



Arrestnummer
C 1111 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 2868
Datum van uitspraak
12 september 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/870 2024/VJ11/396

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/870 - 2024/VJ11/396

Not.nr. GE.66.WI.102500/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. _____, (RRN _____),
in eigen naam en als wettelijke vertegenwoordiger over de persoon en de goederen van haar minderjarige kinderen (° _____),
en
met Albanese nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
2. nr. _____, (RRN _____),
in eigen naam en als wettelijke vertegenwoordiger over de persoon en de goederen van zijn minderjarige kinderen _____),
(° _____) en (° _____),
met Belgische nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
3. nr. _____, (RRN _____)
met Belgische nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
4. t/m 7nr. (...) _____
8. nr. _____, (RRN _____),
met Belgische nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -

9. nr. , (RRN ,
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- burgerlijke partij –

en van:

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met kantoor te ,
- eiser tot herstel –

tegen

1. (RRN ,
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- beklaagde -

2. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- beklaagde -

3. n , (ON
met kantoor 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 verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 15 juni 2017 tot en met 16 mei 2022
door ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

namelijk een ongeschikte woning gelegen te , kadastraal gekend
als eigendom van , geboren
, wonend te ;

GE66.WI.102500/2021**OK 1**

2 te in de periode van 15 augustus 2021 tot en met 5 oktober 2021
door ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

namelijk een onbewoonbare en ongeschikte woning, gelegen te ,
kadastraal gekend als , eigendom van , geboren
, wonend te ;

GE66.WI.102600/2021**OK 2**

3 te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 5 oktober 2021
door ,
ten nadele van ,

namelijk een onbewoonbare en ongeschikte woning, gelegen te
kadastraal gekend als , eigendom van geboren
, wonend te ;

GE66.WI.102700/2021**OK3**

4 te in de periode van 24 februari 2015 tot en met 5 oktober 2021
door ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

namelijk een onbewoonbare en ongeschikte woning, gelegen te
, kadastraal gekend als , eigendom van , geboren
, wonend te ;

GE66.WI.102700/2021**OK3**

5 te in de periode van 1 november 2020 tot en met 5 oktober 2021
door ,
ten nadele van ,
namelijk een onbewoonbare en ongeschikte woning, gelegen te ,
, kadastraal gekend als , eigendom van ,
, geboren , wonend te ;

GE66.WI.102800/2021**OK4**

6 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 23 november 2021
door ,
ten nadele van ,
ten nadele van i,

namelijk een ongeschikte woning gelegen te
, eigendom van , met
maatschappelijke zetel te , ondernemingsnummer

GE66.WI.103100/2021**OK5**

7 te in de periode van 1 augustus 2021 tot en met 23 november 2021
door ,

ten nadele van

namelijk een ongeschikte woning gelegen te

, eigendom van

met maatschappelijke zetel te

ondernemingsnummer

GE66.WI.103100/2021

OK5

8 te in de periode van 1 maart 2018 tot en met 23 november 2021

door

ten nadele van

ten nadele van

namelijk een ongeschikte woning gelegen te

, eigendom van

met maatschappelijke zetel te

, ondernemingsnummer

GE66.WI.103100/2021

OK5

9 te in de periode van 1 oktober 2015 tot en met 23 november 2021

door

ten nadele van

ten nadele van

namelijk een ongeschikte woning gelegen te

, eigendom van

met maatschappelijke zetel te

, ondernemingsnummer

GE66.WI.103100/2021

OK5

10 te in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 23 november 2021

door

ten nadele van

namelijk een ongeschikte woning gelegen te

, eigendom van

met maatschappelijke zetel te

, ondernemingsnummer

GE66.WI.103100/2021

OK5

11 met samenhang te in de periode van 15 juni 2017 tot en met 5 oktober 2021

door

ten nadele van , geboren ,

namelijk een ongeschikte woning gelegen te kadastraal
gekend als eigendom van , geborer
, wonend te ;

BG66.WI.102900/2021
OK6

12 met samenhang te In de periode van 1 januari 2019 tot en met 19 april 2019

door ,

12.1

namelijk een woning met nummer (kadastraal) ten nadele van
geboren ,

12.2

namelijk een woning met nummer (kadastraal
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van , geboren wonend te

BG66.WI.101600/2019
OK 7

13 met samenhang te in de periode van 1 januari 2019 tot en met 19 april 2019

door ,

13.1

namelijk een woning met nummer (kadastraal), ten nadele van
,

13.2

namelijk een woning met nummer (kadastraal
ten nadele van

gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van , geboren
wonend te ;

BG66.WI.101600/2019

OK 7

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021, inbreuken voor 1/1/2021 werden strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Vordering verbeurdverklaring vermogensvoordeel: art. 42 en 43bis Strafwetboek

De beklaagden worden ook gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van:

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
 2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
 3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen,
- waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag):

• : **108.559,55 euro**

(tenlastelegging A.1 + de helft van het wederrechtelijk vermogen van de tenlasteleggingen A.6 tot en met A.10)

• : **77.620 euro**

(tenlastelegging A.2 tot en met A.5)

• : **73.139,55 euro**

(de helft van het wederrechtelijk vermogen van de tenlasteleggingen A.6 tot en met A.10)

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode:

- tenlastelegging A.1 (): 35.420 euro (OK I, stuk 5)
- tenlastelegging A.2 (): 4.400 euro (OK II, stuk 5)
- tenlastelegging A.3 (): 16.800 euro (OK III, stuk 7)
- tenlastelegging A.4 (): 48.800 euro (OK IV, stuk 7)

- tenlastelegging A.5 (): 7.620 euro (OK V, stuk 4)
- tenlastelegging A.6 – A.10 (: 146.279,10 euro (OK VI, stuk 14)

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 19 december 2023 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied

Ten aanzien van ; eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12 en A.13 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12 en A.13:

tot een geldboete van 40.000,00 EUR, zijnde 5.000,00 EUR verhoogd met 70 opdeclemen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart verbeurd overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van 108.559,55 EUR, zijnde de vermogensvoordelen.

Wijst de hiervoor uitgesproken verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen toe aan de hierna op burgerlijk gebied vermelde burgerlijke partijen ten belope en in voorkomend geval pro rata van de hun respectief toegekende bedragen verhoogd met de vergoedende interesten.

Veroordeelt tot betaling van:

- *een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeclemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders*
- *een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand*
- *een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR*

- 40% van de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 141,45 EUR.

Ten aanzien van ; tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.2, A.3, A.4 en A.5 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.2, A.3, A.4 en A.5:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4.000,00 EUR**, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **77.620,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen.

Wijst de hiervoor uitgesproken verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen toe aan de hierna op burgerlijk gebied vermelde burgerlijke partijen ten belope en in voorkomend geval pro rata van de hun respectief toegekende bedragen verhoogd met de vergoedende interesten.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
 - een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
 - een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- 30% van de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 106,10 EUR.

Ten aanzien van ; derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.6, A.7, A.8, A.9 en A.10 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten
van de tenlasteleggingen A.6, A.7, A.8, A.9 en A.10:

tot een **geldboete** van **48.000,00 EUR**, zijnde **6.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **24.000,00 EUR**, zijnde 3.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **73.139,55 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen.

Wijst de hiervoor uitgesproken verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen toe aan de hierna op burgerlijk gebied vermelde burgerlijke partijen ten belope en in voorkomend geval pro rata van de hun respectief toegekende bedragen verhoogd met de vergoedende interesten.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- 30% van de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 106,10 EUR.

Laat de kosten van de strafvordering (betekenings- en overschrijvingskosten foutieve dagvaardingen) ten laste van de Belgische Staat, tot op heden begroot op 707,25 EUR.

Herstel

- stelt vast dat de herstellvorderingen met betrekking tot de panden in de
zonder voorwerp zijn;
- beveelt aan en op
vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te
te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit

te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen, gebeurt binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden;
- beveelt aan _____ op vordering van de wooninspecteur de woonentiteit op de gelijkvloerse verdieping gelegen te _____ en de _____ verdieping te _____; te herbestemmen of slopen tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- zo eerste beklaagde een regularisatievergunning bekomt en er nog een woonfunctie is voorzien, beveelt de rechtbank het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat deze gebouwen en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen;
- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen, gebeurt binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval de panden niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde;

- verklaart het vonnis wat betreft de herstellvorderingen uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van _____ , in eigen naam en in hun hoedanigheid van
wettelijke vertegenwoordiger van hun minderjarige kinderen _____
, burgerlijke partijen

Verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij _____ het bedrag van **6.500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juni 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij _____ het bedrag van **6.500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juni 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen _____ samen het bedrag van **150,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juni 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen _____ het bedrag van **500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juni 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Beveelt ambtshalve bij toepassing van artikel 379, 2°lid van het Burgerlijk Wetboek dat het aan de minderjarige _____ toegekende bedrag zal geplaatst worden op een rekening die op naam van de minderjarige is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar zal zijn tot het tijdstip van haar meerderjarigheid.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen _____ het bedrag van **500,00 EUR**, te vermeerderen met de

Veroordeelt eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding, begroot op **300,00 EUR**.

Ten aanzien van _____, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Veroordeelt derde beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij _____ het bedrag van **1,00 EUR** provisioneel.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Stelt de zaak voor verdere behandeling op burgerrechtelijk gebied **onbepaald** uit en houdt de beslissing over de intresten en kosten, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding, aan.

Ten aanzien van _____, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk, doch ongegrond.

