



Arrestnummer
C 11853 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 3184
Datum van uitspraak
3 oktober 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/1663 2024/VJ11/758

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/1663 - 2024/VJ11/758

Not.nr. IE.66.WI.100200/20

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. , (RRN

met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- beklaagde -

2. nr. (...)

3. nr. , (ON

met zetel te ,
- beklaagde -

4. nr. . (ON),

met zetel te
- beklaagde -

5. nr. , (RRN

met Poolse nationaliteit,
geborer
wonende te ,
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt:

A. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden

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 lid 1 van het 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.

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Namelijk een gebouw met diverse woonentiteiten gelegen te
bekend op het kadaster als hotel onder
, met een oppervlakte van 32a 61ca, toebehorend aan
ingevolge akte neerlegging aankoop van 29 januari 1993 voor notaris

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

1. tē , in de periode van 1 januari 2017 tot en met het bevel der dagvaarding door
ten nadele van .

2. te _____, in de periode van 1 januari 2017 tot en met het bevel der dagvaarding
door _____
minstens ten nadele van:

- — — — —

-
-
-
-
-

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel:

Van januari 2020 tot januari 2023 = 36 maanden x 2.500 EUR = **90.000 EUR**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 27 mei 2024 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 en A.2 door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 en A.2 als volgt:

“(…) in , in de periode van 1 januari 2020 tot en met 22 december 2022.”

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van i.

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

(…)

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van i.

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 52.500 euro.

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.2 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.2 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Verplicht elk tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht elk tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **34,17 euro**.

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **34,17 euro**.

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **39,06 euro**.

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **39,06 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

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

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 13 juni 2024 door de beklaagde ;
- 14 juni 2024 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde ;
- 25 juni 2024 door de beklaagde ;
- 25 juni 2024 door de beklaagde .;
- 27 juni 2024 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden .

Deze partijen dienden tegelijk elk een verzoekschrift in, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 10 januari 2025 (inleidingszitting) legde het hof bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 16 mei 2025.

De conclusies werden tijdig neergelegd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 16 mei 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester , voor meester , beiden advocaat met kantoor te ,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van , advocaat-generaal.

2.1 De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 27 mei 2024 werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan. Dat geldt ook voor het indienen van de grievenformulieren.

2.2 De advocaat van de beklaagden bepaalde nauwkeurige grieven over de procedure, de schuld en de straf. Dat deed ook de de advocaat van de beklaagde . Hetzelfde geldt voor de beklaagden .

Het openbaar ministerie bepaalde een nauwkeurige grief tegen die beklaagden en dit telkens enkel over de straf.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagden 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 de voormelde bepaling op te werpen.

De beslissing van de eerste rechter om de feiten van de telastleggingen A1 en A2 te heromschrijven door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt en door beperking van de incriminatieperiode tot van 1 januari 2020 tot en met 22 december 2022 maakt geen deel uit van de saisine van het hof en is definitief. Dit betreft immers een beslissing over de schuld en het openbaar ministerie voerde hier geen grief tegen aan.

Ook de herstellvordering maakt geen deel uit van de saisine van het hof. De eerste rechter besliste definitief dat de herstellvordering zonder voorwerp is. Hiertegen werd geen grief aangevoerd.

Het hof beoordeelt dus binnen de perken hiervoor vermeld de telastleggingen A1 en A2, omschreven zoals volgt:

A. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode te verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen, namelijk 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 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van dit decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

(art. 2, § 1, 31° en 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode en sinds 1 januari 2021: art. 3.1 en 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen),

namelijk een gebouw met diverse woonentiteiten gelegen te _____ ,
bekend op het kadaster als hotel onder _____ ,
_____ , met een oppervlakte van 32a 61ca, toebehorend aan _____ ,
ingevolge akte neerlegging aankoop van 29 januari 1993 voor notaris _____
te _____ :

1. te _____ , in de periode van 1 januari 2020 tot en met 22 december 2022,
door _____ ,

2. te _____ , in de periode van 1 januari 2020 tot en met 22 december 2022,
door _____ ,

minstens ten nadele van:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

3. Het hof verwijst naar het feitenoverzicht van de eerste rechter, dat luidt als volgt:

“Op 20 februari 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de _____ . Er was een melding van de lokale politie.

