



Arrestnummer 855 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 2486
Datum van uitspraak 03 juni 2021
Rolnummer 2018/CO/800
Notitienummer parket-generaal 2018/VJ11/840 Notitienummer eerste aanleg 12RL23282

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Behouding

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

*Publicatie
verduidelijking*

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

1840 1) De **WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93,

burgerlijke partij,
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt,

1841 2) _____, wonende te _____

burgerlijke partij,
bijgestaan door meester _____ advocaat te _____

1842 3) _____ voorheen wonende te _____
thans wonende in het _____

burgerlijke partij,
vertegenwoordigd door meester _____ advocaat te _____

1843 4) _____ wonende te _____

burgerlijke partij,
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt,

1844 5) _____ wonende te _____

burgerlijke partij,
bijgestaan door meester _____ advocaat te _____

tegen :

1845 1) _____ advocaat te _____ in zijn
hoedanigheid van lasthebber ad hoc over hiertoe
aangesteld bij vonnis van de correctionele rechtbank van eerste aanleg te
Leuven dd. 9 oktober 2015,

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester _____ idvocaat te _____

1846 2) geboren te op wonende te
beklaagde,
bijgestaan door meester advocaat te

1. TENLASTELEGGING(EN)

beklaagd van,

te op het perceel gelegen te
minstens in de periode van 01 augustus 2010 tot en met 30
juni 2014,

De eerste (,
de tweede (zowel in eigen naam als in zijn hoedanigheid van
zaakvoerder van

A. Inbreuken op de Vlaamse wooncode

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 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 van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld hebben met het oog op bewoning, met de bijkomende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk verhuur van minstens 5 woonegelegenheden met nummer
in het pand op voormeld adres, onder meer aan

en

B. Inbreuken op het Kamerdecreet

Bij inbreuk op artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, vanaf 11/08/2013 strafbaar gesteld door artikel 5 en artikel 20§1 al. 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, als persoon

die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, kamers of kamerwoningen te hebben verhuurd met het oog op bewoning, met de bijkomende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk verhuur van minstens 5 kamers met nummer _____ en
in het pand op voormeld adres, onder meer aan _____

en

- en eerste beklaagde wegens de tenlasteleggingen zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 40.290 C (overeenkomstig de berekening zoals blijkt uit bladzijde 1 tot en met 4 van het navolgend proces-verbaal van de inspectiediensten RWO Wooninspectie _____ d.d. 25 juni 2014, stuk 8 van het opsporingsonderzoek)
- alsook de eerste beklaagde te horen veroordelen tot uitvoering van de herstellvordering van de Wooninspecteur d.d. 14 september 2012 (zoals gevoegd aan het strafdossier).

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 17 juli 2018 door de beklaagden;
- 19 juli 2018 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 21^{ste} kamer van de correctionele rechtbank van eerste aanleg te Leuven d.d. 29 juni 2018 dat onder meer als volgt beslist :

OP STRAFGEBIED

De strafvordering is ontvankelijk.

(eerste beklaagde):

De rechtbank verklaart de tenlasteleggingen A en B bewezen voor

De rechtbank veroordeelt _____ voor de feiten van deze tenlasteleggingen samen tot een geldboete van 6.000,00 euro, verhoogd met 50 opdecimen (x 6) tot 36.000,00 euro.

De rechtbank verleent _____ uitstel voor 3.000,00 euro van de geldboete van 6.000,00 euro voor een periode van 3 jaar.

De rechtbank verplicht _____ tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro, dit bedrag van 25,00 euro met 70 opdecimen (x 8) gebracht op 200,00 euro.

De rechtbank legt aan _____ een vergoeding op van 51,20 euro.

(tweede beklaagde):

De rechtbank verklaart de tenlasteleggingen A en B bewezen voor

De rechtbank veroordeelt _____ voor de feiten van deze tenlasteleggingen samen tot een geldboete van 6.000,00 euro, verhoogd met 50 opdecimen (x 6) tot 36.000,00 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verleent _____ uitstel voor 3.000,00 euro van de geldboete van 6.000,00 euro voor een periode van 3 jaar.

De rechtbank verplicht _____ tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro, dit bedrag van 25,00 euro met 70 opdecimen (x 8) gebracht op 200,00 euro.

De rechtbank legt aan _____ een vergoeding op van 51,20 euro.

Verbeurdverklaring

De rechtbank beveelt de verbeurdverklaring van een bedrag van 40.290,00 euro ten aanzien van

Kosten

De rechtbank veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk tot de kosten gemaakt door het openbaar ministerie, tot op heden begroot op 240,68 euro.

OP BURGERLIJK GEBIED

in zijn hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder over
:

De rechtbank verklaart de vordering van _____ in zijn hoedanigheid
van voorlopig bewindvoerder over _____ ontvankelijk, maar
ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en als volgt
gegrond.

De rechtbank verklaart de huurovereenkomst die werd afgesloten tussen
_____ en _____ nietig.

De rechtbank veroordeelt _____ tot betaling aan _____ van
een provisionele bedrag van 1,00 euro.

De rechtbank houdt de beslissing over de definitieve begroting van de teruggave, de
interessen en de kosten verder aan.

De rechtbank wijst het verbeurde verklaarde bedrag van 40.290,00 euro ten belope
van 1,00 euro toe aan _____

De rechtbank wijst het meer en anders gevorderde af als ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en als volgt
gegrond.

De rechtbank verklaart de huurovereenkomst die werd afgesloten tussen
_____ en _____ nietig.

De rechtbank veroordeelt _____ tot betaling aan _____ van een
provisionele bedrag van 801,00 euro.

De rechtbank houdt de beslissing over de definitieve begroting van de teruggave, de
interessen en de kosten verder aan.

