



Arrestnummer
C11642 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 4133
Datum van uitspraak
12 december 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/235 2025/VJ11/162

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2025/PGG/235 - 2025/VJ11/162

Not.nr. VU66.WI.100600/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. _____, (RRN _____,
met Belgische nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
2. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
- burgerlijke partij -

tegen

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

verdacht van:

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een niet-conforme of overbewoonde woning

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)

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

1. namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
 bekend ten kadaster onder
 met een totale oppervlakte van 2a 94ca, toebehorende
 voor de geheelheid in volle eigendom aar ingeolge:

- aangekocht jegens
 (appartement nr. berging op tussenverdiep en kelders nr. en aangekocht
 jegens , allen bij akte verleden voor notaris te
 op 11 april 2017;
- (appartement nr. en kelder nr. aangekocht jegens
 bij akte verleden voor notaris te op 18 december 2014;
- (appartement nr. en kelder nr. aangekocht jegens
 bij akte verleden voor notaris

te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 7 februari 2022

ten nadele van , geboren

ten nadele van , geboren ,

woning

te in de periode van 1 november 2020 tot en met 31 oktober 2022

ten nadele van , geboren ,

woning

te in de periode van 25 maart 2019 tot en met het bevel der dagvaarding

ten nadele van

ten nadele var ,

woning

te in de periode van 14 december 2020 tot en met 16 november 2021

ten nadele var ,

woning

te in de periode van 4 oktober 2017 tot en met 18 juli 2022

ten nadele van _____, geboren _____,

woning _____

VU66.WI.100600/2021

2. een woning gelegen te _____ bekend ten kadaster onder _____, met een totale oppervlakte van 3a 51ca, toebehorende voor de geheelheid in volle eigendom aan _____ ingevolge aankoop jegens _____ bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op 19 februari 2009,

te _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en met het bevel der dagvaarding

ten nadele var _____

VU66.WI.100900/2022

De beklaagde is eveneens gedagvaard met het oog op de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek **van de hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in zijn patrimonium, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

berekening vermogensvoordeel:

VU66.WI.100600/2021

in principe zou het openbaar ministerie terug kunnen gaan tot de datum waarop de woningen ter beschikking gesteld werden aan de huurders, echter omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf het jaar van de vaststellingen, zijnde vanaf 1 januari 2021:

- woning : 1 maart 2021 (cfr. huurcontract) – 7 februari 2022 (cfr. RR, st. 165) = 11 maanden x 650 euro = 7.150 euro
- woning 1 januari 2021 – 31 oktober 2022 (cfr. RR, st. 166) = 22 maanden x 650 euro = 14.300 euro
- woning : 1 januari 2021 – 24 januari 2022 (cfr. verhoor beklaagde, st. 113verso) = 12 maanden x 450 euro = 5.400 euro
- woning : 1 januari 2021 – 16 november 2021 (cfr. RR, st. 168) = 10 maanden x 500 euro = 5.000 euro

- woning 1 januari 2021 – 18 juli 2022 (cfr. RR, st. 169) = 18 maanden x 450 euro = 8.100 euro

vermogensvoordeel: 7.150 euro + 14.300 euro + 5.400 euro + 5.000 euro + 8.100 euro = 39.950 euro

VU66.WI.100900/2022

in principe zou het openbaar ministerie terug kunnen gaan tot de datum waarop de woningen ter beschikking gesteld werden aan de huurders, echter omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf het jaar van de vaststellingen, zijnde vanaf 1 januari 2022:

- 1 januari 2022 - 1 juni 2023 = 17 maanden x 600 euro = 10.200 euro

vermogensvoordeel: 10.200 euro

totaal vermogensvoordeel lastens beklaagde: 39.950 euro + 10.200 euro = **50.150 euro**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 9 december 2024 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen in hoofde van Andy Eeckloo.

Veroordeelt tot:

- **een geldboete van 10.000,00 euro (=1.250,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen**

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 50.150 euro.

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

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

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

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **315,48 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel op het pand** gelegen te , kadastraal gekend , door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

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

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel op het pand** gelegen te kadastraal gekena , door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan _____ een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst _____ erop dat voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad var. _____; indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ de eventuele kosten van herhuisvesting op _____ kunnen verhalen.

