of de derde  
categorie.

Hieruit volgt dat de beklagde niet aantoonde dat de woning al op 12 maart 2019, en ook niet  
op 6 april 2019, volledig was hersteld.

Het indienen van de herstellenvordering op 15 januari 2019 impliceert niet dat de beklagde de  
kans niet kreeg om de zaak buiten de strafrechtelijke procedure om af te handelen. Het is



niet zo dat de wooninspectie verplicht was om de louter administratieve weg te bewandelen.

Terecht liet de gemeente op 4 februari 2019 weten dat ze de beklaagde geen conformiteitsattest kon afleveren en niet tot hercontrole kon overgaan. De beklaagde kan de wooninspecteur niet verwijten dat hij de gemeente er op wees dat ze dit niet mocht doen. Zoals hoger gezegd was alleen de wooninspecteur daartoe bevoegd (zie randnummer 5.3).

Het hof bevestigt de schuldigverklaring van de beklaagde aan de telastlegging 10.

**8.11** Ook het huis aan de in behoort toe aan en werd door hem verhuurd. Het betreft een meergezinswoning met twee afzonderlijke woonentiteiten. Bij de controle op 5 december 2018 kreeg het gebouw 42 strafpunten in het technisch verslag, de woonentiteit in het hoofdgebouw links had 56 strafpunten. De woonentiteit in het rechts gelegen bijgebouw kreeg 68 strafpunten. De beide woonentiteiten waren ongeschikt en onbewoonbaar. In de beide woonentiteiten was er elektrocutiegevaar: in woning 0/2 door een loshangend stopcontact in de keuken boven het aanrecht, in woning 0/1 onder meer door loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning, vastgesteld in de badkamer. In beide woningen was er op meerdere plaatsen vochtschade. In woning 0/2 was dit zelfs in ernstige mate en met schimmelvorming tot gevolg. Allebei hadden ze dus gebreken die volgens de nu van toepassing zijnde Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingedeeld worden in de tweede categorie.

Zelfs als het pand zou zijn hersteld, betekent dit niet dat de aan de beklaagde te last gelegde feiten met terugwerkende kracht niet meer strafbaar zijn. Een eventueel herstel is geen rechtvaardigings- of schulduitsluitingsgrond, laat staan een reden van “niet-toerekenbaarheid”.

Het hof verklaart schuldig aan de telastlegging 11.

**8.12** is tot slot eigenaar van een open bebouwing aan de te die hij verhuurde aan Het gebouw kreeg bij inspectie op 5 december 2018 een totaal van 24 strafpunten, de woning in zijn geheel 81.

De wooninspecteur constateerde onder meer dat de elektrische installatie niet was uitgerust met een aardingsvoorziening en/of differentiële schakelaar. In de woonkamer was een gaskachel type B geïnstalleerd, zonder dat een niet afsluitbaar verluchttingsrooster was voorzien om te zorgen voor permanente, voldoende luchttoevoer. Dit zijn gebreken van de derde categorie, zoals bedoeld in de huidige Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij een hercontrole op 19 september 2019 bleek dat het gebouw nog steeds vijftien strafpunten had, de woning in zijn geheel 24 (p. 29 e.v., OK 12, karton 2). Zo was het lage



slaapkamerraam met een schoothoogte van 62 cm op de eerste verdieping niet voorzien van een borstwering. Dit is een gebrek van nu categorie II. De plaatsing van een nieuwe condenserende gaswandketel op 24 maart 2019 en de elektriciteitskeuring van 27 februari 2019 nemen dus niet weg dat de woning op 19 september 2019 nog steeds niet voldeed aan de toepasselijke kwaliteitsnormen.

Het verslag van architectenburo van 16 september 2019 weerlegt de vaststellingen van de wooninspecteur van 19 september 2019 evenmin. De bewering van de beklagde dat alle gebreken al op 4 februari 2019 waren weggewerkt, is al helemaal onjuist.

Uit het voorgaande volgt evenzeer dat de beklagde de wooninspecteur ten onrechte verwijt te lang te hebben gewacht met een herkeuring. Pas op 12 december 2019 kon de wooninspecteur vaststellen dat de woning voldeed (p. 45, OK 12, karton 2).

Deze argumenten van de beklagde zijn ook geen redenen tot rechtvaardiging of schuldonthefing, laat staan redenen van niet-toerekeningsvatbaarheid.

De telastlegging 12 is bewezen voor

**9.** en verhuurden gezamenlijk vijf woningen die niet voldeden aan de wettelijk voorziene kwaliteitsnormen. alleen verhuurde daarnaast nog eens vier woningen, drie woningen. Ze deden dit allebei over een periode die minstens een jaar besloeg. Hieruit volgt dat de verzwarende omstandigheid dat ze van deze activiteit een gewoonte maakten, bewezen is.