De rechtbank wijst het verbeurde verklaarde bedrag van 40.290,00 euro ten belope van 1,00 euro toe aan

De rechtbank wijst het meer en anders gevorderde af als ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van [redacted] ontvankelijk, maar ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van [redacted] ontvankelijk, maar ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van [redacted] ontvankelijk, maar ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van [redacted] ontvankelijk en als volgt gegrond.

De rechtbank verklaart de huurovereenkomst die werd afgesloten tussen [redacted] er [redacted] nietig.

De rechtbank veroordeelt [redacted] tot betaling aan [redacted] van een provisionele bedrag van 801,00 euro.

De rechtbank houdt de beslissing over de definitieve begroting van de teruggave, de interesten en de kosten verder aan.

De rechtbank wijst het meer en anders gevorderde af als ongegrond.

De rechtbank verklaart de vordering van [redacted] ontvankelijk, maar ongegrond.

:

De rechtbank verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en als volgt
gegrond.

De rechtbank verklaart de huurovereenkomsten die werd afgesloten tussen
_____ er _____ nietig.

De rechtbank veroordeelt _____ tot betaling aan _____ van
een provisionele bedrag van 801,00 euro.

De rechtbank houdt de beslissing over de definitieve begroting van de teruggave, de
interessen en de kosten verder aan.

De rechtbank wijst het meer en anders gevorderde af als ongegrond.

De overige burgerlijke belangen:

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank beveelt _____ en _____ aan het pand,
gelegen te _____ kadastraal gekend te _____
renovatiewerken uit te voeren, namelijk het herstel
van alle gebreken aan dit onroerend goed waardoor dit voldoet aan de
kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, dit binnen een termijn
van maximaal 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

De rechtbank beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door
_____ en _____ niet binnen de 10 maanden na het in kracht van
gewijsde gaan van huidig vonnis worden uitgevoerd, dat de wooninspecteur en het
college van burgemeester en schepenen van de stad _____ ambtshalve in de
uitvoering ervan kunnen voorzien en zij ook gerechtigd zijn de kosten hiervoor te
verhalen op _____ en _____ waarbij zij ook gemachtigd
worden de kosten van herhuisvesting te verhalen op _____ en _____

De rechtbank veroordeelt _____ en _____ tot slot, voor
het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregel niet
wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 125,00
euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger
vermelde hersteltermijn en in zover huidig vonnis vooraf werd betekend.

INSCHRIJVING EN OVERSCHRIJVING

Dit eindvonnis moet overeenkomstig artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode ingeschreven worden op de kant van de overgeschreven dagvaarding op het tweede hypotheekkantoor van _____ :

De rechtbank beveelt tot slot dat deze beslissing wordt ingeschreven in het vergunningsregister van de stad waar het onroerend goed gelegen is, met name te

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer raadsheer

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de burgerlijke partijen _____ en _____ in hun middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester _____

Gehoord de beklaagde _____ vertegenwoordigd door zijn lasthebber ad hoc meester _____ in haar middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester _____

Gehoord de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester _____

Gezien de neergelede conclusies en stukken.

4. BEOORDELING

A. *Ontvankelijkheid en omvang hoger beroep*

1.
De beklaagden _____ en de bv (voorheen: _____) vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, evenals het openbaar ministerie hebben tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld. Zij dienden tevens tijdig een grievenformulier in.

Elk van de ingestelde hogere beroepen is ontvankelijk en niet vervallen.

2.

Beklaagden gaven in hun grievenformulieren aan dat zij de beslissingen van de eerste rechter aanvechten op het vlak de schuldigverklaring (geen moreel element bewezen), de straftoemeting (te zware en onredelijke straf), de burgerlijke vorderingen (strafrechter is niet bevoegd; de vorderingen zijn onontvankelijk en ongegrond) en de herstellvordering (die is onontvankelijk, ongegrond en zonder voorwerp).

Het openbaar ministerie richt zijn hoger beroep tegen beide beklaagden. Het betreft een volgeroep. Er is ook een autonome grief inzake de straftoemeting.

3.

Er zijn geen ambtshalve op te werpen middelen.

4.

Op burgerlijk vlak wees de eerste rechter de vordering van (vertegenwoordigd door haar bewindvoerder

en

af.

Het hoger beroep van beklaagden kan uiteraard niet tegen die beslissingen gericht zijn. De genoemde burgerlijke partijen in eerste aanleg stelden zelf geen hoger beroep in, zodat zijn geen partij zijn in de huidige procedure en het hof niet kan oordelen over hun vorderingen.

In zover meester [naam] in zijn hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder van [naam] in zijn conclusie van 6 april 2020 een vordering formuleert tegen beklaagden, is die niet ontvankelijk wegens gebrek aan hoofdberoep wat de afwijzing van zijn vordering in eerste aanleg betreft.

De kosten van dagvaarding in hoger beroep van de genoemde oorspronkelijke burgerlijke partijen moeten ten laste van de Belgische Staat blijven.

5.

Op de inleidingszitting voor het hof van 26 november 2018 werden de andere burgerlijke partijen [naam] en

vertegenwoordigd door meester [naam].

Op de zitting van 11 februari 2021 trad meester [naam] enkel nog op voor de burgerlijke partijen [naam] en [naam] was in persoon aanwezig.

Op de zitting van het hof van 30 april 2021 waarop de zaak werd behandeld en in beraad genomen, was de burgerlijke partij niet aanwezig, noch vertegenwoordigd, zodat dit arrest ten aanzien van hem bij verstek wordt gewezen.

6.

De wooninspecteur was evenmin nog aanwezig of vertegenwoordigd op de zitting van 30 april 2021, zodat ook ten aanzien van hem dit arrest bij verstek wordt gewezen.

B. Op strafgebied

1.

De feiten in deze zaak betreffen de verhuur, in een pand te van kamers en studio's die niet in overeenstemming zijn met de minimale woonkwaliteitsnormen, vastgelegd in de regelgeving van het Vlaams Gewest.