Op burgerlijk gebied

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt _____ om aan _____ 2.730 euro te betalen,
- met vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 31 oktober 2021 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

- met gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ tot de kosten van _____; begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.650 euro.

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

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

- 7 januari 2025 door de beklaagde _____;
- 15 januari 2025 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 5 juni 2025 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 10 oktober 2025.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 10 oktober 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ bijgestaan door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij _____, vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____.

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 9 december 2024 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 over de procedure, de schuld, de straf en de burgerlijke rechtsvordering. In de rubriek "*Andere*" herhaalde hij het niet eens te zijn met de beslissing van de eerste rechter over de herstellvordering, de gerechtskosten en de bijzondere verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie stelde in de rubriek "*Schuld*" dat de telastlegging A moet worden geherkwalificeerd door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte maakte. In de rubriek "*Straf en/of maatregel*" gaf het aan dat een zwaardere straf aangewezen lijkt. Ook dit zijn nauwkeurige grieven.

2.3 De hoger beroepen van de beklaagde _____ en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

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

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 28 september 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ (ref.:

4. De eerste rechter gaf in het vonnis van 9 december 2024 het volgende overzicht van de feiten:

“VU.66.WI.100600/21 – VU.55.L3.10047/21

Op 20 september 2021 voerde de wooninspectie samen met de politie een controle uit in een pand gelegen aan Er was een melding door de gemeente. De eigenaar van de woning was

Het gebouw had 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Naast een handelszaak waren er vijf woningen:

- Woning had 8 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een koppel met een kind. Ze betaalden 650 euro per maand. De energiekosten waren niet inbegrepen en de eigenaar vroeg 50 euro per maand voor het water. Er waren problemen in het pand, maar de eigenaar deed weinig.
- Woning had 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning was niet toegankelijk. Er was een moeder met twee kinderen ingeschreven.
- Woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonden twee vrienden. Ze betaalden 500 euro huur per maand, zonder dat de nutsvoorzieningen inbegrepen waren. Er waren problemen in het pand, maar de eigenaar zagen ze niet.
- Woning had 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning was niet toegankelijk. Er was een dame ingeschreven.
- Woning had 4 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een man. Hij betaalde 450 euro huur en 25 euro voor de gemeenschappelijke kosten. Hij had zelf een aantal werken moeten doen, onder andere een slot plaatsen.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was om het pand in verschillende woonentiteiten op te splitsen.

Op 10 januari 2022 werd verhoord. Hij verklaarde dat de problemen in het pand door de huurders waren veroorzaakt. Hij was eigenaar sinds 2009 en had geïnvesteerd in het pand. Hij wilde het volledig in orde stellen. Hij kwam twee keer per jaar langs en loste de problemen op.

Op 23 maart 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat bepaalde huurders stappen genomen hadden om hem in een slecht daglicht te stellen, terwijl hij geen kennis had van de gebreken. Hij was geschrokken van de vaststellingen en had de bedoeling om alles op te lossen.

In de maanden na het verhoor was er correspondentie tussen [redacted] en de wooninspectie, maar de wooninspectie was van oordeel dat een herstelcontrole nog niet mogelijk was wegens gebrek aan bewijzen van uitgevoerd herstel. Op 19 juni 2022 liet [redacted] weten dat het pand niet meer bewoond werd en dat hij niet meer zou verhuren. Op 1 juli 2022 werden twee nieuwe bewoners in het pand ingeschreven. Op 16 november 2022 ontving de wooninspectie een melding van de politie dat de woning opnieuw verhuurd werd. Op 30 november 2022 nam de burgemeester een ontruimingsbesluit. De woning werd verzegeld, maar de verzegeling zou doorbroken zijn.

Op 4 januari 2023 werd [redacted] verhoord. Hij verklaarde dat hij bezig was met het aanvragen van een vergunning en er waren herstellingen uitgevoerd. Hij had het pand in zijn geheel verhuurd in juni/juli 2022 als handelszaak met woonst. Omdat het niet in orde kwam met de woning, vroeg hij om te vertrekken. Hij verhuurde enkel nog de handelszaak.