Het pand was eigendom van [redacted] de zaakvoerders waren. Het ging om een voormalig hotel. Het gebouw had een strafpunt. Er waren 18 kamers en woningen in onder gebracht:

- Kamer had 26 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonden twee personen, die er sinds 2019 verbleven. Op dit moment waren ze er 2,5 weken. Ze werkten voor de firma van [redacted].
- Kamer had 14 strafpunten en was niet ongeschikt. Deze kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 33 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonden twee personen. Ze betaalden ongeveer 7 euro per dag.
- Kamer had 39 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonde een persoon. Hij woonde er sinds vier jaar. Hij werkte voor [redacted].
- Kamer had 57 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonden twee broers. Ze werkten in onderaanneming voor [redacted] en betaalden aan hem. Ze woonden er drie en vijf jaar.
- Woning had 17 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonde een man. Hij woonde er sinds 2015. Hij betaalde 300 euro per maand aan [redacted]. Tot voor kort werkte hij ook voor hem.
- Kamer had 14 strafpunten en was niet ongeschikt. Deze kamer was niet bewoond.
- Kamer had 20 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonden twee broers. De ene verbleef er drie jaar, de andere twee jaar. Ze betaalden elk 200 euro.
- Kamer had 14 strafpunten en was niet ongeschikt. Deze kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 43 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonde een man die voor [redacted] werkte. Hij verbleef sinds 2,5 jaar.
- Kamer had 30 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast. Er woonden twee broers. Ze betaalden 200 euro per maand.
- Kamer had 14 strafpunten was niet ongeschikt. Deze kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 3 strafpunten en was niet ongeschikt, maar wel onaangepast. Er woonden twee personen, die verklaarden dat ze elkaar niet kenden voordien. Ze werkten voor [redacted]; Ze betaalden 50 euro per week.
- Kamer had 14 strafpunten en was niet ongeschikt. Deze kamer was niet bewoond.
- Kamer had 2 strafpunten was niet ongeschikt, maar wel onaangepast. Er woonden twee mannen. Ze betaalden 300 euro per maand. Ze werkten voor de firma van [redacted].
- Kamer had 14 strafpunten en was niet ongeschikt, maar wel onaangepast. Deze kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 2 strafpunten en was niet ongeschikt. Er woonde een man die voor [redacted] werkte.

- *Kamer had 14 strafpunten en was niet ongeschikt. Deze kamer werd niet bewoond.*

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was om het aantal woongelegenheden te wijzigen. Het pand was vergund als toeristisch verblijf.

vulde een schriftelijke vragenlijst in. Hij had aangekocht in 2013. Het hotel was eigendom van die vennootschap. Ze hadden toen het gebouw in orde gezet. Het pand werd sinds 2014 verhuurd aan en zijn broer. Er verbleven sindsdien bouwvakkers. In 2016 was de gemeente op controle geweest. Ze hadden toen bijkomende werken uitgevoerd. Ze dachten dat ze in orde waren.

Op 2 februari 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij samen met zijn broer een tuinbouwbedrijf uitbaatte. Ze kochten het pand in 2013 aan, door de aankoop van . Het lag naast hun bedrijf en ze dachten om het als opslagruimte te gebruiken. Het pand als hotel verhuren was financieel niet haalbaar. Ze kwamen vervolgens in contact met en zijn broer. Er woonden daarna seizoensarbeiders in het pand. Als er problemen waren, ging hij eens ter plaatse. In 2015 hadden ze werken uitgevoerd om klaar te zijn voor de verhuring. Er was toen ook een controle van de gemeente. Er werd 2.500 euro huur betaald. De stedenbouwkundige inbreuk zouden ze laten regulariseren.

Op 28 maart 2022 werd een hercontrole uitgevoerd. De wooninspectie stelde vast dat de stedenbouwkundige inbreuk was hersteld. Verschillende kamers waren niet conform. Zeven ervan waren bewoond.

Op 28 oktober 2022 werd een hercontrole uitgevoerd. Verschillende kamers waren nog niet conform.

Op 23 januari 2023 voerde de wooninspectie een hercontrole uit. De kamers die toegankelijk waren, waren conform. Een aantal kamers waren niet toegankelijk."

4. De eerste rechter stelde terecht vast dat voldaan is aan de verplichting tot overschrijving van de aanhangig makende dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid (art. 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

5.1 Anders dan de beklaagde veronderstelt, stelt het hof niet samen met haar in het algemeen vast dat de manier waarop het onderzoek werd gevoerd "een loopje neemt met zowat al (haar) rechten van verdediging".