Het pand heeft een gelijkvloers met handelszaak en vier bewoonde verdiepingen erboven, met volgende indeling:

- Eerste verdieping: studio 01.01, kamer 01.02, kamer 01.03 en studio 01.04
- Tweede verdieping: studio 02.01, kamer 02.02, kamer 02.03 en studio 02.04
- Derde verdieping: studio 03.01, kamer 03.02, kamer 03.03 en studio 03.04
- Vierde verdieping: studio 04.01 en studio 04.04.

Het pand was eigendom van de vanaf 26 september 2005 (toen heette de bv: tot 7 juli 2017. Beklaagde is de enige zaakvoerder van de sinds hij de overnam (en hernoemde naar op 1 april 2009.

2.

Beklaagden worden vervolgd voor de verhuur, in de periode van 1 augustus 2010 tot 30 juni 2014, van:

- vijf studio's (nummers 01.04, 02.04, 03.04, 04.01 en 04.02): telastlegging A,
 - vijf kamers (nummers 01.02, 01.03, 02.03, 03.02 en 03.03): telastlegging B,
- telkens met de verzwarende omstandigheid dat van die verhuur een gewoonte werd gemaakt.

De betrokken kamers betroffen geen studentenkamers, noch kamers die verhuurd werden aan seizoenarbeiders in de land- en tuinbouwsector. De specifieke regelgeving inzake dat type van kamers is bijgevolg niet van toepassing in deze zaak.

3.

In de telastleggingen worden de feiten telkens omschreven met toevoeging van het woord 'minstens', zowel wat betreft de incriminatieperiode als wat betreft het aantal verhuurde woonegelegenheden.

De strafrechter kan de feiten die aan hem werden voorgelegd niet uitbreiden en kan niet ambtshalve bijkomende feiten onderzoeken of beoordelen. Het woord 'minstens' lijkt daar nochtans toe uit te nodigen en schept een onzekerheid over de precieze draagwijdte van de telastleggingen. Het moet om die redenen uit de omschrijving van telastlegging A en B geschrapt worden, zodat die beperkt worden tot de uitdrukkelijk vermelde omvang in tijd en hoeveelheid.

De aan beklaagden verweten feiten van telastleggingen A en B blijven daarmee ongewijzigd.

4.

De feiten van telastlegging A werden gedurende de gehele incriminatieperiode strafbaar gesteld door de artikelen 5 en 20, §1, eerste lid en derde lid, 1°, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ('Vlaamse Wooncode').

De feiten van telastlegging B werden van 1 augustus 2010 tot 11 augustus 2013 strafbaar gesteld door de artikelen 4, 6, 7 en 17, eerste lid en tweede lid, 1°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, en vanaf dan tot 30 juni 2014 door de artikelen 5 en 20, §1, eerste lid en derde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 20, §1, eerste lid en derde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode werd met ingang van 1 januari 2021 afgeschaft en vervangen door de artikelen 3.34 en 3.36, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid), die luiden:

"Artikel 3.34

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.

Artikel 3.36

Het misdrijf, bedoeld in artikel 3.34 of 3.35, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,"

Die nieuwe strafbepalingen bevatten in hoofdorde dezelfde constitutieve bestanddelen en bepalen dezelfde straffen als voorheen.

Ook de inhoud van de begrippen 'kamer' en 'woning' zijn gelijk gebleven, zodat zowel de verhuur van een woning (niet-kamer) als van een kamer (die te beschouwen is als een 'woning' zodra die dient voor huisvesting), onder toepassing van die strafbepalingen vallen (vergelijk artikel 2, §1, 10°bis en 31° van de Vlaamse Wooncode met artikel 1.3, §1, 25° en 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

5.

De actuele strafbaarstelling kent evenwel een wijziging ten opzichte van de Vlaamse Wooncode. Waar onder de Vlaamse Wooncode ieder gebrek strafbaarheid meebracht, is dat nu slechts het geval wanneer de woning of kamer als niet-conform of overbewoond kan bestempeld worden.

Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), zijnde gebreken van tweede en derde categorie. Gebreken van eerste categorie vormen wel tekortkomingen inzake de woonkwaliteitsvereisten maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is slechts anders indien de woning zeven of meer gebreken van categorie I telt, in welk geval dat omgezet wordt in een strafbaar gebrek van categorie II (zie de standaardformulieren van de technische verslagen, gevoegd als bijlagen 4 (zelfstandige woningen) en 5 (niet-zelfstandige woningen) bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Er is sprake van een overbewoonde woning indien er een overschrijding is van de bezettingsnorm (vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), die een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (artikel 1, §1, 37°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

6.

De woonkwaliteitsvereisten zijn nu vastgelegd door artikel 3.1, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.2, evenals de bijlagen 4 en 5, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021'). Voorheen was dat:

- tot 11 augustus 2013:
 - o in artikel 3 en Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen

- o in artikel 3 en Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers
- vanaf 11 augustus 2013: in artikel 2 en bijlagen 1 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De genoemde bijlagen bevatten telkens het standaardformulier van de technische verslagen inzake het kwaliteitsonderzoek van een woning of kamer.

Ook op het vlak van de waardering van de inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten is er met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een wijziging gekomen. Vroeger werden inbreuken bedacht met strafpunten (1, 3, 9 of 15 strafpunten, overeenstemmend met categorieën I, II, III en IV), nu door het gebrek onder te brengen in categorie I, II of III.

De inhoud van de kwaliteitsvereisten en de waardering van de tekortkomingen op dat vlak is onder het oude en nieuwe recht niet sterk verschillend. Op sommige punten lijkt het nieuwe recht evenwel iets soepeler waar er af en toe een ruimere appreciatiemarge wordt gegeven naargelang de ernst van de tekortkoming (bijvoorbeeld inzake de stabiliteit van het gebouw (posten 11, 21 en 31): nu: “beperkt/ernstig/zeer ernstig”, overeenstemmend met categorieën I, II en III; vroeger: “ernstig/zeer ernstig”, overeenstemmend met drie (categorie II) of negen (categorie III) strafpunten).