Anders dan de beklagden in conclusies beweren, is dit geen discriminatie ten opzichte van verhuurders die slechts een woning verhuren. De conformiteitsattesten waarover de beklagden beschikten, de door hen naar eigen zeggen uitgevoerde herstellingen of het gebrek aan klachten van de huurders, tonen niet aan dat er van een gewoonte geen sprake is. De beklagden maken niet aannemelijk dat de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken te wijten zijn aan de huurders.

Op verschillende plaatsen in hun conclusies stellen de beklagden dat er, behalve de gewoonte, "*geen sprake is van een verzwarende omstandigheid*". Het is niet duidelijk welke verzwarende omstandigheid de beklagden hiermee bedoelen. De enige verzwarende omstandigheid waarvoor de beklagden worden vervolgd, is deze van de gewoonte.

**10.** De voor de beklagden bewezen verklaarde telastleggingen zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor elk van hen telkens een straf oplegt (art. 65, eerste lid Strafwetboek).

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren



met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

De beklagden hebben deze verplichtingen systematisch naast zich neergelegd. De vastgestelde, in de verschillende woningen steeds weerkerende gebreken aan het elektriciteitsnetwerk met elektrocutiegevaar tot gevolg, de vochtschade, de gebreken aan de gaskachels die een ernstig risico op CO-vergiftiging meebrachten, wijzen erop dat de beklagden onvoldoende bekommerd waren om het welzijn van hun huurders en vooral oog hadden voor hun eigen financiële belangen. Hieruit volgt dat hun bewering dat ze te goeder trouw waren niet overeenstemt met de werkelijkheid.

De beklagden probeerden de gebreken in de meeste gevallen wel snel te herstellen. Vaak deden ze dit onvakkundig en niet op een duurzame manier, door bijvoorbeeld een plaat te plaatsen over een vochtplek, zonder de oorzaak van het vochtprobleem aan te pakken. Dit had als gevolg dat het enige tijd duurde vooraleer de wooninspecteur het herstel kon vaststellen. Ook dit toont aan dat de beweerde goede bedoelingen van de beklagden sterk moeten gerelativeerd worden en zij vooral met financiële motieven zo handelden.

Het strafregister van \_\_\_\_\_ is blanco. \_\_\_\_\_ werd vier keer veroordeeld door de politierechtbank voor verkeersmisdrijven.

Omwille van de ernst van de feiten veroordeelde de eerste rechter de beide beklagden terecht tot een gevangenisstraf, die volgens artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021 minimum een jaar bedraagt. Eveneens terecht verleende hij uitstel voor de volledige gevangenisstraf. De beklagden verkeren beide in de wettelijke voorwaarden voor het genieten van deze gunst. De hen opgelegde straf gaat de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven en ze werden tot nu nog niet veroordeeld tot een criminele straf of een gevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek.

Door het economisch oogmerk waarmee de beklagden de feiten pleegden, is ook de hierna bepaalde effectieve geldboete passend en noodzakelijk als straf voor de beide beklagden.

De geldboeten moeten met 70 deciemmen worden verhoogd, nu de door de beklagden gepleegde feiten dateren van na 31 december 2016. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklagden in voldoende mate aan tot betaling van de geldboete.

De door de beklagden ingeroepen gronden van rechtvaardiging en schuldonthefing, niet als dusdanig aanvaard door het hof, kunnen evenmin gelden als verzachtende omstandigheid of redenen om de beklagden een mildere straf op te leggen. Dat ze geen faire kans kregen van de wooninspecteur en dat de wooninspecteur niet loyaal meewerkte,





is zoals hoger besproken niet aangetoond. Ook dit zijn dus geen redenen tot mildheid bij de bestraffing.

Er zijn geen andere verzachtende omstandigheden die rechtvaardigen dat het hof toepassing zou maken van artikel 85 Strafwetboek.

Een werkstraf zou de beklaagden onvoldoende aanmoedigen om in de toekomst geen dergelijke misdrijven meer te plegen. De opschorting van de uitspraak van de veroordeling die de beklaagden vragen, zou een te grote mildheid inhouden en niet voldoen aan de nood tot maatschappelijke vergelding. De opgelegde gevangenisstraf met uitstel en de effectieve geldboete zal de beklaagden bovendien niet sociaal declasseren, noch hun reclassering op disproportionele wijze belemmeren.