Alleszins heeft de omstandigheid dat de beklaagde op geen enkel ogenblik kopie zou hebben ontvangen van de processen-verbaal van de controles of dat zij niet werd gehoord, niet op onherroepelijke wijze haar rechten van verdediging geschonden.

Deze beklaagde heeft immers tegenspraak kunnen voeren over alle gegevens van het strafdossier, zodat haar recht van verdediging is gerespecteerd. Dat zij pas samen met de

dagvaarding kennis nam *“dat er zich een probleem zou hebben gesteld met het gebouw in kwestie”*, doet hier geen afbreuk aan.

De beklaagde duidt ook niet aan welke *“alle”* rechten van verdediging zijn die werden geschonden en op welke wijze.

5.2 De beklaagde heeft het er verder over dat *“er toch bij elke controle en procedurele stap procedurele vraagtekens (dienen) geplaatst te worden”* en zegt dan dat het *“onder meer”* gaat over de vermeende nietigheid van de huiszoeken op 20 februari 2020, 28 maart 2022, 28 oktober 2022 en 23 januari 2023 en over de ondervragingen tijdens de controle van 20 februari 2020, terwijl dan enkel dit in conclusie wordt opgeworpen. Het hof moet enkel deze middelen ontmoeten en moet niet zelf middelen ontwikkelen over iedere andere *“controle en procedurele stap”*.

De andere beklaagden sloten zich bij die middelen aan.

5.3 Wat betreft de huiszoeken, stelde de eerste rechter terecht vast dat de wooninspectie op 20 februari 2020 een visitatie en geen (gerechtelijke) huiszoeking geeft uitgeoefend. Dit is geen louter terminologisch verschil. Het visitatierecht houdt in dat bewoonde lokalen kunnen worden betreden om er vaststellingen te doen, in dit geval met betrekking tot de naleving van de regels van de Vlaamse Codex Wonen. De visitatie vormt geen machtiging tot zoeking, waardoor de impact minder ernstig is dan bij een huiszoeking. Dit verantwoordt waarom er minder waarborgen gelden bij een visitatie dan bij een huiszoeking.

De visitatie of machtiging was gegrond op artikel 20, § 3, Vlaamse Wooncode, dat tot 1 januari 2021 stelde: *“De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.*

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.”

Sinds 1 januari 2021 tot 24 juli 2023 voorzag artikel 3.38 Vlaamse Codex Wonen eenzelfde visitatiebevoegdheid.

Sinds 24 juli 2023 geldt artikel 18, § 2, Kaderdecreet Handhaving Vlaamse regelgeving dat stelt: *“Toezichthouders hebben toegang tot de bewoonde ruimtes in een van de volgende gevallen:*

1° de persoon die het werkelijk genot heeft van de ruimte, heeft er voorafgaandelijk en schriftelijk toestemming voor gegeven;

2° de politierechter heeft daarvoor vooraf een machtiging tot betreding verleend. Betreding is alleen mogelijk tussen 5 uur en 21 uur, tenzij de rechter op gemotiveerd verzoek de

betreding ook buiten die uren heeft toegestaan, met opgave van de toezichtrechten die daarbij mogen worden ingezet en de bijzondere redenen waarom dat alleen doelmatig kan buiten die uren.”

In tegenstelling tot de officieren van gerechtelijke politie die een huiszoeking in het kader van een gerechtelijk onderzoek uitvoeren, worden de toezichthouders door het Kaderdecreet Handhaving Vlaamse regelgeving niet ertoe gemachtigd geweld of dwang te gebruiken om de plaatsen binnen te gaan die zij willen visiteren indien de eigenaar of de bewoner afwezig is of hen de toegang ertoe weigert. Zij mogen niet fouilleren of geen gesloten kasten openen. Bovendien hebben zij, wanneer zij een bewoonde ruimte visiteren, beperktere bevoegdheden dan wanneer zij zich toegang verschaffen tot die plaatsen die geen bewoonde ruimten zijn. Het feit dat de toezichthouders een huisvisitatie uitvoeren omdat zij vermoeden dat er een inbreuk op de regelgeving inzake woonkwaliteit wordt gepleegd, kent hun niet meer bevoegdheden toe dan die waarover zij beschikken in het kader van hun algemene opdracht van toezicht op de naleving van die regels. Indien de omstandigheden zulks vereisen, komt het hen toe de feiten aan te geven bij de procureur des Konings die de maatregelen zal nemen die noodzakelijk zijn om de strafvordering in werking te stellen en die, indien daar reden toe is, de zaak bij de onderzoeksrechter aanhangig zal maken teneinde een gerechtelijke huiszoeking te laten uitvoeren. Uit het voorgaande vloeit voort dat de door de politierechter toegestane huisvisitatie een inmenging in het recht op eerbiediging van de woning en van het privéleven met zich meebrengt die minder ernstig is dan die welke wordt veroorzaakt door een huiszoeking die in de context van een gerechtelijk onderzoek wordt uitgevoerd.