Ten aanzien van _____, burgerlijke partijen

Verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij _____ het bedrag van **1.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 24 februari 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij _____ het bedrag van **1.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 24 februari 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen _____ samen het bedrag van **150,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 24 februari 2019 tot vandaag en

met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partijen in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vorderingen.

Veroordeelt eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen
samen een gezamenlijke rechtsplegingsvergoeding, begroot op **600,00 EUR.**

Ten aanzien van . . . ; burgerlijke partijen

Verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **4.000,00 EUR**, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **4.000,00 EUR**, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen samen het bedrag van **150,00 EUR**, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partijen in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vorderingen.

Veroordeelt tweede beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen partijen samen een gezamenlijke rechtsplegingsvergoeding, begroot op **1.350,00 EUR.**

Overige burgerlijke belangen

Houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan."

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

- 12 januari 2024 door de beklaagde ;

- 15 januari 2024 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde Hilda De Smet.
- 17 januari 2024 door de beklaagde ;
- 17 januari 2024 door de beklaagde ;
- 18 januari 2024 door de burgerlijke partijen ;
- 23 januari 2024 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagden ;

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

1.3 Op de rechtszitting van 4 oktober 2024 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 24 januari 2025.

Deze termijnen zijn nageleefd. Nadat het hof de zaak op de rechtszitting van 24 januari 2025 in voortzetting stelde naar de rechtszitting van 6 maart 2025, legden zowel als op die laatste datum nog een conclusie neer. Geen van de andere partijen had daartegen bezwaar.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 24 januari 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde , bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te ;
- de beklaagde , vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te ;
- , vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij , in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen, vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij , in eigen naam en in zijn hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van zijn minderjarige kinderen, vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te ;

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

De zaak werd in voortzetting gesteld op de rechtszitting van 6 maart 2025 waarop de zaak ambtshalve werd verplaatst naar de rechtszitting van 7 maart 2025.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 7 maart 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde , bijgestaan door meester , advocaat
met kantoor te ;
- de beklaagde , vertegenwoordigd door meester , advocaat
met kantoor te ;
- , vertegenwoordigd door meester
advocaat met kantoor te e;
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij , in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettige
vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen, vertegenwoordigd door meester
, advocaat met kantoor te , voor meester ,
advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij , in eigen naam en in zijn hoedanigheid van wettige
vertegenwoordiger van zijn minderjarige kinderen, vertegenwoordigd door meester
, advocaat met kantoor te , voor meester ,
advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij , vertegenwoordigd door meester
, advocaat met kantoor te , voor meester , advocaat
met kantoor te

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

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 19 december 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.

Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

2.2 De advocaat van de beklaagde duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan met betrekking tot de straf, daarin begrepen de verbeurdverklaring, en de burgerlijke vorderingen. In de rubriek "*Schuld*" stelt ze de telastlegging op zich niet te betwisten, maar wel de incriminatieperiode, die slechts zou kunnen aanvangen vanaf de vaststellingen van de wooninspecteur.

In het voor de beklaagde ingediende grievenformulier kruiste diens advocaat de rubriek "*Procedure*" aan met als redenen: artikel 6 EVRM, rechten van verdediging, motiveringsplicht. In de rubriek "*Straf en/of maatregel*" stelt hij het niet eens te zijn met de opgelegde geldboete, de verbeurdverklaring en de door de eerste rechter opgelegde herstelmaatregelen. In de rubriek "*Andere*" herhaalt hij het niet eens te zijn met de beslissing van de eerste rechter over de herstellvordering. Deze grieven zijn nauwkeurig, met uitzondering van de proceduregrief: de beklaagde laat na te preciseren door welke beslissingen van de eerste rechter hij gegriefd is. Dit is nochtans zonder gevolg voor de ontvankelijkheid van zijn hoger beroep.

Voor werden nauwkeurige grieven aangeduid met betrekking tot de schuld, de straf, daarin begrepen de verbeurdverklaring en de herstelmaatregel.

De burgerlijke partijen , optredend in eigen naam en in naam van hun minderjarige kinderen , net als de burgerlijke partij , stellen in het voor hen ingediend grievenformulier de beslissing van de eerste rechter te betwisten met betrekking tot de schadevergoeding, die niet integraal werd toegekend. Ze zijn het er evenmin mee eens dat de eerste rechter de huurovereenkomst niet nietig verklaarde. In de rubriek "*Andere*" verwijzen ze naar de bijhorende rechtsplegingsvergoeding. Ook dit zijn nauwkeurige grieven.

Het openbaar ministerie gaf in het ten aanzien van elk van de beklaagden afzonderlijk ingediend grievenformulier nauwkeurig aan hoger beroep aan te tekenen met betrekking tot de door de eerste rechter opgelegde straffen.

2.3 Alle hoger beroepen 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 van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat de beslissing van de eerste rechter tot de schuld van [naam] aan de telastleggingen A.1, A.6 tot en met A.13, definitief is. Wat deze beklaagde betreft, heeft het hof enkel nog te oordelen over de bijdrage aan het Slachtofferfonds, de straf, de opgelegde herstelmaatregel en de burgerlijke vordering van [naam].

Ook de beslissing die de eerste rechter nam over de burgerlijke vorderingen van [naam] is definitief.

Hetzelfde geldt voor de beslissing dat de herstellvorderingen met betrekking tot de panden in [naam]

en [naam] in [naam] zonder voorwerp zijn.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 29 augustus 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid [naam] (ref.: [naam]) en op 20 september 2023 op het kantoor Rechtszekerheid [naam] (ref.: [naam]).

4. Feiten

De eerste rechter gaf in het vonnis van 19 december 2023 het volgende overzicht van de feiten:

"1. [naam] was bij de wooninspectie reeds gekend omwille van verschillende dossiers met betrekking tot drie panden. Omwille van deze seriële problematiek werd het patrimonium van [naam] gescreend, alsook het patrimonium van zijn partner [naam] en zijn vennootschappen.

2. Op 5 oktober 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand in de [naam]. De huurder [naam] was aanwezig en gaf toestemming tot huiszoeking. Er waren 9 kleine gebreken en 4 ernstige gebreken van categorie II (onder andere insijpelend vocht, schimmel door condens, een scheur in de muur, gebarsten tegels, afgevalen pleisterwerk, geen ventilatiemogelijkheid in het toilet, geen bewijs van isolatie). De woning was ongeschikt. Aangezien de woning werd bewoond door 6 personen en de bezettingsnorm 5 personen was, was de

bezettingsnorm overschreden. De woning was echter niet overbewoond. De huurder verklaarde er te wonen met zijn gezin sinds juni 2017. Hij kende de eigenaar niet. De huur werd gesloten via een immokantoor. Hij had al meermaals gevraagd aan de verhuurder om langs te komen maar dit was nog niet gebeurd. Er waren problemen met de meterkast en een geurprobleem afkomstig uit de leidingen. Hij vond de woning te klein en de elektriciteitsrekening te hoog. Er werd een herstellvordering opgemaakt. Het principieel herstel werd gevorderd ten aanzien van de eigenaar,

werd verhoord op 7 april 2022. Hij verklaarde honderden gebouwen te hebben. Hij verhuurde soms zelf of soms via een immokantoor. Er woont een gezin van zes personen in de woning sinds 16 juni 2017. Twee kinderen werden na de start van de verhuur geboren. Hij had de huurders al tweemaal een aangetekend schrijven gestuurd dat ze de woning dienden te verlaten wegens overbewoning, maar ze wilden niet weg. Hij was niet akkoord met de vaststellingen. Er was een conformiteitsattest.

Bij nacontrole op 16 mei 2022 kon het herstel nog niet worden vastgesteld. Er waren nog twee ernstige gebreken van categorie II. Hetzelfde gezin huurde nog steeds de woning.

Na melding van herstel werd op 10 augustus 2022 het herstel vastgesteld.

3. Op 5 oktober 2021 ging de wooninspectie langs in het pand in de ; Dit pand is eigendom van . Het betrof een ééngezinswoning, type alleenstaande villa. De woning had in totaal drie kleine gebreken van categorie I, drie ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III. Er was elektrocutiegevaar, valgevaar en risico op CO-vergiftiging. De woning was hierdoor onbewoonbaar. De woning werd gehuurd door vijf vrienden voor 2.200 euro per maand. Zij waren tevreden was hun contactpersoon. Zij sloten het huurcontract af op 15 augustus 2021.

Bij brief van 22 november 2021 werd een herstellvordering ingeleid bij het parket. Het wegwerken van de gebreken werd gevorderd.

bezorgde een ingevulde vragenlijst aan de wooninspectie. Ze verklaarde hierin dat de woning in het kader van een co-housing huurovereenkomst werd verhuurd. Er werd geen conformiteitsattest gevraagd. De huurders waren tevreden. Ze was zich niet bewust van de gebreken. Het pand werd gerenoveerd voor de verhuur.

werd verhoord op 7 april 2022.

Na melding van herstel begaf de wooninspectie zich ter plaatse op 10 augustus 2022. De woning was conform.

4. Op 5 oktober 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in de woning in ; is eigenaar. Het betrof een meergezinswoning met een handelsruimte en 2 zelfstandige woningen. De woningen waren ongeschikt en onbewoonbaar. Er was risico op elektrocutie en CO-vergiftiging. De verwarming in woning werkte niet. Woning werd verhuurd aan , initieel voor 610 euro per maand. Ze woonden er al 7 jaar. Het was er vochtig en oud, maar ze hadden niet veel problemen. Er was enkel contact met als verhuurster. Zij had nog geen grote werken gedaan en was nog maar 1 of 2 keer langsgekomen.