**11.1** Het openbaar ministerie heeft schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de uit de misdrijven voortkomende vermogensvoordelen gevorderd, zoals hoger weergegeven.

Omdat het niet aanvaardbaar is dat de beklaagden in het bezit blijven van de opbrengst van de door hen gepleegde misdrijven, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie begroot op 20.952 euro voor \_\_\_\_\_ op 25.050 euro voor \_\_\_\_\_ en op nog eens 24.050 euro voor \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ samen, zijnde de huuropbrengsten berekend zoals hoger weergegeven.

**11.2** Bij de berekening van de vermogensvoordelen moet rekening worden gehouden met de aanpassing van de incriminatieperiodes voor de telastleggingen 1 en 5, zoals beslist door de eerste rechter, en van de telastlegging 3 zoals beslist door het hof:

- voor de woning in de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ (telastlegging 1) waren er dus gedurende slechts vier maanden huuropbrengsten a rato van 275 euro per maand, of 1.100 euro;
- voor de woning in de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ (telastlegging 3) werden slechts gedurende een kleine vijf maanden huuropbrengsten genoten; het vermogensvoordeel voor deze woning bedraagt daarom 385 euro x (afgerond) vier maanden of 1.540 euro;
- voor de woning aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ (telastlegging 5) kunnen hoogstens acht maanden huur worden verrekend, hetzij 700 euro x 8 of 5.600 euro.

Zoals hoger besproken is het niet bewezen dat de woning in de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (telastlegging 2) al op 5 maart 2019 volledig was hersteld. Wel tonen de beklaagden aan dat de huurders een belangrijke huurachterstal hadden, zodat het hof hiervoor slechts twee maanden huur in rekening brengt, hetzij 2 x 650 euro of 1.300 euro.



De beklaagden hebben het verkeerd voor waar ze stellen dat de opbrengsten van het pand in de ir (telastlegging 3) niet kunnen worden verbeurd, nu de woning minder dan vijftien strafpunten behaalde en de verhuring ervan daarom niet strafbaar meer zou zijn. Zoals hoger vermeld behaalde de woning veel meer dan vijftien strafpunten, is het aantal behaalde strafpunten niet bepalend voor de strafbaarheid en is de telastlegging 3 bewezen, zodat de vermogensvoordelen die hieruit voortvloeiden, moeten worden verbeurd.

Onder randnummer 8 besprak het hof dat niet is bewezen dat het herstel van de woningen voorwerp van de telastleggingen 4, 5, 7 tot en met 10 en 12 werd gerealiseerd voor de einddatum van de in deze telastleggingen voorziene incriminatieperiodes, zoals verbeterd voor wat betreft de telastlegging 5. Er is dan ook geen reden om de verbeurdverklaring te verminderen, zoals vooropgesteld door de beklaagden in conclusies. Zoals hierna zal blijken bij de bespreking van de herstellvordering, is niet aangetoond dat de woning aan de te voor 1 oktober 2019 werd hersteld.

Het hof stelt vast dat het openbaar ministerie de huuropbrengsten van de woning te voorwerp van de telastlegging 6 en waarvan de incriminatieperiode door de eerste rechter eveneens werd ingekort, zelfs niet heeft opgenomen in haar berekening. In de totaalsom van de huuropbrengsten voor en samen, vergat het openbaar ministerie de opbrengsten van de woningen voorwerp van de telastleggingen 2 en 3 op te nemen.

De vermogensvoordelen moeten dus in principe worden begroot op in totaal 20.952 euro (telastleggingen 7, 8 en 9) + 6.090 euro (de helft van de opbrengsten van de woningen voorwerp van de telastleggingen 1 tot en met 5), of 27.042 euro voor

Voor bedragen deze vermogensvoordelen 25.050 euro (telastleggingen 10, 11 en 12) + 6.090 euro (de helft van de opbrengsten van de woningen voorwerp van de telastleggingen 1 tot en met 5), hetzij 31.140 euro.

Om de beklaagden geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof de te verbeuren bedragen tot 15.000 euro voor elk van de beide beklaagden. Nu deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van de beklaagden identificeerbaar zijn, slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

**12.1** De wooninspecteur stelde op 15 januari 2019 op ontvankelijke wijze een herstellvordering in voor de woning te eigendom van

Op 13 februari 2019 sloot het college van burgemeester en schepenen van de gemeente zich hierbij aan.

Artikel 20bis, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals hier van toepassing, nu artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt: "Naast de straf kan de rechtbank de overtreder



*bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, 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 herstelmaatregelen van artikel 20bis Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken.

Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, nu artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

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

Indien dit integraal herstel als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen.

Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van het Vlaams Gewest van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen blijkt dat, wanneer de rechter vaststelt dat de herstellvordering tot herbestemming of sloop dient te worden ingewilligd, de overtreder de keuze heeft om het herstel uit te voeren door naar eigen goeddunken één van beide maatregelen te nemen. De overtreder die kiest voor herbestemming van het goed en vervolgens een omgevingsvergunning verkrijgt die de woonfunctie toelaat, kan het onroerend goed opnieuw voor bewoning bestemmen, mits hij ook de woongebreken herstelt overeenkomstig de vereisten vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Het effect van de principiële herstelmaatregel kan dus worden bereikt wanneer het goed, na de herbestemming ervan, in overeenstemming zal zijn gebracht met de stedenbouwkundige vereisten.



Het bevelen van de subsidiaire herstelmaatregel betekent dan ook niet noodzakelijk dat het in het geding zijnde goed niet meer zal kunnen worden bestemd voor bewoning.

De herbestemming van een onroerend goed waardoor de woonfunctie ongedaan wordt gemaakt, heeft tot gevolg dat het pand niet meer onder de woningkwaliteitsnormen valt en het integraal herstel geen voorwerp heeft.

Wanneer de uitvoering van de bevolen herbestemming van een onroerend goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenwel niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie ervan ongedaan wordt gemaakt, moet de rechter behalve die alternatieve maatregel ook het integraal herstel bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Dit is met name het geval wanneer een eengezinswoning werd opgesplitst in meerdere woongelegenheden zonder dat hiervoor een vergunning werd verleend zoals vereist door artikel 4.2.1, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de strafrechter bij toepassing van artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode de beklaagde veroordeelt wegens het verhuren van die woongelegenheden omdat ze niet voldoen aan de in die bepaling bedoelde vereisten en normen. In dat geval dient de rechter behalve de herbestemming of de sloop ook het integraal herstel te bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de voormelde normen en vereisten.

De wooninspecteur stelde in de woning aan de te een stedenbouwkundige inbreuk vast die er in bestaat dat de woning zonder vergunning werd opgesplitst of het aantal woongelegenheden erin werd gewijzigd in strijd met artikel 4.2.1.7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Meer bepaald stelde de wooninspecteur vast dat er in het pand twee woonentiteiten aanwezig zijn.

toont niet aan dat een integraal herstel werd verwezenlijkt. Er kon door de wooninspecteur nog geen proces-verbaal worden opgesteld waarbij het herstel werd vastgesteld. De wooninspecteur voerde op 24 maart 2020 een hercontrole uit, maar constateerde dat de stedenbouwkundige toestand nog niet was geregulariseerd. Sindsdien heeft de beklaagde verschillende keren gevraagd dat de wooninspecteur nogmaals zou langskomen, maar deze liet de beklaagde weten dat een hercontrole nog niet aan de orde was aangezien hij geen informatie gaf over de ontmanteling van de badkamer en sanitaire voorzieningen, de aansluitingen of afvoeren in de tweede keuken, en de afzonderlijke aansluitingen voor water, elektriciteit en gas (stuk 16, farde 4, stukkenbundel van de beklaagden).

Ook in conclusies voor het hof maakt de beklaagde niet aannemelijk dat hij aan deze terechte vragen van de wooninspecteur gevolg heeft gegeven. De foto van de bijkeuken waarnaar hij verwijst en zoals ingevoegd in de conclusies van de beklaagden, is zeer



onduidelijk. Er is enkel (een deel van) een keukenmeubel op te zien, niet de afgesloten aansluitingen of afvoeren. Het door de beklagde geraadpleegde studie bureau vermeldt in zijn verslag (stuk 18, farde 4 van de beklagden) weliswaar dat alle leidingen werden afgesloten, maar staft dit niet door foto's. Volgens de brief van elektricien van 1 oktober 2021 bevinden er zich in het pand nog steeds twee afzonderlijke elektriciteitstellers (stuk 12, farde 4 van de beklagden). Dat een daarvan bestemd zou zijn voor de drijfkracht, zoals de beklagde in conclusies stelt, blijkt niet uit deze brief, laat staan dat duidelijk is wat de beklagde hiermee bedoelt. Ook de foto's van de herstellingen van de inbreuken op de woonkwaliteitsnormen zijn zeer onduidelijk.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk.

Bijgevolg beveelt het hof het herstel door de herbestemming of de sloop, dan wel het integraal herstel bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de voormelde normen en vereisten.

De eiser in herstel vordert in de herstellvordering de niet-nakoming van het bevel tot herstel te sanctioneren met de verbeurte van een dwangsom.