De overwegingen van de eerste rechter onder randnummer 2.4 van het beroepen vonnis zijn dan ook helemaal niet tegenstrijdig, zoals de beklaagden aanvoeren: er bestaat wel degelijk een onderscheid tussen een visitatie krachtens een machtiging door de politierechter en een huiszoeking, in de zin van de uitvoering van een bevel tot huiszoeking verleend door een onderzoeksrechter. Er was voor de toezichthouders geen sprake van het zich “*verstoppen*” achter het begrip visitatie, zoals de beklaagde stelt. De wooninspecteur heeft het in het proces-verbaal van 20 februari 2020 overigens zelf over een huiszoeking (stuk 2), maar dan als uitvoering van de machtiging tot visitatie. Dat de wooninspecteur dit zelf als een huiszoeking benoemt, geeft de uitgevoerde onderzoekshandelingen nochtans niet het karakter van een gerechtelijke huiszoeking.

De vermelding dat er op basis van de rond het gebouw aanwezige auto’s buitenlandse nummerplaten aanwezig waren als motief tot het verlenen van de huiszoeking, heeft niets te maken met discriminatie of het zogenaamde *racial profiling*. Dit betrof immers een louter feitelijk vaststaand gegeven, dat mee kon doen vermoeden dat er inbreuken op de woonkwaliteitsregels werden gepleegd. De wooninspecteur maakte in de aanvraag tot het verlenen van een visitatiemachtiging immers melding van het feit dat het voormalig hotel zou bewoond worden door meerdere buitenlandse werknemers (stuk 7). Zij stelde: “*Volgens de informatie van de politie was dit pand een tijdlang bekend in het kader van prostitutie.*

Momenteel zou het voormalig hotel bewoond worden door (meerdere) buitenlandse werknemers. Bij controles bleken er 's avonds meer dan (vijftien) auto's met nummerplaten op de parking te staan. Er staan momenteel (drie) personen met nationaliteit ingeschreven op dit adres. Op basis van de leeftijd van het pand, het karakter van een hotel en de aard van het gebruik, is de woningkwaliteit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet conform de minimale woningkwaliteitsvereisten". Verder staat er: "De vermoedelijke bewoners van het pand met vreemde nationaliteit worden door onze diensten als slachtoffer beschouwd. Omwille van de precaire toestand is het bekomen van een vrijwillige toestemming van alle aanwezige bewoners onzeker." Nergens in deze toelichting is er sprake van discriminerende, laat staan racistische uitlatingen.

5.4 De latere huisvisitaties van 28 maart 2022, 28 oktober 2022 en 23 januari 2023 werden uitgevoerd met toestemming van de bewoners. De omstandigheid dat de bewoners Polen zijn die geen Nederlands machtig zouden zijn, brengt niet mee dat zij niet wisten waarmee zij instemden en dat er geen wettelijke huiszoeking was, zoals de beklaagden aanvoeren.

De wooninspecteur beging ook helemaal geen inbreuk op artikel 31 Taalwet Gerechtszaken. Deze bepaling stelt:

"In al de ondervragingen van het opsporingsonderzoek en van het gerechtelijk onderzoek, alsmede voor de onderzoeks- en vonnisgerechten, gebruiken de partijen die persoonlijk verschijnen de taal van hun keuze voor al hun mondelinge verklaringen.

Wanneer de agenten die met het opsporingsonderzoek belast zijn, het parket, de onderzoeksrechter of de bovenvermelde rechtsmachten de door de partijen gebruikte taal niet kennen, doen zij een beroep op de medewerking van een beëdigd tolk.