Woning werd verhuurd aan [redacted] sinds 1 juli 2019 voor 600 euro per maand. De woning vertoonde problemen: geen isolatie, veel vocht, toilet liep door, de vloer trok van het vocht, ramen waren gebarsten, de verwarming werkte soms niet, er waren lekkende buizen in de slaapkamer. Als ze dit melden, worden ze afgewimpeld. De klusjesman kwam wel soms langs.

Op 15 februari 2022 ontving de wooninspectie een ingevulde vragenlijst van [redacted]. Er werd nooit een conformiteitsattest gevraagd. De bewoners zouden niet geklaagd hebben. Ze zou het pand verkopen. Ze wist niet dat de gebreken zo ernstig waren.

[redacted] werd verhoord op 7 april 2022. Ze verklaarde dat de huidige indeling er al was bij aankoop. Ze had er wel werken in uitgevoerd, maar er waren stabiliteitsproblemen. Ze had het pand te koop gesteld. Ze had op 13 januari 2022 de huur opgezegd.

Er werd een herstellvordering opgesteld door de wooninspectie. Het principeel herstel werd gevorderd.

Na melding van herstel kon de wooninspectie op 10 november 2023 het herstel vaststellen.

5. Op 5 oktober 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand in de [redacted]. De eigenares is [redacted]. Het betrof een appartementsgebouw. Enkel appartement 826 is eigendom van tweede beklagde. Het werd verhuurd aan [redacted]. De woning had 2 kleine gebreken, 4 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert van categorie III. Er waren onder meer stopcontacten zonder aardingspen en in de verdeelkast waren er aanraakbare elektrische contactpunten. [redacted] verklaarde dat hij de woning huurde sinds november 2020 voor 635 euro per maand. Hij had geen klachten. Als er een probleem was, belde hij naar [redacted] die iemand stuurde om het probleem op te lossen.

Op 16 december 2021 werd een herstellvordering opgesteld. De wooninspectie vorderde het principeel herstel.

[redacted] verklaarde sinds 1997 eigenaar te zijn. Zij verklaarde dat de huurder niet geklaagd had, behalve toen er in 2021 schade was ten gevolge van insijpelend vocht ten gevolge van een lek bij de bovenbuur. Zij had het enkel glas reeds vervangen.

[redacted] werd verhoord op 7 april 2022. Ze verhuurde al een tijd aan [redacted]. Van sommige gebreken was ze op de hoogte. Van de gebreken aan de elektriciteit wist ze niets. Bijna alle gebreken waren inmiddels hersteld.

Op 10 augustus 2022 kon de wooninspectie na melding van herstel de conformiteit vaststellen.

6. Op 23 november 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in de [redacted] naar aanleiding van een melding van huurster [redacted] dat er water van de burens naar beneden viel, dat er schimmel was en geurhinder en de huisbaas de problemen negeerde. Het pand is eigendom van [redacted]. Het betrof een appartementsgebouw met 12 zelfstandige woningen. Zeven woningen konden niet worden bezocht. Het gebouw had 1 ernstig gebrek. Er was geen rookmelder. De onderzochte woningen [redacted], vertoonden vele gebreken en waren ongeschikt en onbewoonbaar. Maar ook de [redacted]

niet-bezochte woningen waren ongeschikt en onbewoonbaar gelet op 1 ernstig gebrek van categorie II en 1 gebrek dat gevaar opleverde van categorie II in de gemeenschappelijke delen (gebrek aan leuning en borstweringen).

Woning werd bewoond door . Ze huurden sinds 1 juni 2019 aan 735 euro per maand. Ze hadden vooral problemen met vocht. Ze vonden ook dat ze te veel moesten betalen voor hun energieverbruik terwijl ze nochtans erg letten op hun verbruik. De verhuurder was maar die was onbereikbaar.

Woning werd verhuurd aan sinds augustus 2021 voor 760 euro per maand. Ze had verschillende klachten: het toilet was verstopt, de vloer lag oneffen, de verwarming viel soms uit, de nooddeur zat vast. De verhuurder had nog niets gedaan aan de meldingen van de problemen.

Woning werd verhuurd aan en haar twee kinderen. Ze woonde er sinds 2018 en betaalde 710 euro per maand. Ze had verschillende klachten: de dampkap werkte niet goed, er was weinig verluchting mogelijk, er was vocht en schimmel. Ze werd er ziek van. Ze durfde niet veel klagen omdat de verhuurder ook haar werkgever was.

Woning werd verhuurd aan voor 825 euro per maand sinds 1 oktober 2015. Ze woonden er graag. Er waren wel kleine vochtvlekjes en de verwarming viel soms uit. De verhuurder herstelde altijd als ze iets meldde.

Woning werd verhuurd aan voor 685 euro per maand sinds 1 oktober 2019. Zij is student. Ze had enkele klachten: er kwam water door de ramen op de vloer terecht als het regende, de verwarming werkte niet goed en ze vroeg zich af of de mezzanine wel sterk genoeg was.

Omdat er geen vergunning was voor de opdeling in 12 zelfstandige woningen, werd het herstel gevorderd in de vorm van sloop of herbestemming. Er was slechts een vergunning voor 9 woningen.

Op 7 april 2022 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij de gedelegeerd bestuurder was van . Hij stelde dat de gebreken in de gemeenschappelijke delen al werden opgelost. Hij meende dat het een heksenjacht was en er te streng gequoteerd werd. Hij meende dat de vergunning wel in orde was. Er waren drie vergunningen. Het appartement met het zwaarste probleem werd inmiddels helemaal hersteld. De vrederechter had vastgesteld dat de werkelijke huurschade slechts 5% bedroeg. Hij nodigde de wooninspectie uit om snel een hercontrole te doen zodat de huurders niet meer bezorgd moesten zijn dat ze zouden moeten verhuizen. Hij verklaarde dat hij een equipe had van 15 à 20 mensen die het onroerend goed dagelijks beheren en ernstig gedesillusioneerd waren in de huidige gang van zaken. Zij werken ook voor justitiegebouwen en huisvesting voor mensen met sociale problemen.

Op 14 juli 2023 ontving de wooninspectie een melding van herstel voor het pand in . De wooninspectie ging ter plaatse op 1 september 2023. Het pand omvat 12 zelfstandige woningen. Er was slechts een vergunning voor 9 woningen. Er werd nog geen vergunning voor aangevraagd. ; de vaste vertegenwoordiger van ; verklaarde aan de wooninspectie dat de woningen en onder een andere vergunning zouden vallen. Ze zou deze vergunning bezorgen. Dit gebeurde echter niet. Enkel de woningen en werden op dat moment niet bewoond.

Er werden geen gebreken van categorie II of III vastgesteld aan het gebouw of aan de woningen. Vijf woningen waren nog niet conform. Het ging voornamelijk over nog een aanwezig valgevaar wegens borstweringen die te grote openingen hadden.

De huurders betaalden huurprijzen tussen de 710,58 euro tot 1.281,55 euro per maand. Zij dienden bijkomend elk kwartaal een afrekening van de kosten voor nutsvoorzieningen te betalen. Deze bedragen vonden de huurders bijzonder hoog en ze wisten niet goed hoe deze berekend werden.

7. Op 5 oktober 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in de pand. Het pand betrof een appartementsgebouw achter de zeedijk. Een mede-eigenaar had melding gedaan van een illegale woning op het gelijkvloers waar een 12-tal personen zouden verblijven. De eigenaar van deze entiteit betrof eerste beklaagde. Het onderzoek beperkte zich tot deze achterliggende entiteit op het gelijkvloers die is ingedeeld met een woonkamer, keuken, slaapkamer, terras en badkamer. De woning werd betreden met een machtiging tot visitatie afgeleverd door de politierechter te . De woning had maar liefst 10 kleine gebreken, 4 ernstige gebreken en 3 gebreken die een direct gevaar opleverden of mensonwaardige omstandigheden creëerden. Er was risico op elektrocutie en CO-vergiftiging.

Er was geen vergunning voor bewoning. De vergunning van 1976 was voor een winkel met berging. Er lagen heel wat matrassen in de woning.

Op 7 oktober 2021 had de bewoner zich aangeboden bij de politie. Dit betrof . De sleutels werden hem overhandigd.

Op 7 april 2022 werd eerste beklaagde verhoord. Hij verklaarde dat het al een woning was toen hij het kocht. Hij verhuurde aan sinds 2017. Toen hij vorige week in het pand langsging, dacht hij echter dat deze huurder er niet meer woonde. Er stonden enkel matrassen in de woning. De huur verliep via . Hij had zelf geen contract. Hij had in januari 2022 reeds de volledige gasinstallatie weggenomen. De overige punten hadden betrekking op de gemeenschappelijke delen en die moest hij zich niet aantrekken. Hiervoor had hij de syndicus aangeschreven.

De wooninspectie vorderde het herstel, namelijk de sloop of herbestemming.

Op 11 mei 2022 ontving de politie een melding dat er het afgelopen weekend weeral veel verbleven op het adres.

Op 28 juni 2022 verzocht de eerste beklaagde om een hercontrole in het pand.

De wooninspectie verzocht om meer toelichting over de wijze van herstel en de nodige bewijsstukken. Hierop kwam geen reactie.

Op 29 juni 2023 verzocht eerste beklaagde opnieuw om een hercontrole zonder het voegen van bewijsstukken. Opnieuw verzocht de wooninspectie om eerst bewijsstukken over te maken.

Op 7 juli 2022 ging de brandweer ter plaatse in . Er werd een ongunstig brandweerverslag opgemaakt. De brandweer stelde onder meer dat er geen tweede vluchtweg was, geen compartimentering ten opzichte van de kelder en het appartement op het gelijkvloers voor de brandweer onbewoonbaar was.