7.

Beklaagden voeren aan dat de technische vaststellingen in deze zaak – gebeurd en gecatalogeerd overeenkomstig het oude recht op 12 juli 2012 – niet meer tot strafbaarheid leiden onder het nieuwe recht.

8.

Die visie kan niet bijgetreden worden.

9.

Op 22 december 2011 werd door het agentschap Wonen-Vlaanderen een controle uitgevoerd en werd besloten dat de woonkwaliteitsvereisten niet werden nageleefd.

De brandweerinspectie stelde op 15 februari 2012 een negatief rapport op wegens het niet naleven van tal van preventieve maatregelen:

- geen periodieke keuring en controle van veiligheidsvoorzieningen (elektrische installatie, automatische branddetectie, brandbestrijdingsmiddelen, vluchtadders, gasinstallatie),

- geen brandwerende afscheiding met de risicohoudende niet-woongedeeltes op het gelijkvloers (horecazaak),
- geen door de brandweer bedienbaar rookluik.

De brandweerinspectie concludeert dat de woningen niet mogen verhuurd worden.

Beklaagden leggen geen enkel element voor dat twijfel zou doen rijzen bij de juistheid van de vaststellingen en conclusie van het brandweerverslag.

Daarmee staat vast dat het gebouw niet voldeed aan de vereisten inzake brandveiligheid.

10.

Op basis van die elementen verklaarde de burgemeester van de stad op 17 februari 2012 alle woongelegenheden in het gebouw ongeschikt, waarbij telkens en per wooneenheid verwezen werd naar de op 22 december 2011 vastgestelde gebreken en de problemen inzake brandveiligheid.

11.

Bij een onderzoek op 12 juli 2012 besloot de wooninspecteur aangaande het gebouw als geheel:

- op basis van het brandweerverslag blijkt brandonveiligheid (15 strafpunten),
- de elektriciteitsinstallatie vertoont risico's op elektrocutie of brand (algemeen: geen keuring, teller en hoofschakelaar zijn niet toegankelijk; in diverse kamers: ontoegankelijke en onbenoemde verdeelborden, geen algemene differentieelschakelaar 300 mA; 15 strafpunten),
- de gasinstallatie vertoont een ernstig risico op ontploffing of brand (gasmeter en hoofdkraan niet toegankelijk voor iedereen: 15 strafpunten)
- de hoofdkraan van het water is niet toegankelijk voor alle bewoners (drie strafpunten).

De posten in de huidige standaardformulieren die corresponderen met de eerste drie gebreken (deel B: Gebouw, respectievelijk posten 81, 51 en 61), krijgen in het huidige stelsel telkens minstens een indeling in categorie II. In tegenstelling tot wat beklagden lijken aan te voeren, is er geen mogelijkheid om die gebreken te appreciëren als een niet-strafbare tekortkoming. Het laats genoemde punt in de opsomming (post 71) vormt momenteel een inbreuk van categorie I.

Inzake de eerste tekortkoming, correspondeert de conclusie van de wooninspectie met het brandweerverslag van 15 februari 2012. Beklaagden reduceren dat laatste ten onrechte tot het probleem van een rookluik. Minstens even essentieel is dat geen van de vereiste preventiemaatregelen van controle en actualisering werden

nageleefd en dat er geen brandwerende afsluiting is met de handelszaak op het gelijkvloers.

Voor de tweede tekortkoming, voeren beklaagden onterecht aan dat de huidige standaarden soepeler zijn en dat de op 12 juli 2012 vastgesteld gebreken niet meer in een strafbare categorie zouden vallen. Dat wordt onder meer tegengesproken door artikel 21, §2, tweede lid, 3°, van het Ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur, waarin de afwezigheid of niet-toegankelijkheid van verdeelborden een inbreuk van categorie II wordt genoemd, en bijlage 14 bij datzelfde ministerieel besluit waarin het ontbreken van een differentieelschakelaar 300 mA evenzeer een inbreuk van categorie II wordt genoemd (zie Belgisch Staatsblad van 16 december 2020, bladzijde 89.182).

Wat betreft de derde tekortkoming, doet het niet ter zake dat de gastoevoer beperkt is tot de brander in de klederverdieping en niet doorloopt naar de verdiepingen en de woongelegenheden. Wat telt is dat iedere bewoner de mogelijkheid moet hebben om dringend in te grijpen indien er een probleem zou optreden inzake de gasinstallatie in het gebouw. Dat vereist niet het doortrekken van de gasleiding naar alle verdiepingen, maar enkel de toegankelijkheid van de kelder voor elke bewoner.

Aldus vertoonde het litigieuze pand op het moment van verhuring minstens drie gebreken van categorie II of III. Die gebreken zijn toerekenbaar aan alle woongelegenheden (zowel de zelfstandige woningen als de kamers), zodat geen ervan mocht verhuurd worden.

De vastgestelde gebreken hebben een structureel en standvastig karakter, zodat er geen twijfel is dat zij al bestonden bij aanvang van de incriminatieperiode (1 augustus 2010). Beklaagden beweren het tegendeel trouwens niet. Een gunstig attest van de brandweer, daterend van 11 maart 2005, maakt niet aannemelijk dat de brandveiligheid vanaf 11 maart 2005 tot 12 juli 2012 permanent afdoende was, noch dat er vóór 12 juli 2012 (namelijk vanaf 1 augustus 2010) geen inbreuken zouden zijn geweest.

Beklaagden maken op geen enkele wijze aannemelijk dat aan de genoemde gebreken werd verholpen binnen de incriminatieperiode. Zij brengen geen overtuigende bewijselementen aan inzake voldoende structurele ingrepen of herstellingswerken (zoals de beweerde herstelling van het rookluik), leggen een keuring van de elektriciteit voor die dateert van ruim na de incriminatieperiode (2016), leggen geen nieuw verslag inzake brandveiligheid voor (dat gebeurde pas in

2017). Na een nieuwe controle op 6 juni 2017 stelde de wooninspectie vast dat de elektriciteitsinstallatie nog steeds gebreken vertoonde.