De partijen die de taal van de procedure niet verstaan worden bijgestaan door een beëdigd tolk die alle mondelinge verklaringen vertaalt. De noodzaak van de vertolking wordt geëvalueerd door de bevoegde overheid volgens de fase van de procedure."

De visitatie van 28 maart 2022 werd uitgevoerd met toestemming van de bewoners. Deze bewoners waren toen niet aanwezig. Deze visitatie gebeurde op vraag van de beklaagde, om de uitvoering van de werken te controleren (stuk 404verso). De toestemmingen en de daartoe opgestelde en ondertekende toestemmingsformulieren van de bewoners werden door de beklaagde aan de toezichthouders bezorgd (stukken 404-405). Hetzelfde gebeurde bij de visitatie op 28 oktober 2022 (stukken 594verso e.v.) en deze van 23 januari 2023 (stukken 693verso e.v.).

5.5 De wooninspecteur en de woningcontroleur, werden bij de eerste visitatie bijgestaan door vijf politieambtenaren. Het proces-verbaal vermeldt uitdrukkelijk dat als (beëdigd) tolk werd gevorderd en aanwezig was (stuk 1verso). De wooninspecteur beschrijft in het proces-verbaal gedetailleerd hoe de visitatie verliep en welke bewoners

aanwezig waren. Als bevoegde overheid heeft de wooninspecteur ingeschat en geëvalueerd dat er geen noodzaak tot verhoor en dus ook niet tot vertolking was. Zij moest hiervan niet afzonderlijk melding maken.

De wooninspecteur, noch de woningcontroleur moeten hierover als getuige bevraagd worden, evenmin als de bewoners die in de latere plaatsbezoeken toestemming tot huiszoeking gaven. De beklaagde maakt, zoals de eerste rechter ook terecht vaststelde, niet enigszins aannemelijk dat de kennis van de Nederlandse taal van de bewoners dermate gebrekkig was dat zij geen toestemming konden geven of dat de wooninspecteur niet redelijkerwijs kon vaststellen dat het niet nodig was vooraf te controleren of de bewoners wel wisten dat zij dergelijke toestemming gaven.

De beklaagden kunnen evenmin gevolgd worden waar zij stellen dat het ontbreken van een beëdigde tolk moet leiden tot de nietigheid van het proces-verbaal en alle andere, niet aangeduide, stukken die hierop gebaseerd zijn. Er vond immers geen verhoor van de bewoners plaats, zodat er hoe dan ook geen beëdigde vertolking nodig was en de afwezigheid ervan geen nietigheid kan vormen. Bovendien was er bij het eerste plaatsbezoek wel een beëdigde tolk aanwezig, zoals al vermeld. Bij de latere plaatsbezoeken was dit niet nodig, gezien er ondertekende toestemmingsformulieren van de bewoners waren en de beklaagde Nederlandstalig is.

5.6 De wooninspecteur mocht in het proces-verbaal van 20 februari 2020 weergave doen van het aantreffen van de bewoners en van wat de bewoners haar op dat moment verklaarden. Dit moet niet de vorm van een eigenlijk verhoor krijgen, noch moeten de verklaringen van de betrokkenen woordelijk worden genoteerd. De naleving van de artikelen 46bis en 47 Wetboek van Strafvordering zijn in dit geval niet aan de orde. De beklaagden hadden de mogelijkheid over die vaststellingen tegenspraak te voeren, zodat hun recht van verdediging niet is geschonden.

5.7 De rechten van verdediging van de beklaagde, evenmin als van de andere beklaagden, zijn in deze zaak niet *“op haast elke denkbare wijze (met de voeten getreden)”*. Met deze loutere uitspraak maken de beklaagden dit ook niet enigszins aannemelijk.

6. 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 mensonwaardige 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.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Sommige kamers werden als ongeschikt voor bewoning bevonden, onder meer door overschrijding van de bezettingsnorm per kamer of overbewoning of de afwezigheid van branddetectiesystemen of voldoende rookmelders. Terecht verwees de eerste rechter naar de opsomming in het proces-verbaal van 15 december 2020, waarbij de wooninspectie concreet de vastgestelde gebreken aftoetste aan de nieuwe indeling in categorieën I, II en III (stukken 281-282).

De gedetailleerde opmerkingen over de vaststellingen per kamer die in hun conclusies maakten, doen geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie dat er gebreken van de actuele categorieën II en III waren. Deze vaststellingen hebben bovendien bijzondere bewijswaarde en de beklaagden leveren geen bewijs van het tegendeel.