Op 21 januari 2023 ontving de wooninspectie een e-mail van een van de personen die in het pand ingeschreven was. Hij verklaarde dat de eigenaar verklaard had dat er gewoond mocht worden zonder inschrijving. Hij had af en toe eens een kamer verhuurd voor kort verblijf zonder inschrijving.

Op 11 mei 2023 liet [redacted] aan de wooninspectie weten dat er een vergunning was verleend voor de renovatie van de woning.

In de loop van de maand juni 2023 maakte [redacted] een aantal foto's over van uitgevoerde werken in de woning. De wooninspectie vroeg een brandweerverslag op alvorens tot een hercontrole over te gaan.

VU.66.WI.100900/22

Op 23 november 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de [redacted]. Er was een melding van de gemeente. [redacted] was eigenaar van het pand.

Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er was een eengezinswoning in het pand. De woning had 6 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

In de woning woonde een man. Hij betaalde 600 per maand sinds 1 september 2019. Hij had de eigenaar gecontacteerd in verband met problemen in de woning, maar die kwam niet langs. Hij had zelf kosten gemaakt.

Op 4 januari 2023 werd [redacted] verhoord. Hij had de woning gekocht in 2009. In 2015 bekam hij een conformiteitsattest. Hij was niet op de hoogte van de gebreken. Het ging om een oude woning, waardoor er wel punten waren die moesten hersteld worden."

5. De beklaagde kruiste in het grievenformulier de rubriek "Procedure" aan en vermeldde als reden "Rechten van verdediging – redelijke termijn". Uit geen enkel gegeven blijkt dat de rechten van verdediging van de beklaagde, zoals gewaarborgd door onder meer artikel 6

Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, zoals uitgelegd door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, op onherstelbaar zijn geschonden, noch tijdens het onderzoek, noch tijdens de behandeling van de zaak in eerste aanleg. Omwille van de devolutieve werking van de ingestelde beroepen en vervolgens de grieven behandelde het hof de zaak in zijn geheel opnieuw. Hierbij is de tegenspraak volledig gegarandeerd geweest, zodat de rechten van verdediging ook in deze fase van de procedure volledig gerespecteerd werden.

Het hof zal de eventuele overschrijding van de redelijke termijn hierna bespreken, bij de straftoemeting.

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

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

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

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

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

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

De door de wooninspectie in de woningen (pand gelegen in vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van minstens categorie II en III.

Elk van deze woningen was ongeschikt en onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

7. In de telastlegging A.1 is voor de woning als eindpunt van de incriminatieperiode “het bevel der dagvaarding” vermeld. Dit is ook het geval voor de incriminatieperiode van de telastlegging A.2. Dit moet telkens worden gelezen als “11 september 2023”.

8.1 De vaststellingen van de wooninspecteur zoals weergegeven in de processen-verbaal, en zoals aangehaald in het feitenrelaas van de eerste rechter, tonen aan dat geen enkele woonentiteit in het pand gelegen te voldeed aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Ook voor de woning in was dit zo.

Het merendeel van de vastgestelde gebreken was zonder twijfel al van bij aanvang van de in de telastleggingen A.1 en A.2 voorziene incriminatieperiodes aanwezig. Het structurele karakter van die gebreken, het feit dat ze uit hun aard niet van de ene dag op de andere dag kunnen zijn ontstaan en ook niet zijn veroorzaakt door de huurders, wijst daarop. Uit niets blijkt dat sommige bewoners nalieten om hun domicilieadres aan te passen terwijl ze in werkelijkheid niet meer verbleven in de door de beklaagde verhuurde woonentiteiten, zoals de beklaagde suggereert.

De beklaagde pleegde de feiten van de telastleggingen A.1 en A.2 wetens en willens, dit is bewust en vrijwillig, zonder dat hij het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, enigszins aannemelijk maakt. Dat hij slechts onachtzaam en te goeder trouw zou zijn geweest, zoals hij beweert, is niet geloofwaardig.