Het staat dan ook vast dat de genoemde inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten in het gebouw als geheel bleven voortbestaan tot 30 juni 2014.

12.

Enkele van de onderzochte individuele studio's en kamers vertoonden gebreken, maar enkel gebreken die onder de oude regeling geen strafpunten kregen of die nu kunnen behoren tot de categorie I, II of III, (namelijk: kamer 03.02), waarbij er onvoldoende gegevens zijn om te besluiten tot een hogere categorie dan I. Geen van die wooneenheden vertoonde meer dan zes gebreken van categorie I.

Louter op basis van de individuele woonegelegenheden, zouden er aldus geen strafbare inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten kunnen vastgesteld worden. Die zijn er evenwel in ieder geval door de algemene gebreken van het gebouw.

13.

Studio 03.04 kende een oppervlakte van 21,03 m² waardoor zij slechts mocht bewoond worden door één persoon, terwijl er twee huurders waren.

De huidige regelgeving bepaalt, net zoals vroeger, dat voor een oppervlakte tussen 18 en 27 m² slechts één bewoner toegelaten is (zie deel D van de standaardformulieren).

Die woning was derhalve overbewoond en de verhuur ervan strafbaar op grond van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode en strafbaar gebleven op grond van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

14.

Voor kamers 01.03, 02.03 en 03.02 werd vastgesteld dat de oppervlakte minder dan 15 m² bedroeg, namelijk 14,15 m². Op basis daarvan werd besloten tot een overbewoning. De inspecteur brengt daarbij de kamers onder in de categorie 0 tot 12 m² (geschikt voor 0 personen), wat tegenstrijdig lijkt met de gemeten oppervlakte, die valt in de categorie 12 tot 18 m² (geschikt voor één persoon).

Evenwel moet er mee rekening gehouden worden dat indien de kamer ook een bad- en/of keukenfunctie heeft, de minimaal vereiste oppervlakte moet worden verhoogd met 3 m² per functie, met andere woorden dat het in beginsel toepasselijke minimum (van 12 m² voor een kamer) moet worden verhoogd met 3 m² of 6 m² naargelang de kamer een bad- of keukenfunctie omvat dan wel beide (wat een vereiste totale oppervlakte geeft van respectievelijk 15 of 18 m²).

Die regeling gold onder het oude recht (zie deel F van het oude standaardformulier van het technisch verslag) en geldt onverminderd onder het nieuwe recht (zie Deel F van Bijlage 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Ook voor elk van die kamers (die een eigen bad- en keukenfunctie hebben) is er aldus een overbewoning en bijkomende grond voor strafbaarheid.

15.

Uit het bovenstaande volgt dat de materialiteit van telastlegging A en B bewezen is.

16.

Die feiten zijn toerekenbaar aan elk van beide beklaagden.

De verhuring van de ongeschikte woningen kaderde binnen het maatschappelijk doel en de activiteiten van de _____ en werd in haar naam en voor haar rekening gerealiseerd. De _____ was de verhuurder in de huurovereenkomsten. De _____ heeft als professioneel verhuurder geen enkele inspanning gedaan om de conformiteit van de verhuurde wooneenheden na te gaan, blijvend te controleren of te garanderen. Dat gebeurde zelfs niet na de diverse interventies en controles waarbij de onveiligheid en ongeschiktheid van de woningen werd vastgesteld. Zij heeft die feiten dan ook wetens en willens gepleegd.

Het feit dat die beslissingen, handelingen en het bewuste nalaten van de nodige ingrepen, feitelijk werden tot stand gebracht door haar enige zaakvoerder en dus samenvallen met diens persoonlijke strafrechtelijke verantwoordelijkheid, doet geen afbreuk aan de toerekenbaarheid van de feiten aan de

Beklaagde _____ trad op als vertegenwoordiger van de _____ en is als enige zaakvoerder van de _____ ten volle verantwoordelijk voor de handelingen die de bv stelde (het verhuren van ongeschikte woningen) of die ze bewust naliet (geen conformiteit bij aanvang van de verhuur, noch passend herstel na de vaststelling van de gebreken).

Er is geen grond om de decumulregeling van het oude artikel 5 van het Strafwetboek, zoals het gold op het ogenblik van de feiten, toe te passen. Beklaagden begingen de inbreuken immers welbewust.

17.

Beide beklaagden hebben de verhuur op professionele wijze gevoerd. Hun bedoeling was de exploitatie van het pand met winstmaximalisatie. Dat gebeurde lange tijd en werd voortgezet ondanks herhaalde interpellaties door de overheden. Het staat dan ook vast dat zij van het plegen van de bewezen verklaarde misdrijven

een gewoonte maakten. Ook die verzwarende omstandigheid is bewezen ten aanzien van beide beklaagden.

18.

De feiten van telastleggingen A en B zijn de voortgezette en opeenvolgende uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat één straf wordt opgelegd (artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek).

De bewezen verklaarde feiten vormen een ernstige inbreuk die de fysieke en psychologische integriteit van de slachtoffers bedreigt. Zij hebben potentieel zwaarwichtige gevolgen voor de gezondheid en het leven van de bewoners, er werden belangrijke risico's inzake de brandveiligheid en het elektriciteitsnet vastgesteld, voor enkele woningen bleef de beschikbare oppervlakte onder het minimum. Beklaagden hebben wetens en willens op grote schaal en langdurig woningen met ernstige risico's verhuurd aan meestal kwetsbare huurders die onvoldoende financiële middelen hebben om een betere behuizing te financieren. Hun bescheiden reactie op de interventies van de diverse overheden en de verderzetting van de verhuur ondanks de ongeschiktheidsverklaring, onderstrepen hun ingesteldheid de woningen als een te maximaliseren bron van inkomsten in te schakelen, met miskennis van de rechten van anderen.