De te last gelegde feiten zijn sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaat is dezelfde gebleven.

7. De telastleggingen A1 en A2, zoals hiervoor omschreven, zijn bewezen op grond van de dossiergegevens, waaronder de vaststellingen van de wooninspectie. Hieruit volgt dat woningen of specifieke woonvormen werden verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking werd gesteld zonder dat deze voldeden aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode (en nu de Vlaamse Codex Wonen).

stelde wel degelijk daden van deelneming en is schuldig aan de telastlegging A1. Dat hij het pand verhuurde aan een firma die het op haar beurt onderverhuurde aan de bouwvakkers, doet geen afbreuk aan zijn schuld.

was op de hoogte van de bewoning, die gedurende de gehele periode van de (huidige) vervolgde periode doorliep. verklaarde dat hij af en toe het pand binnen ging. Hij verklaarde: *“Eigenlijk ga ik er weinig binnen, wekelijks ga ik wel met de heftruck afvalcontainers ophalen, deze containers staan aan de achterkant van het gebouw opgesteld en deze moeten wekelijks klaargezet worden voor afhaling.”* (stuk 305). Hij had zicht op de toestand van het pand en de wooneenheden. Het hof verwijst verder naar de overwegingen van de eerste rechter over zijn aandeel en neemt deze over.

was eigenaar van het gebouw. De feiten van de telastlegging A1 werden in haar naam en voor haar rekening gepleegd. Er was binnen deze rechtspersoon onvoldoende aandacht voor de naleving van de woonkwaliteitsregels, wat met betrekking tot de telastleggingen een eigen strafrechtelijke fout en schuldpatroon inhoudt.

is schuldig aan de telastlegging A2. Het hof verwijst naar de overwegingen hierover in het beroepen vonnis en neemt deze over. Door hem handelde de firma . Hij was volledig op de hoogte van de gebreken en verhuurde de wooneenheden aan de bouwvakkers.

De telastlegging A2 is ook bewezen voor de beklaagde . De feiten werden in haar naam en voor haar rekening gepleegd. Er was binnen deze rechtspersoon onvoldoende aandacht voor de naleving van de woonkwaliteitsregels, wat met betrekking tot de telastleggingen een eigen strafrechtelijke fout en schuldpatroon inhoudt.

8.1 De telastlegging A1 voor en de telastlegging A2 voor . zijn voor elke beklaagde telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek en zoals de eerste rechter aan elke beklaagde een straf oplegt.

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 of ter beschikking stellen 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 beklaagden legden deze verplichtingen naast zich neer en lieten toe dat de huurders in kamers verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden.

Voor alle feiten, die nog niet definitief werden beoordeeld, geldt vanaf 4 augustus 2025 de wet van 18 juli 2025 houdende maatregelen met het oog op de vermindering van de overbevolking in de gevangenissen en tot invoering van de principiële onmogelijkheid om

het elektronisch toezicht uit te voeren op de plaats waar het slachtoffer verblijft (BS 4 augustus 2025, 64.285).

Artikel 2 van deze wet bepaalt: *“Artikel 7 van het Strafwetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 10 april 2014, zelf vervangen bij de wet van 5 februari 2016, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, wordt aangevuld met de paragrafen 2 en 3, luidende:*

“§ 2. Bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat, streeft de rechter de volgende doelen na:

1° het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;

2° het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;

3° het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader;

4° het beschermen van de maatschappij.

Binnen de grenzen van de wet moet de rechter naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf zoeken.

Alvorens een straf uit te spreken, moet de rechter deze doelstellingen in overweging nemen, maar ook de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

§ 3. Voor feiten strafbaar met een maximale gevangenisstraf van zes maanden en indien de rechter overweegt om een effectieve gevangenisstraf op te leggen, legt hij een straf onder elektronisch toezicht, een werkstraf of een autonome probatiestraf op, indien voldaan is aan de voorwaarden bepaald door de artikelen 37ter, 37quinquies en 37octies.

Voor feiten strafbaar met een gevangenisstraf van meer dan zes maanden tot drie jaar en indien de rechter een effectieve gevangenisstraf oplegt, omkleedt hij met redenen waarom de bestraffing niet door een straf onder elektronisch toezicht, een werkstraf of een autonome probatiestraf kan worden bereikt indien voldaan is aan de voorwaarden bepaald door de artikelen 37ter, 37quinquies en 37octies.”