Die voorgehouden onachtzaamheid wordt tegengesproken door de vaststelling dat de woning in het pand ir al op 7 januari 2019 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard (p. 1verso strafdossier). Niettegenstaande de beklaagde dus wist dat hij die woning niet meer mocht verhuren, deed hij dit toch, meer bepaald in de periode van 14 december 2020 tot en met 16 november 2021 aan Hij kan dan ook maar moeilijk beweren dat hij zich niet voldoende bewust was van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen.

Bovendien hebben verschillende huurders verklaard dat ze bij de beklaagde hebben geklaagd over de gebreken van de aan hen verhuurde woningen. Zo stelde dat zij en haar partner hierover belden met de beklaagde en hem berichten stuurden, maar de

beklaagde ontweek de vragen, zocht excuses, of vroeg hen om het zelf op te lossen (p. 89 strafdossier). , huurder van de woning in stelde dat de woning al van bij het begin zeer slecht was: er was veel schade en er waren gaten in de muren die hij zelf heeft hersteld. Hij heeft zelf een douche geplaatst. Er was veel vocht en de verwarming werkte niet. Hij heeft de beklaagde veel gecontacteerd over deze problemen (p. 33 strafdossier).

Diezelfde verklaringen weerleggen eveneens de bewering dat de beklaagde te goeder trouw was. Geen enkele verhuurder die het goed voorheeft met zijn huurders en te goeder trouw is, zou een woning verhuren die niet kan worden verwarmd, niet voorzien is van een douche of zou een woning opnieuw verhuren nadat hij er op werd gewezen dat ze daartoe ongeschikt en onbewoonbaar was.

Hoe dan ook is de voorgehouden goede trouw niet relevant voor de beoordeling van de schuld van de beklaagde.

8.2 Terecht vroeg het openbaar ministerie op de rechtszitting van het hof om aan de telastleggingen A.1 en A.2 de verzwarende omstandigheid toe te voegen dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte maakte.

De beklaagde verhuurde gedurende een periode van meerdere jaren vijf entiteiten in een pand in en een woning in zijn geheel in die stuk voor stuk ongeschikt en onbewoonbaar waren. Al op 7 januari 2019 werd hij gewaarschuwd dat woonentiteit 0201 in het pand in ongeschikt en onbewoonbaar was. Toch verhuurde hij dit appartement opnieuw, meer bepaald aan , in de periode van 14 december 2020 tot en met 16 november 2021, zonder dat het pand terug conform was bevonden.

Uit het strafdossier blijkt zelfs dat hij ook de woning op het gelijkvloers van het pand in na de vaststellingen van de wooninspecteur opnieuw verhuurde. Meer bepaald liet de lokale politie van de zone de wooninspecteur weten dat er twee nieuwe bewoners werden ingeschreven, waaronder , die er sinds 1 juli 2022 ingeschreven was (p. 115^{verso} strafdossier). Bij verhoor op 4 januari 2023 gaf de beklaagde toe het gelijkvloers opnieuw te hebben verhuurd als handelszaak met woonst (p. 256^{verso} strafdossier). De vaststellingen van de wooninspecteur voor het pand in dateren van 20 september 2021. De ongeschikt- en onbewoonbaarheid waren op 1 juli 2022 nog lang niet opgeheven. Uit niets blijkt dat er toen al sprake was van een herstel.

Het hof voegt daarom aan de telastleggingen A.1 en A.2 de verzwarende omstandigheid van de gewoonte toe en herkwaliceert de feiten in die zin. Daardoor worden de feiten van deze telastleggingen niet veranderd, evenmin worden er feiten aan toegevoegd. Het openbaar ministerie formuleerde hierover een grief, zodat dit aan de tegenspraak werd onderworpen. Telkens het hof het hierna heeft over de telastleggingen A.1 en A.2, bedoelt het deze zoals hier geherkwaliceerd.

De schuld van de beklaagde aan deze telastleggingen staat vast.

9.1 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 beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat de huurders in woningen/appartementen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

Artikel 7 Strafwetboek schrijft de strafdoelstellingen voor die de rechter in overweging moet nemen bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat. Deze strafdoelstellingen bestaan in het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, de bescherming van de maatschappij, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht, het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade en het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader. De rechter moet zoeken naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf.