Omwille van het talmen van in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren en dat de beklagde daarvoor al bepaalde inspanningen deed, maar dat hij naliet om het herstel volledig te realiseren. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklagde om nu effectief zelf tot integraal herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklagde 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 beklagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die noodzaken dat het hof de herstelmaatregel zou uitvoerbaar verklaren bij voorraad.

**12.3** De wooninspecteur stelde bij proces-verbaal vast dat het herstel voor de woningen te en werd gerealiseerd (zie stuk 11, OK 2 en stuk 8, OK 3, farde 3 van de beklagden). De herstellvordering voor deze woningen is zonder voorwerp.

**13.** Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen (art. 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering).

**Toegepaste wetsartikelen:**

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

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

**Perken van het hoger beroep:**

Het hof stelt vast dat de volgende beslissingen in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, van 23 november 2020 definitief zijn:

- de verbetering van de incriminatieperiodes van de telastleggingen 1, 5 en 6;
- de beslissing dat de herstellvordering voor de woningen, voorwerp van de telastleggingen A.1, A.4 tot en met A.10 en A.12, zonder voorwerp is.

**Beslissing van het hof:**

**Het hof,**

rechtsprekend op tegenspraak,

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

**bevestigt** het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

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

**op strafgebied:**

verbetert de einddatum van de incriminatieperiode van de telastlegging 3 naar *“25 februari 2019”*;

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen 1 tot en met 9;

veroordeelt de beklaagde voor deze telastleggingen samen tot een gevangenisstraf van een jaar en een geldboete van 3.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 24.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de volledige gevangenisstraf gedurende een proeftermijn van vijf jaar;



spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen uit de voor haar bewezen telastleggingen, namelijk voor een equivalent bedrag van 15.000 euro;

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen 1 tot en met 5 en 10 tot en met 12;

veroordeelt de beklaagde voor deze telastleggingen samen tot een gevangenisstraf van een jaar en een geldboete van 3.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 24.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de volledige gevangenisstraf gedurende een proeftermijn van vijf jaar;

spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen uit de voor hem bewezen telastleggingen, namelijk voor een equivalent bedrag van 15.000 euro;

veroordeelt de beklaagden en elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op telkens 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagden en elk tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden en elk tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie opnieuw begroot op 1.072,74 euro in eerste aanleg en 137,02 euro in beroep;

laat de kosten van afschrift van het vonnis van eerste aanleg begroot op € 117,00 ingevolge wijzigingen betreffende registratie- en griffierechten (*Art. 25 De in de artikelen 271 en 272 Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalde rechten zijn niet verschuldigd op de uitgiften, kopieën of uittreksels van vonnissen en arresten die in de griffies worden afgeleverd in de periode van 16 maart 2020 tot 30 juni 2020; BS 11 juni 2020*) (*Art. 23. De in de artikelen 271 en 272 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalde rechten zijn niet verschuldigd op de uitgiften, kopieën of uittreksels*



*van vonnissen en arresten die in de griffies worden afgeleverd in de periode van 1 juli 2020 tot 31 december 2020; BS 23 juli 2020) ten last van de Belgische Staat;*

**wat betreft de herstellvordering:**

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagde tot het herstel van het pand te kadastraal gekend onder door uitvoering van het volgende binnen een termijn van tien maanden nadat dit arrest in kracht van gewijsde is:

over te gaan tot 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 geval van stedenbouwkundige regularisatie conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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;

zegt dat op vordering van de wooninspecteur door een dwangsom van 150 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 de gemeente ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van

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

stelt vast dat de herstellvordering voor de woningen te en zonder voorwerp zijn.





Kosten eerste aanleg:

Dagv. bekl.:	€ 54,76
Hypoth. Inschr.:	€ 920,00
	<hr/>
	€ 974,76
+ 10 %:	€ 97,48
	<hr/>
Totaal:	<b>€ 1072,24</b>

Kosten beroep:

Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Dagv. 1e bekl.:	€ 28,44
Dagv. 2e bekl.:	€ 28,44
Dagv. BP:	€ 26,68
	<hr/>
	€ 124,56
+ 10 % :	€ 12,46
	<hr/>
Totaal :	<b>€ 137,02</b>

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis:	<b>€ 117,00</b>
-------------------	-----------------

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer \_\_\_\_\_ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer \_\_\_\_\_ en plaatsvervangend raadsheer \_\_\_\_\_ die beiden mede over de zaak hebben beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeren het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en in openbare rechtszitting van **1 april 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter \_\_\_\_\_ in aanwezigheid van \_\_\_\_\_ advocaat-generaal, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_