Omwille van de economische aard van de misdrijven, is een geldboete de meest passende straf. De straf moet de beklaagden doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hen ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. Niets staat er immers aan in de weg dat de strafrechter, naast de hiervoor vermelde strafdoelen, ook de maatschappelijke vergelding als strafdoel in aanmerking neemt. De opgelegde geldboete beantwoordt trouwens aan het

door de wet gestelde strafdoel om op duidelijke wijze uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring voor dergelijke misdrijven.

De geldboete is telkens te verhogen met 70 deciemmen. Voor elke veroordeelde beklaagde die natuurlijke persoon is, zet de hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf hen aan tot betaling van de geldboete.

Er werden inspanningen gedaan om aan de gebreken te verhelpen. Het herstel werd uitgevoerd. Het hof gelast zoals de eerste rechter voor elke beklaagde gedeeltelijk gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van de geldboete.

Het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling is niet passend en staat niet in verhouding met de ernst van het voor elke beklaagde bewezen misdrijf en de economische aard van de misdrijven. Hiervoor is een geldboete een meer passende maatschappelijke reactie. De hierna opgelegde geldboete brengt voor geen enkele beklaagde sociale declassering mee. Evenmin brengt het hun kansen op sociale reclassering disproportioneel in het gedrang.

8.2 De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De kamers mochten in die toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op 90.000 euro, namelijk 36 maanden huurgelden van 2.500 euro.

Nu misdrijven niet mogen lonen, legt het hof de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de eruit verkregen vermogensvoordelen op.

Wat betreft de berekening van de vermogensvoordelen, merkt de beklaagde terecht op dat de maandelijkse huurprijs op te splitsen is in 1.500 euro voor het gebouw, waar de bewoning plaatsvond, en 1.000 euro voor de parking, waar enkel opslag gebeurde, die niets met de bewoning te maken had. Dit herleidt de bekomen vermogensvoordelen in beginsel tot 54.000 euro, wat de eerste rechter oplegde.

Om de beklaagden echter geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 30.000 euro.

De vermogensvoordelen kunnen niet gevonden worden in het vermogen van de beklaagde. De verbeurdverklaring heeft betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt of het equivalent bedrag.

9. De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Het hof bevestigt deze beslissing.

Het hof veroordeelt beklaagden als veroordeelden tot een correctionele hoofdstraf elk tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 decimen tot telkens 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 61,01 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

10. De eerste rechter besliste terecht om de burgerlijke belangen aan te houden. Het hof bevestigt deze beslissing.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

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

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

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

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

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing over de kosten van de strafvordering en in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

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

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde voor de telastlegging A1 tot een geldboete van 1.000 euro, met deciemmen verhoogd tot 8.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden en gelast gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging voor een termijn van drie jaar voor de helft van de opgelegde geldboete;

veroordeelt de beklaagde voor de telastlegging A1 tot een geldboete van 3.000 euro, met deciemmen verhoogd tot 24.000 euro en gelast gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging voor een termijn van drie jaar voor de helft van de opgelegde geldboete;

sprekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 30.000 euro als equivalent van de uit de telastlegging A1 verkregen vermogensvoordelen;

veroordeelt de beklaagde . voor de telastlegging A2 tot een geldboete van 3.000 euro, met deciemmen verhoogd tot 24.000 euro en gelast gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging voor een termijn van drie jaar voor de helft van de opgelegde geldboete;

veroordeelt de beklaagde voor de telastlegging A2 tot een geldboete van 1.000 euro, met deciemmen verhoogd tot 8.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden en gelast gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging voor een termijn van drie jaar voor de helft van de opgelegde geldboete;

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen 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 beklaagder elk tot betaling van een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden

elk tot betaling van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden

tot betaling van de kosten van de strafvordering in beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 353,58 euro, namelijk hoofdelijk tot de helft en hoofdelijk tot de helft.

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 48,00
Afschriften akten HB:	€ 15,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 105,00
Dagv. 1e en 2e bekl.:	€ 62,82
Dagv. 3 ^e bekl.:	€ 45,31
Dagv. 4 ^e bekl.:	€ 45,31
	€ 321,44
+ 10 % :	€ 32,14
Totaal :	€ 353,58

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **3 oktober 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier _____.