Een effectieve geldboete beantwoordt het best aan deze strafdoelstellingen. Ook omwille van de economische aard van de misdrijven, is een geldboete de meest passende straf. De straf moet de beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem 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.

9.2 De beklaagde is een -jarige man met een ongunstig strafrechtelijk verleden. Hij werd achttien keer veroordeeld voor verkeersmisdrijven, waarvan meermaals voor het sturen onder invloed van alcohol. Op 11 januari 2017 veroordeelde het hof van beroep te Gent hem tot een geldboete van 1.000 euro voor onder meer inbreuken op het rookverbod. Dat deze veroordelingen geen van alle te maken hebben of te vergelijken zijn met de feiten die het hof in deze zaak moet beoordelen, betekent niet dat het hof er geen rekening mee zou mogen houden bij de straftoemeting. Deze talrijke veroordelingen wijzen op een zekere normvervaging bij de beklaagde. Ze tonen aan dat de beklaagde lak heeft aan de regels die onze maatschappij voor iedereen leefbaar moeten houden.

De ernst van de feiten samen met zijn ongunstig strafrechtelijk verleden noodzaken een geldboete hoger dan deze die de eerste rechter oplegde, zodat het hof eenparig daartoe beslist. Het hof verleent geen uitstel voor deze geldboete, ook niet voor een deel. Dit zou aan de straf elk ontradend karakter ontnemen.

Hiervoor wees het hof er al op dat de beklaagde geenszins kan voorhouden te goeder trouw te zijn geweest, of slechts onachtzaam. Dat hij niet op de hoogte zou zijn geweest van de

inbreuken op de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is al evenzeer onjuist. Net zoals het flagrant onjuist is dat hij de woningen niet opnieuw heeft verhuurd, niettegenstaande ze ongeschikt en onbewoonbaar waren verklaard. Zoals gezegd werd het appartement met nummer _____ in het pand in _____ al op 7 januari 2019 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, maar verhuurde de beklaagde het zonder dat de conformiteit werd vastgesteld opnieuw aan _____ in de periode van 14 december 2020 tot en met 16 november 2021 _____ huurde de handelsruimte op het gelijkvloers en woonde in één van de appartementen. In een mail van 21 maart 2023 vertelde hij de wooninspectie dat de beklaagde had gezegd dat hij (de overige delen) van het pand mocht gebruiken als opslagruimtes en dat hij er mocht wonen, maar dat hij er niet zijn domicilie mocht plaatsen (p. 268 strafdossier). Dat het pand werd verzegeld, vormt van dit alles niet het tegenbewijs. Het pand werd verzegeld, net omdat men had vastgesteld dat het niettegenstaande de onbewoonbaarverklaring opnieuw werd verhuurd. Amper enkele dagen later bleken de zegels te zijn verbroken (p. 228 strafdossier).

De beklaagde haalt aan dat het gebouw in _____ behept was met een stedenbouwkundige inbreuk waarvan hij niet op de hoogte was. Het kostte hem heel wat moeite om dit te regulariseren. Hij zou diegene zijn die de grootste schade heeft geleden en hij zou het grootste slachtoffer zijn, want daardoor heeft hij het aantal woongelegenheden moeten terugbrengen van vijf naar twee. De beklaagde zet de zaken hiermee toch wel op zijn kop. De stedenbouwkundige inbreuk die op het pand in _____ rustte, ook al is die niet aan hem te wijten, en alle moeilijkheden die daarvan het gevolg waren, staan volledig los van de verplichting van de beklaagde om woningen te verhuren die aan de toepasselijke kwaliteitsnormen voldeden. Die inbreuk en alle daarmee gepaard gaande moeilijkheden, staan volstrekt los van de misdrijven die de beklaagde pleegde en waarvan enkel en alleen de in de telastleggingen A.1 en A.2 opgesomde personen het slachtoffer waren.