Op 9 augustus 2023 verzocht eerste beklagde om een hercontrole in het pand in

Hij stelde dat hij niet meer verhuurde, geen huur ontving en de huurders had aangemaand om te vertrekken. De huurders zouden hun spullen achtergelaten hebben omdat ze geen andere plaats hadden. Uit de aanwezigheid van deze spullen kon dus geen bewoning worden afgeleid volgens eerste beklagde. De wooninspectie antwoordde dat eerste beklagde diende aan te tonen dat er een effectief herstel was. Zo niet was een hercontrole zinloos. Zij verkregen hierop geen antwoord meer. De gemeente had ook al laten weten aan eerste beklagde dat er een omgevingsvergunning moest aangevraagd worden om het pand te herbestemmen tot winkel met bergingen. Er gebeurde geen hercontrole.

8. Op 11 april 2019 ging de wooninspectie ter plaatse naar het appartementsgebouw in
; De eigenaar van het 5^e, 6^e, 7^e en 8^e verdiep betrof eerste beklagde
; Elke verdieping omvatte 1 zelfstandige woning, behalve verdieping zeven waar twee woningen waren.

De woning op de 6^e verdieping werd in het verleden reeds ongeschikt verklaard, namelijk op 6 april 2018 na een ongunstige controle op 25 januari 2018.

De woning 0061 op de zesde verdieping werd verhuurd aan
; De overige woningen konden niet worden onderzocht.

Het gebouw had 15 strafpunten. In de gemeenschappelijke inkomhal waren er bij de tellers onderdelen onder spanning die konden aangeraakt worden. Alleen al hierdoor waren alle woningen onbewoonbaar.

In de woning was er insijpelend vocht, condenserend vocht met schimmelvorming, opstijgend en doorslaand vocht. De afwerking was op verschillende plaatsen gebrekkig en in de gemeenschappelijke traphal ontbrak een leuning en had de borstwering te grote openingen. De woning had 34 strafpunten en was onbewoonbaar. De bezettingsnorm was gelijk aan drie personen. Nu er vijf personen woonden, was de woning tevens onaangepast.

De bewoners van woning betroffen een koppel met dochter en nog een broer en zus van de man.

Er bleek geen vergunning te zijn voor de twee woningen op de zevende verdieping. Deze verdieping was slechts vergund voor 1 woning. Er was ook geen vergunning voor de achtste verdieping.

Op 21 mei 2019 werd een herstellvordering opgemaakt. De herbestemming of sloop werd gevorderd.

Eerste beklagde werd verhoord op 5 augustus 2019. Hij verklaarde dat hij in juni 2019 brieven had gestuurd naar de huurders dat ze de woningen moesten verlaten voor het uitvoeren van de herstellvordering. De huurders reageerden echter niet. Hij wist niet dat er op de zesde verdieping 6 personen woonden. Hij dacht dat de bijkomende woningen op de 7^e en 8^e verdieping onder zijn verantwoordelijkheid gebeurden, maar dat dit wel 30 jaar geleden gebeurde. Hij ging nakijken of dit vergund werd. deed de verhuur van de appartementen. Hij wist zelf niet wie de huurders waren. Hij ging de gebreken herstellen, maar de toegang werd hem geweigerd op de zesde verdieping.

Op 10 juli 2019 kreeg de wooninspectie een mail van de bewoner van de 7^e verdieping, Hij had vernomen dat iedereen weg moest. Hij huurde sinds 1 maart 2017.

Op 2 juli 2019 ontving de wooninspectie een mail van . Dit betreft de broer van eerste beklaagde. Hij heeft ook twee appartementen in eigendom. Hij stelde onder meer dat zijn broer zich niet interesseert in het beheer van het gebouw.

Op 11 september 2019 werd de zaakvoerder van verhoord. Zij verklaarde alles te doen voor de appartementen van eerste beklaagde. Op de zevende verdieping wordt een woning verhuurd aan en de andere woning wordt verhuurd via seizoensverhuur. Daar is geen permanente bewoning. Ze was niet op de hoogte van een bouwvoertreding. Ze had vernomen dat de huurders eruit moesten voor het plaatsen van de dakisolatie. willen er niet uit.

Op 24 juni 2021 werd er een hercontrole uitgevoerd na melding van herstel. Enkel woning bleek toegankelijk te zijn. De woning werd niet langer bewoond. In de gemeenschappelijke hal was de borstwering nog steeds niet voldoende stevig waardoor er valgevaar was. Woning had nog twee kleine gebreken en twee gebreken van categorie II.

Op 1 april 2022 ging de wooninspectie ter plaatse naar het appartement dat verhuurd werd aan . De woning had 6 kleine gebreken, 3 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III. Hij betaalde 598,39 euro per maand. Er was schimmel op het plafond, de deur van het terras waaide open en de elektriciteitsmeter werkte niet. Hij had al een jaar huurachterstal. Hij wou er niet meer wonen omdat hij zich er niet veilig voelde. De woning ernaast werd verhuurd aan 7 à 8 seizoenarbeiders.

Op 21 september 2022 ontving de wooninspectie een aangetekende brief van eerste beklaagde met betwistingen over de verantwoordelijkheid voor de gebreken en waarbij hij verwijst naar de mede-eigendom voor het herstel van een aantal gebreken. Eerste beklaagde wees erop dat hij enkel eigenaar is van woning en de gebreken die vastgesteld werden aan de gemeenschappelijke delen buiten zijn bevoegdheid als eigenaar vallen.

Op 28 maart 2023 ontving de wooninspectie een vraag tot hercontrole van het appartement met bus . De wooninspectie stelde dat enkel een hercontrole zou gebeuren na herstel van alle woningen, namelijk de appartementen met busnummers .

Op 3 mei 2023 werd na een controle door de brandweer een ongunstig brandpreventieverslag opgesteld.

Op 22 juli 2023 ontving de wooninspectie een e-mail van . Hieruit bleek dat er blijvende discussies zijn tussen de mede-eigendom en eerste beklaagde betreffende de dakisolatie."

5. Toepassing van de wet in de tijd

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.”*

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 zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Alle woonentiteiten, vermeld in de telastleggingen A.1 tot en met A.13, waren ongeschikt en/of onbewoonbaar.

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

6. Beoordeling van de schuld

6.1 vraagt in conclusies om te worden vrijgesproken voor de telastleggingen A.1 en A.11, voor de overige telastleggingen vraagt hij een straf met uitstel.

Hoger wees het hof er al op dat de beslissing van de eerste rechter definitief is voor wat betreft de schuld van aan alle hem te last gelegde feiten. Hij duidde in

het grievenformulier immers geen grief aan over de schuld. Het hof zal de argumenten die hij in conclusies uiteenzet over de schuld dan ook niet beantwoorden.

6.2 betwist op zich niet haar schuld aan de telastleggingen A.2 tot en met A.5, maar meent dat de aanvangsdata van de incriminatieperiodes van deze telastleggingen niet correct zijn. Ze weerhoudt als aanvangsdatum de datum van de vaststellingen van de wooninspecteur, niet de aanvangsdatum van de huurovereenkomsten.

Nochtans overwoog de eerste rechter terecht dat in elk van de vier woonentiteiten, bedoeld in de telastleggingen A.2 tot en met A.5, gebreken van structurele aard aanwezig waren, die omwille van hun aard al van bij aanvang van de huurovereenkomsten moeten aanwezig zijn geweest:

- De huurovereenkomst voor de woning te _____, ving aan op 15 augustus 2021 (telastlegging A.2). De vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 5 oktober 2021, dit is minder dan twee maanden later. De wooninspecteur stelde onder meer vast dat de trap naar de kelder geen leuning had en was ingesloten tussen twee muren, waardoor er geen enkele houvast was (p. 3 strafdossier, OK 2). Dit is een gebrek van de tweede categorie. De trap van de eerste naar de tweede verdieping was onstabiel en moest ondersteund worden. De leuning van de trap stond los. Er was een open kant aan de trap zonder leuning en één trede was gebarsten. Dit is een gebrek van de derde categorie.
- _____ verhuurde het appartement met huisnummer _____ in de _____ sinds 1 juli 2019 aan _____ (telastlegging A.3). Op 5 oktober 2021 stelde de wooninspecteur vast dat de elektriciteitskast was opgesteld in de inkomhal van woning _____ en daardoor niet bereikbaar was voor de bewoners van huisnummer _____ (p. 5 strafdossier, OK 3). Dit is een gebrek van de tweede categorie. De hoogte vanop de bodem van het bad tot de onderzijde van het raam in de badkamer was slechts 61 cm, zodat het aanbevolen was een borstwering te plaatsen aan de buitenzijde van het raam. Ook dit was een gebrek van de tweede categorie, net als het gegeven dat de keldertrap niet over een leuning beschikte.
- Het appartement in hetzelfde gebouw maar met huisnummer _____ verhuurde _____ sinds 24 februari 2015 aan _____ (telastlegging A.4). In dit appartement stelde de wooninspecteur vast dat de noodzakelijke onderverluchting ontbrak in de keuken, waar een gasgeiser met open verbrandingskamer was opgesteld (p. 18 strafdossier, OK 3). Hetzelfde was het geval voor de badkamer. In die laatste ruimte was de aansluiting tussen de afvoerbuis van de gasgeiser (type B) en de schoorsteen onvoldoende verdicht, waardoor verbrandingsgassen via de spleten terug in de ruimte konden komen. In de elektriciteitskast van de inkomhal was een zekering niet in de verdeelkast geplaatst, waardoor er contactpunten aanraakbaar waren. Dit zijn allemaal gebreken van de derde categorie.
- In het appartement gelegen te _____, ontbrak een verliesstroomschakelaar, wat de wooninspecteur vaststelde op 5 oktober 2021 (p. 5

strafdossier, OK 4 - telastlegging A.5). Dit is een gebrek van de tweede categorie.
verhuurde dit appartement aan sinds 1 november 2020.