De op te leggen straf moet een voldoende krachtdadig signaal vormen dat die inbreuk op het mensenrecht op menswaardig wonen maatschappelijk niet getolereerd wordt. Zij moet beklaagden ertoe aanzetten zich in de toekomst rigoureuus aan de regelgeving te houden en de belangen van de bewoners voorop te stellen.

19.

In het voordeel van beklaagden spreekt hun relatief gunstig strafrechtelijk verleden.

In tegenstelling tot wat zij aanvoeren, kunnen het feit dat vele huurders de huur niet (volledig) betaalden en dat hoge verkrottings- en leegstandsheffingen moesten betaald worden, niet als verzachtende omstandigheden in aanmerking genomen worden. Geen van beide elementen doen iets af aan de ernst van de inbreuken en het moedwillige karakter waarmee beklaagden ze begingen. De verkrottings- en leegstandsheffingen zijn er bovendien precies gekomen door de bewezen verklaarde feiten en de foutieve keuzes en inertie van beklaagden.

20.

Rekening houdend met al die elementen, zou het hof aan elk van beide beklaagden in principe een geldboete opleggen van 8.000 euro, gedeeltelijk met uitstel.

21.

Het hof stelt evenwel vast dat de feiten waarvoor beklaagden vervolgd worden al 11 tot zeven jaar oud zijn. Beklaagden waren ten laatste bij de controle door de wooninspectie op 12 juli 2012 ervan op de hoogte dat een strafvervolging dreigde. Het strafonderzoek was niet bijzonder complex. Beklaagden werden gedagvaard in mei 2015. Bij vonnis van 9 oktober 2015 werd een lasthebber ad hoc aangesteld voor beklagde . Daartegen werd hoger beroep ingesteld. Daarover werd uitspraak gedaan op 29 september 2017. Hoewel dat hoger beroep minstens een zweem van dilatoire intenties van beklaagden vertoont, is die lange duur niet verantwoord en niet te wijten aan beklaagden. De behandeling in eerste aanleg kon hervat worden op 20 november 2017 en leidde tot het bestreden vonnis van 29 juni 2018. De huidige procedure in hoger beroep nam vervolgens bijna drie jaar in beslag.

De procesgang heeft aldus een aantal fases van vertraging gekend die niet aan beklaagden te wijten zijn. Daardoor hebben zij onredelijk lang moeten wachten op een beslissing en bleven zij te lang in onzekerheid.

Die overschrijding van de redelijke termijn moet gecompenseerd worden door de straf te verlagen.

Het hof acht, rekening houdend met de overschrijding van de redelijke termijn, een geldboete van 5.000 euro voor elke beklagde gepast.

22.

Beklaagden verkeren nog in de voorwaarden om van een uitstel van tenuitvoerlegging te genieten. Dat kan voor de helft van de geldboete toegestaan worden, als bijkomende aansporing zich rigoureuus aan de regelgeving te houden.

23.

Het openbaar ministerie vordert de door de eerste rechter uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen ten belope van 40.290 euro (bij equivalent) te bevestigen.

De berekening van de vermogensvoordelen gebeurde in het proces-verbaal van 25 juni 2014 en is gebaseerd op de verkregen huurcontracten, de inschrijvingen in het rijksregister van de huurders en de verklaringen van de huurders van de in de telastleggingen vermelde kamers en studio's, beperkt tot de duur van die huurcontracten (of inschrijving), die telkens binnen de incrimatieperiode valt.

Beklaagden betwisten die berekeningswijze niet.

De vermogensvoordelen werden op basis van concrete gegevens correct berekend. Beklaagde ontving op basis van de contractuele gegevens binnen de incriminatieperiode in principe minstens 40.290 euro aan huurgelden. Het betreft huurgelden die zij enkel bekwam door de bewezen verklaarde feiten te plegen. Die 40.290 euro betreffen dan ook integraal illegale vermogensvoordelen, verkregen door de feiten van telastleggingen A en B.

Die vermogensvoordelen zijn niet meer individualiseerbaar in het vermogen van de aanwezig, zodat zij bij equivalent moeten worden verbeurd verklaard, ten belope van de ermee overeenstemmende geldwaarde, zijnde 40.290 euro.

24.

Er is evenwel aanleiding om de verbeurdverklaring te mildereren. Het is aannemelijk dat beklaagde niet steeds de volledige huur die zij op basis van de huurcontracten kon opeisen, daadwerkelijk kreeg. Bovendien blijkt dat de - ook ten tijde van een deel van de incriminatieperiode - voor belangrijke sommen heffingen van fiscale aard moest betalen wegens de slechte toestand van de woningen (en dus een financiële last moest dragen op grond van deels dezelfde feitelijke grondslag als degene waarop de strafsancities gesteund worden).

Om geen kennelijk onredelijke straf op te leggen, wordt de verbeurdverklaring bij equivalent van de vermogensvoordelen beperkt tot 20.000 euro (artikel 43bis, zevende lid, van het Strafwetboek).

25.

De eerste rechter veroordeelde beklagden terecht hoofdelijk tot de gerechtskosten en elk tot betaling van een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds en een vaste vergoeding. Die laatste bedraagt nu 50 euro.

Beklaagden moeten tevens elk een bijdrage aan het begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand betalen en zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten van het hoger beroep (met uitzondering van de kosten van dagvaarding van de oorspronkelijke burgerlijke partijen (vertegenwoordigd door haar bewindvoerder), en

26.

De eerste rechter heeft de burgerlijke belangen waarover hij nog niet besliste terecht aangehouden.