De beklaagde wijst er op dat de wooninspecteur zowel het onroerend goed in _____ als dat in _____ ondertussen volledig conform heeft bevonden, meer bepaald bij proces-verbaal van 10 maart 2025 (stuk 25 van de beklaagde). Dat is inderdaad correct en het hof houdt er bij het bepalen van de omvang van de geldboete rekening mee in het voordeel van de beklaagde. Anderzijds is ook hier enige nuance op zijn plaats. De beklaagde zorgde pas voor conformiteit na hiertoe door de wooninspecteur te zijn aangemaand. Hij vroeg de wooninspectie talloze keren om langs te komen voor een hercontrole, maar liet ondanks herhaaldelijk aandringen na om voldoende aannemelijk te maken dat alle woningen aan alle kwaliteitsvereisten voldeden. Dat het herstel daarom pas op 10 maart 2025 kon worden vastgesteld, is enkel aan de beklaagde te wijten. Dit herstel is om al deze redenen evenmin een bewijs van zijn voorgehouden goede trouw.

Het is juist dat het enige tijd en moeite heeft gekost vooraleer _____ de woning in _____ wilde verlaten. Dit is nochtans geen reden om de beklaagde milder te bestraffen en de beklaagde kan zich hierachter niet verschuilen om de lange herstelduur te rechtvaardigen. Het blijkt helemaal niet dat het noodzakelijk was dat de huurder de woning zou verlaten, vooraleer de beklaagde ze kon herstellen. Bovendien draait de beklaagde ook

hier de zaken om: als hij ervoor had gezorgd dat de woning aan alle kwaliteitsnormen voldeed vooraleer ze te verhuren, zou het niet nodig zijn geweest om werken uit te voeren om ze te herstellen. Het blijkt daarenboven niet dat nog andere huurders zouden hebben geweigerd om hun woning te verlaten.

9.3 Enkel in het grievenformulier haalt de beklaagde aan dat de redelijke termijn zou zijn overschreden. Dit is nochtans niet het geval. De beklaagde werd in deze zaak voor het eerst verhoord op 10 juni 2022. Het onderzoek dat een normaal verloop kende, was afgerond op 14 juli 2023. Het openbaar ministerie gaf op 11 september 2023 de opdracht om de beklaagde te dagvaarden. De zaak werd ingeleid voor de eerste rechter op 13 november 2023. De zaak werd dan na vaststelling van conclusietermijnen uitgesteld voor behandeling naar 22 april 2024. Op die laatste datum vroeg de beklaagde uitstel met het oog op het laten uitvoeren van een hercontrole. De eerste rechter stelde de zaak daarom uit naar de rechtszitting van 18 november 2024, en vervolgens nog eens naar 25 november 2024, datum waarop de zaak werd behandeld en in beraad genomen. Het vonnis volgde op 9 december 2024, waartegen de beklaagde en het openbaar ministerie hoger beroep aantekenden. Op 5 juni 2025 werd de zaak ingeleid voor het hof. Op verzoek van de partijen bepaalde het hof conclusietermijnen, om de zaak vervolgens op de rechtszitting van 10 oktober 2025 te behandelen en in beraad te nemen. Er is geen sprake van periodes van niet te verantwoorden stilstand van de zaak. Evenmin heeft de globale behandeling van de zaak buitensporig veel tijd in beslag genomen. Binnen dit normale tijdsbestek kreeg de beklaagde bovendien de gelegenheid om het herstel te realiseren.

9.4 De geldboete die het hof de beklaagde oplegt, moet nog worden vermeerderd met 70 deciemmen (x 8). De vervangende gevangenisstraf die het hof voorziet, spoort de beklaagde er voldoende toe aan om de geldboete te betalen.

10.1 De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd. Geen enkele van de woonentiteiten mocht in die toestand immers 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 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 50.150 euro.

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

10.2 Anders dan de beklaagde aanvoert in conclusies, is het helemaal niet zo dat enkel de huurgelden kunnen worden verbeurd die werden betaald na de vaststellingen van de wooninspecteur. Voor het pand ir is dit na 20 september 2021, voor de woning in na 23 november 2022. Hoger wees het hof al op het structurele karakter van de vastgestelde gebreken, waardoor vaststaat dat alle woonentiteiten niet voldeden aan de toepasselijke kwaliteitsnormen vanaf de aanvangsdata van alle in de telastleggingen A.1 en

A.2 vermelde incriminatieperiodes. De misdrijven waarvoor de beklaagde wordt vervolgd, zijn dus bewezen vanaf die aanvangsdata, zodat alle sinds die data genoten huuropbrengsten onrechtmatig zijn verworven en principieel moeten worden verbeurd. Het openbaar ministerie vordert om billijkheidsredenen terecht slechts de verbeurdverklaring van de huurgelden die de beklaagde genoot vanaf 1 januari 2021, zodat er geen reden is om nog verder terug te gaan in de tijd.