Elk van de hiervoor opgesomde gebreken moet van bij het begin van de huurovereenkomst aanwezig zijn geweest. Trapleuningen, borstweringen, onderverluchting, zekeringsvoeten en verliesstroomschakelaars verdwijnen niet zomaar van de ene dag op de andere, tijdens de huurovereenkomst. Het kan niet anders dan dat ze nooit aanwezig zijn geweest.

De bij de telastleggingen A.2 tot en met A.5 voorziene incriminatieperiodes zijn correct en behoeven geen aanpassing. De schuld van aan deze telastleggingen staat vast. Ook de verzwarende omstandigheid dat ze van de betrokken activiteit een gewoonte maakte, is bewezen, wat ze overigens niet ter discussie stelde. Ze verhuurde immers een woning en verschillende appartementen die niet conform waren, gelegen op verschillende locaties en gedurende langere periodes.

6.3 Het hof bevestigt eveneens de beslissing van de eerste rechter tot de schuld van aan de telastleggingen A.6 tot en met A.10. Het hof verwijst naar de vaststellingen van de wooninspecteur, zoals weergegeven in het aanvankelijk proces-verbaal met nummer (p. 1 – 167 strafdossier, OK 5). De beklaagde betwist deze vaststellingen niet, maar stelt dat hoofdzakelijk enkele problemen in de gemene delen van het gebouw aan de basis zouden liggen van de vordering, waarmee hij de strafvordering of de strafrechtelijke vervolging bedoelt. Dit is niet juist. Uit datzelfde proces-verbaal blijkt dat het gebouw slechts één ernstig gebrek van de tweede categorie vertoonde. De individuele woonentiteiten met nummers hadden er telkens veel meer:

- appartement met nummer had vijf kleine gebreken in categorie I, vier ernstige gebreken in categorie II en een gebrek van de derde categorie.
- appartement met nummer had een gebrek in categorie I, drie gebreken in categorie II en een gebrek in categorie III.
- appartement vertoonde vier kleine gebreken in categorie I, twee ernstige gebreken in categorie II en een gebrek van de derde categorie.
- appartement had vier kleine gebreken in categorie I, twee ernstige gebreken in categorie II en twee gebreken van de derde categorie.
- appartement had een gebrek in categorie I, een gebrek in categorie II en twee gebreken van de derde categorie.

Telkens slechts twee van die gebreken, toegerekend aan de individuele woonentiteiten, zijn het gevolg van gebreken vastgesteld in de gemeenschappelijke hal op de eerste en tweede verdieping, namelijk het ontbreken van een leuning aan de traptreden en het ontbreken van een borstwering.

Het is trouwens hoe dan ook irrelevant of de vastgestelde gebreken zich situeren in de gemeenschappelijke delen dan wel in de verschillende appartementen zelf. Als verhuurder moest de beklaagde ervoor zorgen dat elke woonentiteit in zijn geheel, dus inclusief de gemeenschappelijke delen, voldeed aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Dit was niet het geval.

Dat de beklaagde na de vaststellingen van de wooninspecteur is overgegaan tot herstel en meermaals bij de wooninspectie (tevergeefs) heeft aangedrongen op een hercontrole, is van geen tel bij de beoordeling van de schuld. Aan de beklaagde worden geen inbreuken te last gelegd die dateren van na de initiële vaststellingen van de wooninspecteur, die dateren van 23 november 2021.

Zelfs als het zo zou zijn dat bepaalde gebreken toe te schrijven zijn aan de huurders, zoals bijvoorbeeld een verstopt toilet, doet dit er niet aan af dat voor elke woonentiteit, bedoeld in de telastleggingen A.6 tot en met A.10, meerdere gebreken met zekerheid tot de verantwoordelijkheid van de beklaagde als verhuurder behoren. Ze zijn immers structureel van aard en hebben betrekking op de basisuitrusting van het gebouw en de woonentiteiten, zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar het ontbreken van een borstwering en trapleuning, vastgesteld in de gemeenschappelijke hal, zoals hiervoor aangehaald.

Ook het gegeven dat sommige huurders tevreden waren over de kwaliteit van het appartement dat ze huurden en geen klachten hadden, doet geen afbreuk aan de schuld van de beklaagde.

Wel terecht werpt het Studiebureau op dat niet is aangetoond dat ze van de betrokken activiteit een gewoonte maakte. Anders dan de eerste rechter, is het hof van oordeel dat deze verzwarende omstandigheid voor deze beklaagde niet is bewezen.

Wat de toerekening van de misdrijven aan haar als rechtspersoon betreft, verwijst
naar artikel 5 Strafwetboek, zoals van toepassing
voor 30 juli 2018.

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

"Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

(...)

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit."

De beklaagde pleegde alle bewezen feiten van de telastleggingen A.6 tot en met A.10 met eenheid van opzet zodat ze een voortgezet misdrijf vormen dat zich situeert in een periode die zich uitstrekt ook na 30 juli 2018. Het hof past daarom artikel 5 Strafwetboek toe, zoals van kracht sinds die laatste datum. Anders dan de beklaagde in conclusies suggereert, moet het hof dus niet nagaan of de rechtspersoon dan wel de natuurlijke persoon de zwaarste fout heeft begaan. Hoe dan ook, zelfs zo artikel 5 Strafwetboek van toepassing zou zijn zoals van kracht voor 30 juli 2018, zou het hof dit niet moeten doen, nu vaststaat dat de natuurlijke persoon - de fout(en) wetens en willens heeft gepleegd.

Dat van dit laatste sprake is wordt immers verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. Dit laatste is niet het geval.

was tijdens de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.6 tot en met A.10 de (gedelegeerd) bestuurder van de vennootschap en pleegde de misdrijven voor rekening van de vennootschap. Hij was het die de huurovereenkomsten namens de vennootschap afsloot en ondertekende. Hij had beslissingsmacht in de vennootschap. De misdrijven zijn de vennootschap ten goede gekomen, aangezien ze de huuropbrengsten heeft ontvangen.

Binnen de vennootschap was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de regelgeving inzake woonkwaliteit. Dit blijkt alleen al uit de vaststelling dat de vennootschap vijf woonentiteiten verhuurde, gevestigd in hetzelfde gebouw, die niet voldeden aan de toepasselijke normen. Uit de verklaring van volgt bovendien dat de vennootschap een beroep deed op voor de opvolging van eventuele problemen met de appartementen (p. 193 strafdossier, OK 5). De vele problemen en gebreken die de wooninspecteur vaststelde, wijzen er op dat de opvolging ontoereikend was en dat de vennootschap de daarvoor aangestelde personen onvoldoende aanstuurde en controleerde. Dit zijn allemaal eigen fouten van de vennootschap zelf.

Het hof legt ook

een straf op.

7. Straftoemeting

7.1 Elke beklaagde pleegde de voor hem of haar bewezen feiten met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor ze samen telkens slechts een straf toepast (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 beklaagden legden deze verplichtingen naast zich neer en lieten toe dat de huurders in appartementen en woningen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

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.

7.2 is naar eigen zeggen een bedrijfsleider die een 700 à 800-tal mensen tewerkstelt. Hij is (mede)eigenaar van een honderdtal panden die hij verhuurt. Volgens de kadastrale leggers die in het strafdossier steken, is hij zelfs (mede)eigenaar van 187 onroerende goederen. Zijn strafregister is niet meer gunstig. Hij verkreeg drie keer de gunst van de opschorting voor inbreuken op de wetgeving in verband met de jaarrekeningen van vennootschappen, inbreuken op de sociale zekerheidswetgeving en inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Daarnaast werd hij een keer veroordeeld door de politierechtbank en veroordeelde het hof van beroep te Gent hem bij arrest van 9 december 2022 tot een geldboete van 3.000 euro voor een bouwmisdrijf.

De geldboete die de eerste rechter oplegde, is te laag rekening houdend met de ernst en de hoeveelheid van de vastgestelde inbreuken. Het hof verhoogt ze daarom eenparig tot het hierna bepaalde bedrag. Het hof gaat niet in op de vraag van de beklaagde om de geldboete deels met uitstel op te leggen. De gunst van het uitstel zou de straf in dit geval elk ontradend karakter ontnemen. Nu een groot deel van zijn patrimonium verhuurt, moet hij beseffen dat hij de toepasselijke regelgeving voortaan strikt moet naleven.

De geldboete moet nog met 70 deciemmen (maal acht) worden verhoogd. De vervangende gevangenisstraf die het hof voorziet, vormt voor de beklaagde een voldoende stimulans om de geldboete te betalen.

7.3 heeft een blanco strafregister. De geldboete die de eerste rechter haar oplegde, voor de helft met uitstel, is een passende straf. Het betreft de minimumstraf, die er afdoende mee rekening houdt dat deze beklaagde de gebreken inmiddels heeft hersteld, zodat de herstellvordering wat haar betreft zonder voorwerp is geworden. Deze sanctie houdt ook rekening met de geschetste medische problematiek van de beklaagde en de coronapandemie, die het voor haar moeilijker maakten om sneller in te grijpen.

De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel. Deze gunst zal er haar bijkomend toe aanzetten zich aan de toepasselijke wettelijke voorschriften te houden.

Ook het hof gaat dus niet in op haar vraag om haar de gunst van de opschorting te verlenen. Dergelijke maatregel zou onvoldoende ontradend werken en staat bovendien niet in verhouding tot de ernst van gepleegde inbreuken. De door de eerste rechter opgelegde straf die het hof bevestigt, leidt niet op disproportionele wijze tot haar sociale declassering, noch belemmert ze op onevenredige wijze haar sociale reclassering. Het is niet aangetoond dat een strafrechtelijke veroordeling in deze zaak haar verdere beroepsloopbaan als advocaat in het gedrang brengt.

Dat huidig dossier niet dezelfde gevolgen voor _____ zou hebben gehad, als ze niet de echtgenote was geweest van _____, is loutere speculatie en irrelevant voor de straftoemeting. Uit niets blijkt dat zij *“de tol betaalt van de feiten die aan haar echtgenoot ten laste worden gelegd”*. Het hof beoordeelt voor haar enkel haar individuele strafrechtelijke verantwoordelijkheid en rol. Evenmin relevant is het feit dat ze een ander pand verhuurt waarvoor ze over een conformiteitsattest beschikt. Dat ze steeds een beroep deed op een professionele vastgoedmakelaar die nooit richtlijnen zou hebben gegeven om bepaalde herstellingen uit te voeren, brengt het hof niet tot een andere beslissing over de op te leggen straf.

De eerste rechter verhoogde de geldboete met de juiste deciem en legde een passende vervangende gevangenisstraf op, die de beklaagde voldoende aanspoort om de geldboete te betalen.

7.4 Ook _____ heeft nog een blanco strafregister.

De straf die de eerste rechter de vennootschap oplegde, is passend en maatschappelijk verantwoord omwille van de ernst van de vastgestelde inbreuken. Ze houdt bovendien rekening met de ruime financiële mogelijkheden van de beklaagde, zoals die blijken uit de gepubliceerde jaar- en resultatenrekeningen (zie kbopub.economie.fgov.be). Deze geldboete blijft nog steeds passend en maatschappelijk verantwoord, zelfs nu de verzwarende omstandigheid van de gewoonte volgens het hof niet bewezen is. Dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden, moet zich anders dan de beklaagde voorhoudt in conclusies, in dit geval evenmin vertalen in een lagere bestraffing.

Het hof legt de vennootschap niet alleen dezelfde geldboete op, maar verleent ook uitstel voor de helft ervan. Aan de wettelijke voorwaarden daartoe is voldaan. Deze gunst is een bijkomende stimulans voor de beklaagde om voortaan meer aandacht te hebben voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen en dit daadwerkelijk te integreren in haar beleid. De beklaagde voor een nog groter deel uitstel verlenen, zou dan weer tot gevolg hebben dat de straf haar doel voorbijschiet.

De geldboete moet nog met 70 deciemmen (maal acht) worden verhoogd.

8. Verbeurdverklaring

8.1 De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De appartementen en woningen 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:

- 108.559,55 euro voor
- 77.620 euro voor
- 73.139,55 euro voor

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

8.2 De berekening van de vermogensvoordelen is correct. voert daarover geen cijfermatige betwisting.

Nu zoals hoger besproken de incriminatieperiodes van de telastleggingen correct zijn, is er geen reden om te verbeuren bedragen slechts te berekenen vanaf de datum van de vaststellingen van de wooninspecteur, zoals aanvoert. Dat zou er overigens op neerkomen dat er niets moet worden verbeurd, aangezien de datum van de vaststellingen van de wooninspecteur telkens de einddatum is van de incriminatieperiodes van de verschillende telastleggingen.

betwist de berekening van het te verbeuren bedrag wel, stellende dat niet is aangetoond dat alle huurders stipt betaalden. Verder verwijst deze beklaagde voor wat betreft de telastlegging A.6 naar een vonnis van de vrederechter van 12 april 2023, waarin werd beslist dat ze de ontvangen huurgelden moest terugbetalen aan de huurders, die op hun beurt een bezettingsvergoeding van 85 % van de huurwaarde waren verschuldigd.

Het strafdossier bevat geen gegevens die aantonen dat er huurachterstallen waren voor de appartementen aan

verwijt het openbaar ministerie de boekhouding niet te hebben onderzocht om na te gaan hoeveel huur de vennootschap daadwerkelijk heeft ontvangen, maar laat anderzijds wel na om zelf die stukken voor te leggen, terwijl ze erover beschikt. Dat er geen huurachterstallen waren, leidt het hof af uit het feit dat, bestuurder van

de vennootschap, er bij verhoor geen melding van maakte.
legt bovendien geen ingebrekestellingen of aanmaningen voor, die aannemelijk maken dat er huurachterstallen waren. Specifiek voor wat het appartement verhuurd aan
betreft, blijkt dit uit het gegeven dat
in de procedure die heeft geleid tot het vonnis van de vrederechter van 12 april 2023 (stuk 2 van) zelfs niet gevorderd heeft dat de huurders zouden worden veroordeeld tot het betalen van achterstallige huur. Meer nog, het feit dat de vennootschap werd veroordeeld tot terugbetaling van de ontvangen huur, toont aan dat ze alle verschuldigde huurgelden daadwerkelijk heeft ontvangen. Dat een mingentot van 15 % in rekening werd gebracht, doet daaraan geen afbreuk.

Niettemin, om de beklaagden geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 80.000 euro voor , tot 30.000 euro voor en tot 40.000 euro voor .

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

Met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek wijst het hof de voor verbeurd verklaarde bedragen toe aan de hierna in het beschikkend gedeelte vermelde burgerlijke partijen, tot beloop van de aan deze burgerlijke partijen toegekende bedragen.

9. Kosten, bijdragen, vergoeding

De eerste rechter besliste definitief over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg, verschuldigd door . De eerste rechter besliste juist over de overige kosten, zodat het hof die beslissing bevestigt.

Daarnaast zijn de beklaagden gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten alle beklaagden de bijdrage betalen 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 deciemmen tot 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 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 in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof

ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

10. Herstel

10.1 poneert in het grievenformulier zonder verdere verduidelijking dat de herstellvordering zou zijn verjaard. In conclusies herhaalt hij dit niet.

Net zoals dit het geval is voor de herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur, is de herstellvordering van de wooninspecteur een maatregel van burgerlijke aard die tot de strafvordering behoort, zodat deze vordering, overeenkomstig artikel 26 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering, niet verjaart vóór de strafvordering. De strafvordering is in deze zaak vandaag nog steeds niet verjaard. De verschillende, nog door het hof te beoordelen herstellvorderingen van de wooninspecteur zijn dus tijdig ingesteld en evenmin verjaard.

Nog in het grievenformulier, maar niet in conclusies, voert aan dat hij ondanks uitdrukkelijk verzoek niet de mogelijkheid kreeg om zelf over te gaan tot herstel en/of tot regularisatie. Evenmin zou zijn ingegaan op zijn uitdrukkelijk verzoek om over te gaan tot hercontroles.

Dit is onjuist. Zowel tijdens het onderzoek als tijdens het volledige verloop van de strafprocedure in eerste aanleg en in hoger beroep, is er niets dat belette om zelf en spontaan over te gaan tot herstel. Het beste bewijs hiervan is de vaststelling dat hij ervoor zorgde dat de niet-conforme woonentiteiten in het gebouw aan de , ondertussen voldoen aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen (zie hierna).

Inderdaad drong meermaals aan op hercontroles. Het is niet correct dat de wooninspectie weigerde om daarop in te gaan. De door zelf voorgelegde stukken met betrekking tot het herstel van de appartementen in het gebouw aan , weerleggen die bewering. Van de wooninspectie kan bovendien niet verwacht worden dat ze ingaat op elke vraag tot hercontrole. De beklagde moet aan de hand van stukken aannemelijk maken dat hij effectief tot herstel is overgegaan. Meermaals deed hij dit niet, zodat een hercontrole zinloos was.

10.2 De wooninspecteur vordert in conclusies nog steeds het herstel van het pand gelegen te , stellende dat vijf woonentiteiten nog steeds niet conform zouden zijn. Bovendien zou er volgens de wooninspecteur geen omgevingsvergunning zijn voor de opdeling van negen naar twaalf woonentiteiten, zodat het pand niet in aanmerking komt voor renovatiewerkzaamheden, en het hof de herbestemming of sloop zou moeten bevelen.

Het hof stelt nochtans vast dat een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering voorlegt, dat dateert van 20 december 2023 (stuk 9 van). Uit dit proces-verbaal blijkt dat alle woonentiteiten, voorwerp van de telastleggingen A.6 tot en met A.10, conform zijn bevonden. Het proces-verbaal vermeldt inderdaad dat het de verkrijger niet vrijstelt van het verkrijgen van eventuele vergunningen of machtigingen of het respecteren van andere verplichtingen. Maar net als de eerste rechter kan het hof niet met zekerheid vaststellen dat er geen vergunning zou zijn voor de twaalf appartementen die volgens de wooninspecteur in het pand aanwezig waren. Aan de hand van de stukken 12 tot en met 14 toont aan dat voor , gelegen op de hoek met , een vergunning was afgeleverd voor een handelspand en acht appartementen. Op 5 mei 2010 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het verbouwen van dat handelspand en die acht appartementen naar negen appartementen met lift en een winkelruimte (stuk 12 van). Volgens de stukken 13 en 14 van werd vervolgens op 16 november 2017 een vergunning verleend voor het omvormen van de verdiepingen van het gebouw, gelegen naar twaalf appartementen. Het gelijkvloers werd niet meegenomen in die laatste vergunning, met uitzondering van de gemeenschappelijke toegangen, de afvalberging en de fietsenberging. Het blijkt niet dat de inrichting en indeling van het gebouw, zoals vastgesteld door de wooninspecteur bij de verschillende controles in deze zaak, met de verleende vergunningen in strijd zou zijn.

De herstellvordering voor het pand aar is dan ook zonder voorwerp.

10.3 Anders dan in conclusies aanvoert, is dit niet het geval voor het pand aan , voorwerp van de telastlegging A.11. Het betreft een appartementsgebouw, waarvan het volledige gelijkvloers op 30 november 1976 vergund was als winkelruimte met bijhorende berging en opslagplaats. Bij de controle op 5 oktober 2021 bleek het achterliggende gedeelte te zijn ingedeeld met een woonkamer, keuken, slaapkamer, terras en badkamer, in strijd met de vergunning van 1976. Het woongedeelte werd gebruikt door seizoenarbeiders, die er tijdens de zomermaanden sliepen op matrassen op de grond. Dit woongedeelte voldeed bovendien niet aan de woningkwaliteitsnormen. Begin mei 2022, dus geruime tijd na de controle door de wooninspectie, verbleven er opnieuw seizoenarbeiders.

Artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 schrijft voor: *“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.”*

Een proces-verbaal van herstel ligt niet voor en legt ook geen enkel ander stuk voor waaruit blijkt dat hij het herstel heeft uitgevoerd. Hij meent te kunnen volstaan met de bewering dat aan de bewoning een einde is gekomen. Volgens hem zou hiermee ook het stedenbouwkundig misdrijf niet langer bestaan, nu de winkelruimte was vergund als winkel en niet voor bewoning. Deze redenering houdt geen steek. Eerst en vooral legt geen enkel stuk voor, dat aantoonde dat het gelijkvloers inderdaad niet langer wordt bewoond. Hoe dan ook volstaat het staken van de bewoning niet om te besluiten dat de herstellvordering zonder voorwerp is. Niets belet immers dat de beklaagde het pand in kwestie in de toekomst opnieuw ter beschikking stelt op de huurmarkt met het oog op bewoning. Daarbij komt nog dat het staken van de bewoning niet tot gevolg heeft dat het stedenbouwkundig misdrijf niet langer zou bestaan. De indeling van het achterliggende gedeelte wijkt immers volledig af van de in 1976 vergunde plannen, doordat een badkamer, slaapkamer, woonkamer en terras werden voorzien.

bewijst niet dat hij dit ondertussen ongedaan heeft gemaakt.

Dat hij inmiddels een gunstig brandweerverslag voor de winkelruimte heeft bekomen, doet aan het bovenstaande op geen enkele wijze geen afbreuk.

De herstellvordering is dus nog steeds actueel. Ze is evenmin kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

10.4 Ook wat betreft de appartementen in , gelegen op de vijfde, zesde, zevende en achtste verdieping (woonentiteiten met nummers) ligt nog geen proces-verbaal van herstel voor. Geen enkel dossiergegeven laat toe te besluiten dat al deze appartementen inmiddels conform zijn. beweert in conclusies dat de gebreken in de gemene delen zijn weggewerkt, net als deze in appartement met nummer , maar legt daar geen stukken van voor. De gegevens van het strafdossier spreken zijn bewering tegen (p. 129 strafdossier, OK 7).

Volgens de wooninspecteur zouden de gebouwen met nummers bovendien behept zijn met stedenbouwkundige inbreuken. Beide gebouwen zijn op de bovenste verdiepingen in elkaar verstrengeld, ze lopen met andere woorden in elkaar over. Er zou geen omgevingsvergunning zijn voor een zevende verdieping boven nummer , noch voor een achtste verdieping boven de nummers . De omgevingsvergunning (toen nog: stedenbouwkundige vergunning) die betrekking heeft op de bovenste verdiepingen van beide panden is deze met nummer (p. 36 e.v. strafdossier, stuk 15 van

). Het hof kan aan de hand van deze vergunning en bijgevoegde plannen niet met zekerheid bepalen of één of meerdere van de appartementen, voorwerp van de

telastleggingen A.12 en A.13, werd(en) gebouwd in strijd met deze vergunning. Een duidelijke overzichtsfoto van die delen van de gebouwen ligt niet voor, evenmin een overzichtelijk plan van de toestand zoals vastgesteld door de wooninspecteur op het ogenblik van de controles. Daarbij komt dat [redacted] een e-mail voorlegt van 23 december 2024 van [redacted] (stuk 16 van [redacted]), beleidsmedewerker van de Dienst Stedenbouw van [redacted], die daarin een overzicht geeft van de voor de [redacted] verleende vergunningen, en daarbij lijkt te suggereren dat er enkel elementen zijn op het dak die zouden zijn uitgevoerd zonder omgevingsvergunning.

In die omstandigheden gaat het hof niet in op de vraag van de wooninspecteur om de afbraak of herbestemming te bevelen, maar beperkt het de herstelmaatregel tot het conform maken van de appartementen met busnummers [redacted]. De daartoe beperkte herstelmaatregel is niet kennelijk onredelijk.

Anders dan [redacted] in het grievenformulier stelt, is het gegeven dat gebreken aan de gemeenschappelijke delen zouden moeten worden hersteld geen overmachtssituatie. In conclusies houdt hij voor dat die gebreken en meer bepaald de valbeveiliging aan de trap en de afdekplaatjes in de zekeringskast, inmiddels zouden zijn hersteld. De beweerde overmachtssituatie doet zich dus niet langer voor. Bovendien voorziet art. 3.49, § 3, Vlaamse Codex Wonen van 2021: *"De uitvoering door of in de plaats van de veroordeelde, van de publieke herstelmaatregel die is opgelegd met toepassing van artikel 3.43 tot en met 3.48, moet door iedereen worden gedoogd."*

10.5 Omwille van het talmen van [redacted] 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 hierna door het hof bepaalde modaliteiten van de herstelmaatregelen, vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan. Een langere hersteltermijn voorzien zou de beklaagde onvoldoende aanzetten daarvoor het nodige te doen.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot het herstel van de panden en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagde de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoert, machtigt het hof de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [redacted], om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [redacted] om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De rechter die een beklaagde veroordeelt op grond van het misdrijf van het verhuren van een niet-conforme woning zoals bedoeld in artikel 334 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorheen artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode, kan als vorm van teruggave in de zin van artikel 44 Strafwetboek de nietigverklaring van de huurovereenkomst uitspreken wanneer vaststaat dat die overeenkomst door dat misdrijf werd verkregen en de nietigverklaring ervan bijgevolg noodzakelijk is om de gevolgen van dat misdrijf ongedaan te maken. De nietigverklaring van de huurovereenkomst als vorm van teruggave is dan ook slechts mogelijk wanneer de verhuurde woning niet-conform was op het tijdstip dat die overeenkomst werd gesloten en het bewezenverklaarde misdrijf ook betrekking heeft op de verhuur van de niet-conforme woning op dit tijdstip (Cass. 24 juni 2025,

Toegepast op deze zaak stelt het hof vast dat de incriminatieperiode van de telastlegging A.13.2 beperkt is tot de periode van 1 januari 2019 tot en met 19 april 2019. Het staat vast dat de huurovereenkomst niet in deze periode werd afgesloten, maar al veel eerder, namelijk op 28 februari 2017 (p. 224 strafdossier, OK 7). Het bewezen verklaarde misdrijf heeft geen betrekking op de verhuur van de niet-conforme woning op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst. Het hof kan de huurovereenkomst dus niet nietig verklaren.

Het hof wijst de vordering van _____ tot terugbetaling van de huurgelden daarom af.

Hoe dan ook is het hof niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg. De vordering tot vrijgave van de huurwaarborg is vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat en vindt haar oorsprong enkel en alleen in de _____ afgesloten huurovereenkomst.

11.2.3 De eerste rechter begrootte de morele schade van _____ correct in billijkheid op 500 euro. Dit bedrag is redelijk, verantwoord en staat in verhouding tot de ernst van de vastgestelde gebreken en de duur van het misdrijf (een incriminatieperiode van net geen vier maanden). Grotere morele schade is niet bewezen. Ook de beslissing over de administratiekosten is te bevestigen. Aan _____ komen interesten toe zoals hierna bepaald.

11.3

11.3.1 _____ huurden van _____ het ongeschikte en onbewoonbare appartement _____, gelegen aan _____ (telastlegging A.4).

De eerste rechter kende deze beide burgerlijke partijen elk een morele schadevergoeding toe van 6.500 euro. De morele schade voor de drie kinderen van de burgerlijke partijen begrootte ze op 500 euro per kind. Daarnaast kende de eerste rechter een schadevergoeding van 150 euro toe voor administratiekosten.

In hoger beroep vorderen _____ opnieuw de (door de eerste rechter afgewezen) nietigverklaring van de huurovereenkomst en de veroordeling van tot het betalen aan hen van een materiële schadevergoeding van 50.755,67 euro. Dit bedrag betreft de door hen tijdens de incriminatieperiode betaalde huurgelden.

Op pagina 6 van hun conclusie in hoger beroep stellen de burgerlijke partijen uitdrukkelijk te volharden in hun vorderingen zoals gesteld in eerste aanleg. Aangezien ze voor de eerste rechter een morele schadevergoeding van 1.000 euro voor elk van hen beide vorderden 2.400 euro voor de drie kinderen samen, neemt het hof aan dat ze die vorderingen als dusdanig hernemen.

11.3.2 Hoewel het bewezenverklaarde misdrijf van de telastlegging A.4 ook betrekking heeft op de verhuur van de niet-conforme woning op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst, verklaart het hof de huurovereenkomst niet nietig.

Het is immers niet aangetoond dat de huurovereenkomst het gevolg is van het misdrijf, voorwerp van de telastlegging A.4 waarvoor het hof is gevat, of anders gezegd, dat de huurovereenkomst door het misdrijf is verkregen. Het is niet voldoende dat het misdrijf werd gepleegd *“aan de hand van de overeenkomst”*. Bovendien is de nietigverklaring in deze zaak niet noodzakelijk om de gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen.

Deze nietigverklaring is in dit geval niet noodzakelijk om de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het misdrijf te herstellen. Het hof leidt dit af uit het niet betwiste gegeven dat de huurders het appartement nog enkele maanden verder zijn blijven bewonen, nadat _____ hen had gevraagd om te vertrekken en de huurovereenkomst had opgezegd. Het is niet aangetoond dat de huurders geen ander alternatief hadden dan dit te doen. Daarbij komt dat _____ bij verhoor op 5 oktober 2021 verklaarde: *“Wij hebben zelf niet zoveel problemen met de woning, het is wel vochtig, maar het is een oud huis”* (p. 45 strafdossier, OK 3).

Het hof wijst de vordering tot terugbetaling van de huurgelden daarom af.

Rekening houdend met de lange misdrijfperiode en de aard en de ernst van de vastgestelde gebreken, is de gevorderde morele schadevergoeding voor de burgerlijke partijen optredend in eigen naam en in naam van de drie kinderen, zeker niet overdreven. Het hof kent het gevorderde toe. Ook de gevraagde vergoeding voor de administratiekosten is redelijk. Aan de burgerlijke partijen komen interesten toe zoals hierna bepaald.

11.4

11.4.1 _____ huurden het appartement met nummer _____ aan de _____, eigendom van _____ (telastlegging A.3). Dit appartement was ongeschikt en onbewoonbaar (p. 5 strafdossier, OK 3).

De eerste rechter veroordeelde _____ om aan elk van deze beide burgerlijke partijen een morele schadevergoeding van 4.000 euro te betalen en aan hen beide samen een vergoeding van 150 euro voor administratiekosten.

In hoger beroep vorderen deze burgerlijke partijen niet langer de nietigverklaring van de huurovereenkomst en de terugbetaling van de huurgelden. Ze vragen enkel om het vonnis te bevestigen, voor wat betreft de hen toegekende vergoedingen.

11.4.2 De incriminatieperiode van de telastlegging A.3 behelst een periode van 27 maanden. Rekening houdend hiermee, net als met de aard en de ernst van de vastgestelde inbreuken, begroot het hof de morele schadevergoeding voor elk van beide burgerlijke partijen op telkens 2.000 euro. Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter over de administratiekosten.

Ten onrechte betwist _____ dat _____ in het appartement heeft gewoond. _____ is de zoon van _____. Hij sloot de huurovereenkomst mee af (p. 46 strafdossier, OK 3). Het appartement telde bovendien twee slaapkamers, die op het ogenblik van de wooninspectie allebei in gebruik bleken te zijn, zoals te zien is op de foto's (p. 43 strafdossier, OK 3).

Aan de burgerlijke partijen komen interesten toe, zoals hierna bepaald.

11.5 Rechtsplegingsvergoedingen

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

Voor _____ is dit 975 euro in eerste aanleg en 1.020,35 euro in hoger beroep, het (geïndexeerde) basisbedrag voor vorderingen van 2.500,01 tot 5.000 euro.

Aan de burgerlijke partijen _____ kent het hof een rechtsplegingsvergoeding toe van 3.750 euro voor de procedure in eerste aanleg. Voor de procedure in hoger beroep is dit na indexatie 3.924,42 euro. Dit is telkens het basisbedrag voor vorderingen van 40.000,01 tot 60.000 euro.

Voor _____ bedraagt de rechtsplegingsvergoeding in eerste aanleg 1.650 euro, in hoger beroep geïndexeerd tot 1.726,74 euro. Dit is telkens het basisbedrag voor vorderingen van 10.000,01 tot 20.000 euro.

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:

De beslissing van de eerste rechter tot de schuld van _____ aan de telastleggingen A.1, A.6 tot en met A.13 is definitief, net als de beslissing over zijn aandeel in de kosten in eerste aanleg en de door hem verschuldigde bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand en de vaste vergoeding.

Ook de beslissing die de eerste rechter nam over de burgerlijke vorderingen van _____ is definitief. Hetzelfde geldt voor de beslissing dat de herstellvorderingen met betrekking tot de panden in _____ en _____ zonder voorwerp zijn.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan **met eenparige stemmen:**

bevestigt het beroepen vonnis, binnen de perken van de salsine, in de beslissing over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg en tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

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

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A.1, A.6 tot en met A.13 samen tot een geldboete van 10.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op **80.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart de beklaagde _____ verbeurd van (het equivalent van) 80.000 euro aan vermogensvoordelen;

wijst dit bedrag toe aan de burgerlijke partij _____, tot beloop van het aan deze burgerlijke partij toegekende bedrag in hoofdsom en interesten;

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.2 tot en met A.5;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze telastleggingen samen tot een geldboete van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op **8.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde _____ gewoon uitstel voor de helft van deze geldboete gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart de beklaagde _____ verbeurd van (het equivalent van) 30.000 euro aan vermogensvoordelen;

wijst dit bedrag toe aan de burgerlijke partijen _____, en _____, tot beloop van de aan deze burgerlijke partijen toegekende bedragen in hoofdsom en interesten;

verklaart _____ schuldig aan de telastleggingen A.6 tot en met A.10, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt;

veroordeelt _____ voor deze telastleggingen samen, zonder de verzwarende omstandigheid, tot een geldboete van 6.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op **48.000 euro**;

verleent _____ gewoon uitstel voor de helft van deze geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart _____ verbeurd van (het equivalent van) 40.000 euro aan vermogensvoordelen;

kosten – bijdragen - vergoeding

veroordeelt de beklaagden _____ elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op telkens 200 euro te betalen als bijdrage tot de

financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagde

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 beklaagde

tot 40 % en

elk tot 30 % van de kosten van de strafvordering in hoger

beroep, begroot op 464,11 euro;

wat betreft de herstellvorderingen:

stelt vast dat de herstellvordering voor het pand aan

kadastraal gekend als

, zonder voorwerp is;

beveelt de beklaagde

op vordering van de wooninspecteur om het

gelijkvloers van het pand gelegen

; kadastraal

gekend als

te herstellen door:

over te gaan tot de herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de sloop ervan, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dan wel, in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin op het gelijkvloers aangebrachte woongelegenheid, zodat dit gebouw en de daarin op het gelijkvloers ondergebrachte woongelegenheid conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

dit binnen een termijn van **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde

een

dwangsom van **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

ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van de beklaagde;

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

beveelt de beklaagde op vordering van de wooninspecteur om het gebouw en daarin op de vijfde, zesde, zevende en achtste verdieping aanwezige woonentiteiten , gelegen in ; kadastraal gekend als respectief te herstellen door:

het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woonentiteiten , zodat dit gebouw en deze daarin ondergebrachte woonentiteiten conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

dit binnen een termijn van **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde een dwangsom van **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 ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van ;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting te verhalen op

op burgerlijk gebied:

vordering van

veroordeelt om aan de burgerlijke partij een schadevergoeding van **650 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende

interesten vanaf 24 februari 2019 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat de aan hem met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek toegekende en betaalde bedragen hiervan in mindering moeten worden gebracht;

veroordeelt tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding, begroot op 975 euro in eerste aanleg en op 1.020,35 euro in hoger beroep;

veroordeelt om zowel aan een morele schadevergoeding te betalen van telkens 1.000 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 10 juni 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt om aan , optredend in naam van hun minderjarige kinderen , een morele schadevergoeding te betalen van 800 euro per kind, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 10 juni 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat deze bedragen moeten worden geplaatst op drie afzonderlijke rekeningen op naam van de minderjarigen, en onbeschikbaar zullen zijn tot hun meerderjarigheid;

veroordeelt om aan samen een schadevergoeding van 150 euro te betalen voor administratiekosten, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 10 juni 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat de aan hen met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek toegekende en betaalde bedragen hiervan in mindering moeten worden gebracht;

veroordeelt tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding, begroot op 3.750 euro in eerste aanleg en op 3.924,42 euro in hoger beroep;

veroordeelt om zowel aan als aan een morele schadevergoeding te betalen van telkens 2.000 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf de dag van dit arrest tot de dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt _____ om aan _____ samen een schadevergoeding van 150 euro te betalen voor administratiekosten, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf de dag van dit arrest tot de dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat de aan hen met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek toegekende en betaalde bedragen hiervan in mindering moeten worden gebracht;

veroordeelt _____ tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding, begroot op 1.650 euro in eerste aanleg en op 1 726,74 euro in hoger beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 105,00
Afschriften akten HB:	€ 18,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 105,00
Dagv. 1e + 2e bekl.:	€ 31,41
Dagv. 3e bekl.:	€ 31,80
Dagv. BP'n:	€ 97,51
Dagv. eiser tot herstel:	€ 33,20

€ 421,92

+ 10 % : € 42,19

Totaal : € 464,11

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer ; als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren ; en in openbare rechtszitting van **12 september 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter ; in aanwezigheid van , advocaat-generaal, met bijstand van griffier