C. *Op burgerlijk gebied*

1.
Burgerlijke partijen en vragen de bevestiging van het bestreden vonnis en stellen geen incidenteel hoger beroep in.

2.
De eerste rechter besliste als volgt over de burgerlijke vorderingen:

- : nietigverklaring van de huurovereenkomst, schadevergoeding van 1 euro provisioneel,
- : nietigverklaring van de huurovereenkomst, schadevergoeding van 801 euro provisioneel,
- nietigverklaring van de huurovereenkomst, schadevergoeding van 801 euro provisioneel,
- nietigverklaring van de huurovereenkomst, schadevergoeding van 801 euro provisioneel.

De bedragen zijn samengesteld uit volgende onderdelen: 800 euro is de teruggave van de huurwaarborg; 1 euro is het provisionele bedrag dat staat voor de plicht alle huurgelden terug te geven.

De aangevoerde schadeposten zijn aldus:

- het bestaan van de huurovereenkomsten,
- het ter beschikking stellen van een huurwaarborg,
- het betalen van huurgelden.

3.
De strafrechter is enkel bevoegd om te oordelen over burgerlijke vorderingen die ertoe strekken de schade te vergoeden die door de bewezen verklaarde misdrijven werd veroorzaakt.

Hij kan in beginsel geen andere burgerrechtelijke kwesties, zoals de geldigheid , het bestaan of de bindende kracht van een overeenkomst, beslechten.

4.
Het loutere feit van het bestaan van een huurovereenkomst is geen schade en de nietigverklaring van een huurovereenkomst kan geen schadevergoeding vormen die de strafrechter zou kunnen opleggen.

Het nietig verklaren van een overeenkomst kan evenmin als een vorm van schadevergoeding in natura aangenomen worden voor de verbintenissen die men als gevolg van die overeenkomst heeft uitgevoerd of nog zou moeten uitvoeren (namelijk: de betaling van de huurgelden). Tegenover de betalingsverbintenis staan immers tegenprestaties, zodat het (toekomstig) betalen van huurgelden onmogelijk (integraal) als schade kan gecatalogeerd worden. Een eventuele nietigverklaring van

de overeenkomst is ten opzichte van de vraag of en welk deel van de huurgelden terugbetaald moet worden in feite neutraal en heeft op zich geen vergoedend karakter.

Dat is zeker het geval voor wederzijdse overeenkomsten waarbij de partijen elk niet alleen rechten, maar ook verplichtingen hebben. Een nietigverklaring kan op zich niet zonder meer als een 'schadevergoeding' aanvaard worden, nu die nietigverklaring in sommige opzichten ook schadeverwekkend zou kunnen zijn. Om dat te beoordelen, moet de gehele contractuele relatie en alle onderscheiden verbintenissen ervan in ogenschouw genomen worden. Dat overstijgt de bevoegdheid van de strafrechter. Enkel de burgerlijke rechter is bevoegd om een eventuele contractuele sanctie van de nietigverklaring uit te spreken.

De beslissing van de eerste rechter waarbij hij de huurovereenkomsten nietig verklaarde, moet dan ook ongedaan gemaakt worden. Het hof stelt vast dat het onbevoegd is om over dat onderdeel van de vorderingen te oordelen.

5.

De burgerlijke partijen bewijzen niet dat zij de huurwaarborg effectief betaalden, noch dat zij die niet zouden hebben teruggekregen, noch dat zij daarop hun recht niet hebben verloren, bijvoorbeeld als gevolg van schade die ze toebrachten aan het pand.

Dit punt van hun vordering wordt afgewezen.

6.

De burgerlijke partijen voeren aan dat zij door de misdrijven huurgelden betaalden voor een woning waarin zij in principe niet mochten wonen, zodat die volledig moeten worden terugbetaald.

Ook jaren na afloop van de huurovereenkomsten beweren de burgerlijke partijen nog steeds – zonder motivering – dat zij de concrete omvang van de betaalde huurgelden niet kunnen bepalen, zodat zij 1 euro provisioneel vragen voor die schadepost.

Zij steunen hun vordering enerzijds op de nietigheid van de huurovereenkomsten, anderzijds op artikel 44 van het Strafwetboek (plicht tot teruggave).

7.

De burgerlijke partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat zij bij wijze van schadevergoeding of 'teruggave' de huurgelden integraal moeten terugkrijgen. Zij verliezen uit het oog dat zij in ruil daarvoor het pand van beklagde mochten bewonen. Zij verliezen tevens uit het oog dat, indien ze niet hadden

gehuurd van beklaagde zij een andere huisvesting hadden moeten bekostigen.

De burgerlijke partijen bewijzen op geen enkele wijze dat zij – indien de hen geen kamer of studio had verhuurd – minder geld hadden uitgegeven aan hun huisvesting, zodat op dat vlak geen schade kan vastgesteld worden die in oorzakelijk verband staat met de feiten van telastleggingen A en B.

Zij bewijzen evenmin dat – indien de hen conforme woningen had verhuurd – zij minder huurgelden hadden betaald. Opnieuw is er op het vlak van de betaalde huurgelden geen schade die in oorzakelijk verband staat met de bewezen verklaarde feiten.

8.

De burgerlijke partijen beroepen zich eveneens tevergeefs op artikel 44 van het Strafwetboek (plicht tot teruggave).

De teruggaveplicht van artikel 44 van het Strafwetboek betreft een herstel van de zuivere, onbelaste rechten die het slachtoffer had (in verhouding met de strafrechtelijk aansprakelijke) en heeft als doel het slachtoffer te plaatsen in de toestand die bestond vóór en zonder het misdrijf.

De door de burgerlijke partijen betaalde huurgelden betreffen geen dergelijke zuivere, onbelaste rechten – die gelden werden immers betaald in ruil voor de tegenprestatie van terbeschikkingstelling van de woning. Een teruggave is in de constellatie van een waarde (het huurgeld) die aan de beklaagde werd gegeven in ruil voor een tegenprestatie door de beklaagde (recht op bewoning) niet aan de orde. In dat geval zou de 'teruggave' niet tot de neutralisering of het wegvegen van de gevolgen van het misdrijf leiden, maar tot een (nieuw) onevenwicht dat niet zou hebben bestaan indien het misdrijf niet was gepleegd. De 'teruggave' zou met andere woorden de gevolgen van het misdrijf niet ongedaan maken, minstens daar niet tot beperkt zijn, en aldus de betekenis en doelstelling van de teruggave in artikel 44 van het Strafwetboek te buiten gaan.

9.

De burgerlijke partijen voeren geen andere gronden of feiten aan waarmee ze aannemelijk maken schade te hebben geleden door de betaling van de huurgelden (bijvoorbeeld door een genotsderving aan te voeren).

Ook het strafdossier laat die conclusie niet toe. Uit de gedane vaststellingen is immers gebleken dat de gebreken betrekking hadden op het bestaan van risicovolle situaties (voornamelijk in het gebouw, niet in de eigenlijke wooneenheden), maar niet zozeer op een verminderde leefbaarheid of functionaliteit van de woningen.

Die tekortkomingen hebben niet direct een invloed op het huurgenot, zodat er geen grond tot (gedeeltelijke) terugbetaling van huurgelden aannemelijk is.

Daarop zou eventueel uitzondering kunnen zijn voor de huur van studio's of kamers met een te kleine oppervlakte. Geen van de burgerlijke partijen huurde evenwel een dergelijke woning of bezette de betrokken woning met meer personen dan toegelaten.

De vorderingen van de burgerlijke partijen kunnen bijgevolg ook niet op grond van de hypothese van een verminderd genot of een andere vorm van schade (bijvoorbeeld gezondheidsschade) ingewilligd worden.

10.

Er moet besloten worden dat de vorderingen van de burgerlijke partijen
en integraal ongegrond
zijn. Zij kunnen ook geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding.

D. Herstelvordering

1.

Er is geen grond om de herstellvordering onontvankelijk te verklaren.

2.

De herstellvordering heeft geen voorwerp meer, gelet op het volledige herstel dat werd vastgesteld bij proces-verbaal van de wooninspectie van 18 oktober 2018 (enig stuk van de wooninspecteur).

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

**RECHTSPREKEND BIJ VERSTEK ten aanzien van de burgerlijke partij
en de Wooninspecteur en NA TEGENSpraak t.a.v. de overige partijen;**

Gezien de in het bestreden vonnis aangehaalde wetsbepalingen alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 186, 210, 211 en 211bis Wetboek van Strafvordering;
- 43bis van het Strafwetboek;
- 3.1, §1 en §2, 3.34 en 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- 3.2 en bijlagen 4 en 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 84 van de Hypotheekwet.

Verklaart de vordering van meester _____ in zijn hoedanigheid van
voorlopig bewindvoerder van _____ onontvankelijk.

Verklaart het hoger beroep van beklagden _____ en de bv (voorheen:
bvba) _____ evenals dat van het openbaar ministerie ontvankelijk.

Spreekt, binnen de perken van de hogere beroepen, opnieuw recht als volgt.

Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van telastleggingen A en B door er het woord 'minstens' in te schrappen.

Doet het bestreden vonnis te niet in zover het beklagden _____ en de bv
(voorheen: bvba) _____ veroordeelt tot straf (inclusief de verbeurdverklaring) en
betaling van een vaste vergoeding van 51,20 euro.

Veroordeelt beklagde _____ voor de feiten van telastleggingen A en B,
verenigd, tot betaling van een geldboete van 30.000 euro (5.000 euro, vermeerderd
met 50 opdecimen).

Stelt de tenuitvoerlegging van de helft van die geldboete (15.000 euro, zijnde 2.500
euro, vermeerderd met 50 opdecimen) uit gedurende een termijn van drie jaar.

Verklaart ten laste van beklagde _____ 20.000 euro verbeurd, als
vermogensvoordelen van de telastleggingen A en B.

Veroordeelt beklagde _____ tot betaling van:

- een vaste vergoeding van 50 euro,
- een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand,
- (hoofdelijk met beklagde _____ de kosten van het hoger beroep.
met uitzondering van de kosten van dagvaarding van
(vertegenwoordigd door haar bewindvoerder _____

en

_____, in het totaal begroot op 594,74 euro.

Veroordeelt beklagde _____ voor de feiten van telastleggingen A en B, verenigd, tot betaling van een geldboete van 30.000 euro (5.000 euro, vermeerderd met 50 opdecimen), bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

Stelt de tenuitvoerlegging van de helft van die geldboete (15.000 euro, zijnde 2.500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen) uit gedurende een termijn van drie jaar.

Veroordeelt beklagde _____ tot betaling van:

- een vaste vergoeding van 50 euro,
- een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand,
- (hoofdelijk met beklagde _____) de kosten van het hoger beroep, met uitzondering van de kosten van dagvaarding van _____ (vertegenwoordigd door haar bewindvoerder _____, en _____),

in het totaal begroot op 594,74 euro.

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige.

Laat de kosten van dagvaarding van _____ (vertegenwoordigd door haar bewindvoerder _____), _____ en _____, ten laste van de Belgische Staat.

Op burgerlijk gebied

Doet het bestreden vonnis te niet.

Verklaart zich onbevoegd om de huurovereenkomsten tussen de _____ en de burgerlijke partijen _____ en de _____ nietig te verklaren.

Verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen _____ voor het overige ongegrond.

Herstelvordering

Doet het bestreden vonnis te niet.

Stelt vast dat de herstelvordering geen voorwerp meer heeft.

Publicatie

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte wordt ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 (artikel 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), op kosten van beklaagden en (hoofdelijk).

Aldus gevonnist door :

- de heer raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer raadsheer,
- de heer raadsheer,

magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,

en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter, de heer
in openbare terechtzitting van **3 juni 2021** waar aanwezig waren :

- de heer raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer substituut-procureur-generaal,
- de heer griffier,