De beklaagde maakt niet aannemelijk dat hij de sinds 1 januari 2021 vervallen huurgelden niet daadwerkelijk zou hebben verworven. Zo staat hij zijn beweringen daarover niet aan de hand van de rekeninguittreksels van de bankrekening waarop de huurders het huurgeld moesten betalen, of door het voorleggen van ingebrekestellingen. Evenmin maakt hij aannemelijk dat hij er na de vaststellingen van de wooninspecteur bij de huurders op heeft aangedrongen de woningen te verlaten, maar dat ze nalieten om dit te doen, of dat ze, als ze dat wel deden, niet onmiddellijk hun inschrijving in het bevolkingsregister aanpasten.

De eerste rechter en ook het hof zijn er niet toe gehouden om bij het bepalen van de omvang van het te verbeuren bedrag, rekening te houden met de kosten die de beklaagde heeft gemaakt om de woningen te herstellen, om de stedenbouwkundige inbreuk in het pand in te regulariseren, laat staan met de kosten van de hypothecaire leningen die de beklaagde is aangegaan om beide onroerende goederen te kunnen aankopen.

De vordering van het openbaar ministerie houdt in feite wel degelijk rekening met de lange herstelduur en met het feit dat de woning in al een hele tijd onbewoond is. Het vordert immers slechts voor de periodes waarin de beklaagde met zekerheid effectief huur heeft ontvangen de verbeuring, niet voor de periodes waarin dat niet zo was. Dat de beklaagde de beide onroerende goederen pas vanaf 10 maart 2025 opnieuw kan verhuren, heeft hij enkel aan zichzelf te danken en is dus geen reden om het te verbeuren bedrag te herleiden. Dat laatste is evenmin het geval voor het feit dat het aantal verhuurbare woonentiteiten in het pand in is herleid tot slechts twee.

Niettemin, om de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, reduceert het hof het te verbeuren bedrag tot 30.000 euro. Uit niets blijkt dat deze verbeurdverklaring zou leiden tot de sociale declassering van de beklaagde.

Met toepassing van artikel 43bis, derde lid, Strafwetboek wijst het hof dit verbeurd verklaarde bedrag toe aan de burgerlijke partij , tot beloop van de aan deze burgerlijke partij toegekende bedrag.

11. De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast is de beklaagde gehouden tot de kosten in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

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

12. De herstellvorderingen van de wooninspecteur zijn zonder voorwerp, nu er voor zowel het pand ir als voor de woning ir een proces-verbaal van uitvoering van herstel voorligt, dat dateert van 10 maart 2025.

13.1 De beklaagde is met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de telastlegging A.1 – woning , en die een door de beklaagde gepleegde fout uitmaakt.

De eerste rechter veroordeelde de beklaagde om aan een schadevergoeding van 2.730 euro te betalen, te vermeerderen met de interesten, en een rechtsplegingsvergoeding van 1.650 euro. De burgerlijke partij vraagt om deze beslissingen te bevestigen.

13.2 Ook voor het hof staat vast dat de burgerlijke partij een zekere morele schade heeft geleden, doordat de beklaagde haar een woning verhuurde die niet aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen voldeed. Dit had immers enig mingenot tot gevolg, wat een vorm van morele schade is.

De burgerlijke partij kon niet worden verhoord tijdens het onderzoek. Op het ogenblik van de controle door de wooninspecteur, bleek haar appartement niet toegankelijk. Haar appartement werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, enkel en alleen op basis van de gebreken aan het gebouw en het gebrek van de derde categorie in appartement De vastgestelde gebreken hadden betrekking op de elektriciteitsvoorzieningen: in de gemeenschappelijke traphal op het gelijkvloers hing een elektriciteitskabel los, onder een stopcontact. Aan het lichtpunt in diezelfde hal, tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, waren er aanraakbare delen. Aan het stopcontact in de badkamer van appartement waren sporen van overbelasting (smeltsporen). Er bestond dus

elektrocutiegevaar, en gevaar voor kortsluiting en brand. De kelder stond op het ogenblik van de controle onder water, waardoor de hoofdgaskraan niet toegankelijk was. Zelfs als de kelder niet voortdurend onder water stond, blijkt hieruit dat ze de haar verhuurde ruimte niet altijd volledig heeft kunnen benutten.

Nu niet is aangetoond dat het door haar effectief bewoonde gedeelte nog andere gebreken vertoonde, herleidt het hof de schadevergoeding tot 1.500 euro, te vermeerderen met de interesten zoals hierna bepaald.

Dat de burgerlijke partij regelmatig verhuisde en nooit enige opmerking zou hebben gemaakt bij de beklaagde over de staat van het haar verhuurde appartement, zijn geen redenen om haar geen of een nog lagere schadevergoeding toe te kennen. Dat is evenmin het geval voor het feit dat de burgerlijke partij toch tot 31 oktober 2022 in het appartement is blijven wonen, en dat de huurprijs al laag was. Mogelijk vond ze niet onmiddellijk een andere geschikte woning, die bovendien paste bij haar financiële mogelijkheden. Het is volstrekt irrelevant dat de enige is die zich burgerlijke partij stelde.

De beklaagde maakt niet aannemelijk dat de burgerlijke partij gedurende bijna veertien maanden geen huur heeft betaald. Zo legt hij geen ingebrekestelling voor, of blijkt niet dat hij zich tot de vrederechter heeft gewend om alsnog betaling te bekomen. Uit het feit dat de burgerlijke partij hierover niets zegt in haar conclusie, kan het hof niet afleiden dat zij deze bewering van de beklaagde niet betwist, laat staan bevestigt. Het komt het hof niet toe om eventuele huurachterstallen te verrekenen met de door de beklaagde verschuldigde morele schadevergoeding voor mingenot. Het hof heeft immers enkel te beslissen over vorderingen die hun oorsprong vinden in een voor de beklaagde bewezen misdrijf.

13.3 Met toepassing van artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partijen van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. De strafrechter moet de rechtsplegingsvergoeding begroten. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Voor de procedure in eerste aanleg komt de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding toe van 1.650 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 10.000,01 tot 20.000 euro. In hoger beroep is dit 1.020,35 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 2.500,01 tot 5.000 euro. De burgerlijke partij vroeg het hof immers om de beslissing van de eerste rechter, waarbij hij haar een schadevergoeding van 2.730 euro in hoofdsom toekende, te bevestigen.

Toegepaste wetsartikelen:

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

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

Beslissing van het hof:

Het hof,

rechtsprekend bij verstek voor de wooninspecteur en op tegenspraak voor de overige partijen,

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

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

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

op strafgebied:

voegt aan de telastleggingen A.1 en A.2 de verzwarende omstandigheid toe dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt;

beslist dat de einddatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.1, voor de woning 0102 en voor de incriminatieperiode van de telastlegging A.2 telkens moet worden gelezen als *“11 september 2023”*

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de telastleggingen A.1 en A.2, zoals geherkwalificeerd;

veroordeelt de beklaagde voor die feiten samen tot een effectieve **geldboete** van 1.500 euro, met decimen gebracht op **12.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart de beklaagde **verbeurd** van (het equivalent van) **30.000 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;

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

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 315,48 euro in eerste aanleg en op 199,11 euro in beroep;

wat betreft de herstellvorderingen:

stelt vast dat de beide herstellvorderingen van de wooninspecteur zonder voorwerp zijn;

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een bedrag van 1.500 euro, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 31 oktober 2022 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet;

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

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650 euro in eerste aanleg en op 1.020,35 euro in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 315,48**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 39,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 33,31
Dagv. BP:	€ 33,31
Dag. eiser tot herstel:	€ 34,39

€ 181,01

+ 10 % : € 18,10

Totaal : **€ 199,11**

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 december 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter ; in aanwezigheid van substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier .