



Kopie
Afgeleverd aan: mr
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W Reg.

Arrestnummer <i>C 1666 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 1658</i>
Datum van uitspraak 13 mei 2022
Notitienummer griffie 2021/NT/847 - - - -
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002710660-0001-0027-01-01-1



Not.nr. GE.55.LA.050241/19

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR OOST-VLAANDEREN,**
met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. 756 , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren te) op ,
wonende te ,
- beklaagde -

2. nr. 757 (RRN)
met Belgische nationaliteit,
geboren te) op ,
wonende te ,
- beklaagde -

3. nr. 758 , (RRN),
met Ghanese nationaliteit,
geboren te op ,
wonende te ,
- beklaagde -

4. nr. 759 , (RRN),
met Ghanese nationaliteit,
geboren te) op ,
wonende te ,
- beklaagde -

verdacht van:



als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek

A....

B. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

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

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
, eigendom van _____ geboren te _____)
op _____, wonende te _____ en
geboren te _____) op _____ wonende te _____
(zie stuk 6 van het dossier), namelijk

1. een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan _____, en
(zie kافت II, stuk 141)
te _____ in de periode van 1 juni 2017 tot en met 15 januari 2020
door _____

2. een ongeschikte kamer 1.2. op de eerste verdieping te hebben onderverhuurd aan
(zie kافت II, stukken 33, 36 en 65)
te _____ in de periode van 19 oktober 2019 tot en met 15 januari 2020
door _____

3. een ongeschikte kamer 2.2. op de tweede verdieping te hebben onderverhuurd aan
(zie kافت II, stukken 36, 105, 110, 111 en 112)
te _____ in de periode van 1 december 2018 tot en met 15 januari 2020
door _____

4. een ongeschikte kamer 3.1. op de derde verdieping te hebben onderverhuurd aan
(zie kافت II, stukken 37, 120-128)
te _____ in de periode van 19 november 2018 tot en met 15 januari 2020
door _____

5. een ongeschikte kamer 3.2. op de derde verdieping te hebben onderverhuurd aan
(zie kافت II, stukken 37, 170)



te in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 15 januari 2020
door

6. een ongeschikte kamer 2.2. op de tweede verdieping te hebben onderverhuurd aan
(zie kaft II, stukken 105, 110 en 111)

te in de periode van 17 maart 2018 tot en met 11 juni 2019
door

7. een ongeschikte kamer te hebben onderverhuurd aan (zie kaft II,
stukken 170 en 184)

te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 31 december 2019
door

en hetzij elk voor de helft, tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € **37.200 euro** (zijnde de huuropbrengst in de periode van 1 juni 2017 tot en met 15 januari 2020, of 31 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 1.200 euro), zijnde **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, **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).

en , hetzij elk voor de helft, tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € **13.950 euro** (zijnde de huuropbrengst van **600 euro** voor de kamer onverhuurd aar

in de periode van 19 oktober 2018 tot en met 15 januari 2020, of 2 maanden aan een maandelijkse huur van 300 euro, vermeerderd met de huuropbrengst van **600 euro** voor de kamer onderverhuurd aan in de periode van 1 december 2018 tot en met 15 januari 2020, of 6 maanden aan een maandelijkse huur van 100 euro; vermeerderd met de huuropbrengst van **2750 euro** voor de kamer onderverhuurd aan

in de periode van 19 november 2018 tot en met 15 januari 2020, of 13 maanden aan een maandelijkse huur van 250 euro; vermeerderd met de huuropbrengst van **4800 euro** voor de kamer onderverhuurd aar in de periode van 1 augustus 2018

tot en met 15 januari 2020, of 16 maanden aan een maandelijkse huur van 300 euro; vermeerderd met de huuropbrengst van **5.200 euro** voor de kamer onderverhuurd aan

in de periode van 17 maart 2018 tot en met 11 juni 2019, of 14 maanden aan een maandelijkse huur van 300 euro; zijnde **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, **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).

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 18 mei 2021 op tegenspraak als volgt:

“STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B.1, bewezen.

*Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten tot een **geldboete van 6.000 euro**, zijnde 750 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.*

*Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **3.000 euro**, zijnde 375 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.*

*Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **7.500 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.*

*Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.*

*Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.*

*Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.*

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B.1, bewezen.

*Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten tot een **geldboete van 6.000 euro**, zijnde 750 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.*



Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **3.000 euro**, zijnde 375 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **7.500 euro**, zijnde de vermogensvoordelen

Veroordeelt de **beklaagde** tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de **beklaagde** tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de **beklaagde** tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen B.2 tot en met B.7, bewezen.

Veroordeelt de **beklaagde** voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, zijnde 500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de opgelegde **geldboete** voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **6.975 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de **beklaagde** tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de **beklaagde** tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de **beklaagde** tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen B.2 tot en met B.7, bewezen



Veroordeelt de *beklaagde* voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, zijnde 500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de opgelegde **geldboete** voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **6.975 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de *beklaagde* tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de *beklaagde* tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de *beklaagde* tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de *beklaagden* hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 120,12 euro.

HERSTELVORDERING

Beveelt lastens de eerste, de tweede, de derde en de vierde *beklaagde* dat aan het onroerend goed gelegen te _____ (kadastraal gekend als _____ en _____) een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Beveelt de eerste, de tweede, de derde en de vierde *beklaagde* verder, als er geen wettelijk beletsel op het vlak van stedenbouw meer aanwezig is, hoofdelijk om het herstel uit te voeren door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, zodat de woning beantwoordt aan de Vlaamse Codex Wonen;

binnen een termijn van **10 maanden** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van **een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in**



de nakoming van dit bevel hoofdelijk lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen.

Veroordeelt de beklaagden tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021.

*Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.*

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.”

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 16 juni 2021 door de beklaagden _____ en _____ ‘tegen het vonnis door voormelde rechtbank uitgesproken op 18 mei 2021’;
- 17 juni 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagden _____ en _____ ;
- 17 juni 2021 door de beklaagden _____ en _____ tegen “alle beschikkingen van het vonnis;
- 17 juni 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagden _____ en _____

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

- 16 juni 2021 door de raadsman van de beklaagden _____ er _____ ;
- 17 juni 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagden _____ en _____ ;
- 17 juni 2021 door de raadsman van de beklaagden _____ en _____ ;



- 17 juni 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde
en

1.4 Op de rechtszitting van 3 december 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden bij 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 1 april 2022.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 1 april 2022:

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

dit alles in het Nederlands, behoudens de verklaringen van de beklaagden en die zich hebben uitgedrukt in de Turkse taal en werd bijgestaan door de aangestelde tolk, die de gezegden heeft vertaald van het Turks naar het Nederlands en omgekeerd en de verklaringen van de beklaagden en die zich hebben uitgedrukt in de Engelse taal en werd bijgestaan door de aangestelde tolk, die de gezegden heeft vertaald van het Engels naar het Nederlands en omgekeerd.

De wooninspecteur was vertegenwoordigd bij de aanvang van de zitting, maar was niet aanwezig bij de vordering van het openbaar ministerie en de pleidooien van de beklaagden. Het hof behandelde de zaak ten aanzien van de wooninspecteur bij verstek.

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 18 mei 2021 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.

De verzoekschriften of grievenformulieren zijn eveneens tijdig.

2.2 De advocaat van de beklaagden en bepaalde in het "grievensformulier hoger beroep", opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, welke grieven deze beklaagden tegen het beroepen vonnis inbrengen, namelijk op



strafgebied met betrekking tot de procedure (voorbehoud om hierover verder standpunt in te nemen), de schuld, straf en/of maatregel (met verwijzing naar de schuld, de verbeurdverklaring en de herstellvordering) en andere (veroordeling tot de gerechtskosten en bijdragen).

Het openbaar ministerie bepaalde in het ‘*grievensformulier hoger beroep*’ gericht tegen de beklagden en welke grieven het tegen het voormeld vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de strafmaat (te lage straf en verbeurdverklaring) en volgeroep.

De advocaat van de beklagden en bepaalde in het “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, welke grieven deze beklagden tegen het beroepen vonnis inbrengen, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld, straf en/of maatregel en andere (herstellvordering en dwangsom).

Het openbaar ministerie bepaalde in het ‘*grievensformulier hoger beroep*’ gericht tegen de beklagden en welke grieven het tegen het voormeld vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf en volgeroep.

Door het volgeroep geeft het openbaar ministerie te kennen dat het, binnen de perken van de hoger beroepen van de beklagden, tegen het bestreden vonnis dezelfde grieven aanvoert als deze beklagden.

De grieven van de partijen zijn nauwkeurig.

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

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

2.4 De dagvaarding werd op 10 augustus 2021 overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie conform artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen. De strafvordering is ontvankelijk.

3. De eerste rechter vatte de feiten in het beroepen vonnis oordeelkundig samen als volgt:

‘Op 24 juni 2019 werd team van de te door de buurtinspecteur van de te ambtshalve ingelicht van vermoedelijke feiten van het misdrijf huisjesmelkerij in de woning gelegen aan de te Het pand is kadastraal gekend als eigendom



van de eerste en de tweede beklaagde en geregistreerd als handelspand en/of ééngezinswoning. In werkelijkheid zou het pand onderverdeeld zijn in aparte woonentiteiten en verhuurd worden aan Afrikanen tegen een maandelijkse huurprijs van (1 200) euro Er is geen gekende vergunning voor kamerverhuur. Op basis van deze informatie ging de LRD, team ter plaatse op 26 juni 2019 alwaar de tweede beklaagde werd aangetroffen Hij stelde één van de huurders te zijn en gaf toestemming aan de politie om het pand te betreden. Hij stelde dat iedere kamer in gebruik genomen wordt door een aparte huurder en er niet altijd een familiale band is met elkaar. De eigenaar van het pand zou hiervan op de hoogte zijn en dit toelaten Volgens zijn verklaring wordt de huurprijs onderling verdeeld De maandelijkse huurprijs bedraagt 1 200 euro; iedere huurder betaalt ongeveer 250 euro. Foto's van de vaststellingen in de onderscheiden kamers werden aan het proces-verbaal gevoegd alsook een foto van het huurcontract.

Het huurcontract werd afgesloten op 1 juni 2017 tussen enerzijds de eerste en de tweede beklaagde als verhuurders en anderzijds met als huurders , ; en !. De huurprijs werd met de hand aangepast van 1.500 euro naar 1.200 euro Het pand wordt omschreven als een rijwoning met een groot (sic) hall, living, keuken, badkamer, apart wc en zes kamers. De vaststellers stelden vast dat op het ogenblik van de controle er zeven personen in het pand ingeschreven waren De buurtinspecteur gaf aan dat deze situatie steeds verandert, er zouden regelmatig personen zich in- en uitschrijven.

In het aanvankelijk proces-verbaal wordt door de vaststellers verder vermeld dat een ruimte op het gelijkvloers net voorbij de inkom gebruikt werd door de eigenaars om er fietsen en andere voorwerpen te stallen Van al deze vaststellingen werden door de politie foto's genomen.

Op 19 september 2019 vorderde het openbaar ministerie de onderzoeksrechter wegens het misdrijf huisjesmelkerij lastens de eerste en de tweede beklaagde waarbij tevens verzocht werd een huiszoekingsmandaat af te leveren voor het pand te . Op 9 oktober 2019 verleende de onderzoeksrechter een huiszoekingsbevel zoals gevorderd door het openbaar ministerie waarna op 19 november 2019 een controle door de wooninspecteur werd uitgevoerd.

Het pand betreft een rijwoning met vier ingerichte bouwlagen onder een zadeldak en een achterbouw onder een plat dak. Het pand omvat 6 kamers en gemeenschappelijke voorzieningen waarvan de bewoners afhankelijk waren.

Volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de kamers werden de volgende strafpunten weerhouden:

- kamer 1/1: 73 strafpunten waardoor de kamer ongeschikt was;
- kamer 1/2: 88 strafpunten waardoor de kamer ongeschikt was en onaangepast daar deze bewoond werd door 2 bewoners terwijl deze kamer geschikt was voor 0 personen gelet op de netto vloeroppervlakte van 11,9 m²;
- kamer 2/1: 73 strafpunten;
- kamer 2/2: 90 strafpunten waardoor de kamer ongeschikt was en onaangepast daar deze bewoond werd door 1 bewoner terwijl deze kamer geschikt was voor 0 personen gelet op de netto vloeroppervlakte van 11,9 m²;
- kamer 3/1. 104 strafpunten waardoor de kamer ongeschikt was en onaangepast daar deze bewoond werd door 1 bewoner terwijl deze kamer geschikt was voor 0 personen gelet op de netto vloeroppervlakte van 9,48 m²;



- kamer 3/2. 103 strafpunten waardoor de kamer ongeschikt was en onaangepast daar deze bewoond werd door 1 bewoner terwijl deze kamer geschikt was voor 0 personen gelet op de netto vloeroppervlakte van 9,42 m².

Daarnaast werden er ook voor het gebouw op zich 31 strafpunten weerhouden, 5 strafpunten voor de gemeenschappelijke badkamer en 11 strafpunten voor de gemeenschappelijke keuken

Huurster verklaarde op 19 november 2019 sedert één maand in de kamer te verblijven samen met haar dochter ingevolge haar recente echtscheiding en verklaarde éénmalig 300 euro aan de derde beklagde te hebben betaald. Ze wist nog niet hoe ze de huur voor de volgende maand zou betalen.

De derde beklagde verklaarde dat de huisbaas nooit langs komt om de problemen in de woning te bekijken. Hij en zijn broer zijn de hoofdhuurders. Hij woont er samen met zijn broer (de vierde beklagde), en . Hij staat in voor de betaling van de huurprijs van 1 200 euro op de bankrekening van de huisbaas. Hij betaalde een huurwaarborg van 2.400 euro zonder het huis op voorhand te bezichtigen. Toen hij in de woning kwam, diende hij nog alles op te ruimen en op te kuisen. Hij wil verhuizen daar het een oud huis met een aantal tekortkomingen is.

De vierde beklagde verklaarde dat ze de kamers onderverhuren a rato van 300 euro per maand. De eigenaar is daarvan op de hoogte maar trekt er zich niets van aan. Hij voelt zich fair behandeld door de eigenaar en heeft geen nadeel.

verklaarde sinds eind 2018 in de woning te verblijven en dit op dezelfde kamer als . Hij betaalt ongeveer 6 keer 100 euro, betaalt ongeveer 300 euro. Hij is in de woning terechtgekomen via er. . Hij vindt het pand voldoende en doet er het meeste opkuiswerk. Hij kent de huisbaas als een Turkse man Hij heeft hem één keer gezien

verklaarde sedert één jaar in de woning te verblijven Hij kent de eigenaar niet en betaalt de huur aan die er ook verblijft. Hij is niet tevreden van de woonst.

Met stukken 155 – 167 worden foto's betreffende de staat van het pand op datum van 15 april 2017 gevoegd.

De vierde beklagde verklaarde samen met de derde beklagde en hun moeder het huurcontract op 1 juni 2017 te hebben ondertekend. Later werd zijn oom aan het contract toegevoegd maar hij vermoedt dat de derde beklagde dat gedaan heeft. woont er niet permanent maar hij heeft er wel een kamer. Hun moeder zou er nooit gewoond hebben. Het huurcontract werd opgesteld met de mannelijke eigenaar van het pand De eigenaar komt niet veel kijken naar het pand, hij laat niks repareren als er iets defect is, hij doet niet graag kosten. Ze hebben altijd 1.200 euro voor de huur betaald. kwam er wonen via een kennis van zijn broer, ze betaalt ongeveer 300 euro. Daniel kent zij broer van het voetballen, hij komt er soms slapen op een kamer omdat hij in woont maar ir. werkt. Hij vindt niet dat ze aan onderverhuuring doen, de bewoners betalen een bijdrage voor de kosten. Volgens hem moeten kamers niet voldoen aan bepaalde normen Hij stelde er voor te zorgen dat enkel hij en zijn broer er nog zullen wonen, de rest moet er weg



De derde beklagde verklaarde het huurcontract samen met zijn broer en moeder te hebben ondertekend. Hij heeft zelf zijn naam eraan toegevoegd omdat hij een dochter naar hier wou brengen. Hij liet anderen toe in de woning, Afrikanen helpen elkaar, ze moeten geen huur betalen. Ze hebben geen goede relatie met de huisbaas, soms komt hij eens langs. De huisbaas weet niet dat het huis onderverhuurd wordt. Wanneer ze vroegen om dingen te herstellen, zoals het toilet, deed hij dat niet.

De tweede beklagde verklaarde samen met zijn echtgenote de eigenaar van het pand te zijn sedert 1993 of 1994. Ze hebben er een tijd samengewoond met hun drie kinderen. Hij sloot het huurcontract af met drie huurders, hij heeft geen weet van een vierde huurder. Die moet zelf toegevoegd zijn door de huurders, hij gaf daartoe geen toestemming. De huurprijs werd op het huurcontract aangepast omdat de aanvankelijke huurprijs van 1.500 euro te hoog was. De huur wordt op zijn rekening betaald door hij weet niet hoe ze dit onderling regelden om te betalen. Hij heeft nooit geweten dat het pand onderverhuurd werd en heeft dit ook niet toegelaten. In het contract staat vermeld dat dat niet toegelaten is. Hij ging gedurende de huur niet naar het pand omdat hij daar geen reden voor had, er werd hem ook niet gemeld dat er iets vervangen diende te worden.

Geconfronteerd met de vaststellingen van de wooninspectie, stelde hij dat het pand bij aanvang van de verhuur in orde was en verwijst naar de foto's die de immobiliënmakelaar bij het te huur stellen genomen zou hebben. De verklaring van de derde en de vierde beklagde dat hij niet reageerde op meldingen van defecten of gebreken is volgens hem gelogen.

De eerste beklagde verklaarde er met het gezin gedurende een vijftal jaar te hebben gewoond. Het is haar echtgenoot die zich om de huur bekommert, zij moeit zich daar niet mee. Ze weet niet met wie het laatste huurcontract werd afgesloten. Ze weet enkel dat de laatste huurprijs 1.200 euro is, dit werd in samenspraak met een vastgoedmakelaar vastgelegd die dan ook foto's heeft genomen. Ze was niet op de hoogte van de onderverhuur en ze ging nooit naar het pand daar ze een winkel uitbaat en daarvoor geen tijd heeft. Ze heeft niemand over de vloer gekregen met de vraag om tot herstellingen over te gaan.

Op 22 januari 2020 werd de herstellenvordering voor de wooninspectie aan het openbaar ministerie overgemaakt.

De huurders werden tevens verhoord. Uit het verhoor van blijkt dat de gebreken gemeld werden aan de tweede beklagde maar dat daaraan geen gevolg werd gegeven. Zij stelde de tweede beklagde één keer gezien te hebben omdat hij de achterstallige huur kwam innen. Hij verklaarde de tweede beklagde niet te kennen, voor hem was de woning in slechte staat. Hij verklaarde dat zijn naam op het huurcontract bijschreef omdat hij een woning nodig had in het kader van de aanvraag visum gezinshereniging. Hij zou de eigenaar daarvan in kennis stellen. Hij vindt de woning in slechte staat, er zijn ratten. Hij ging er wonen omdat hij geen andere keus had.

Uit het navolgend PV van de wooninspectie van 27 mei 2020 blijkt dat de eerste en de tweede beklagde na de vaststellingen een raadsman contacteerden waarna in december een verzoekschrift bij de vrederechter werd ingediend tot ontbinding van de huur. Er werden navolgend diverse aannemers gecontacteerd om herstellingen uit te voeren doch dit liep vertraging op door de



coronamaatregelen Er zou een omgevingsaanvraag ingediend worden om grondige renovatiewerken uit te voeren

Uit het navolgend PV van 13 juli 2020 blijkt dat er op 11 mei 2020 een vraag tot hercontrole was in het kader van de administratieve beroepsprocedure Daaruit is gebleken dat het pand niet meer bewoond wordt en dat er amper werken werden uitgevoerd. Er werd vastgesteld dat de woning nog steeds niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.'

4. en verzoeken ook het hof om de stukken uit kافت II, nummers 97 tot en met 103 uit de debatten te weren omdat de handgeschreven gedeeltes (die de verklaring van bevatten) compleet onleesbaar zouden zijn.

De eerste rechter had in het beroepen vonnis al vastgesteld dat die verklaring afdoende duidelijk en leesbaar is. Het hof treedt die bevindingen bij. Het is geen schoonschrift, maar wel perfect leesbaar.

Het hof weert die stukken niet uit de debatten.

5. De telastleggingen B.1 tot en met B.7 waren op het tijdstip van de feiten, als inbreuk op artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit Vlaamse Regering 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, derde lid, 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, 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 de inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.3.4, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt:



“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”

De woning die het voorwerp uitmaakt van de telastlegging B.1 werd in haar geheel ongeschikt verklaard. Een ongeschikte woning is een niet-conforme woning. Een conforme woning is immers een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont. Een ongeschikte woning heeft sowieso minstens gebreken behorende tot de tweede categorie.

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

6.1 De beklaagden en betwisten ook voor het hof dat ze zich schuldig maakten aan een inbreuk op de telastlegging B.1. Zij benadrukken dat zij de woning in juni 2017 in goede staat te huur hadden aangeboden. Volgens hen kunnen de gebreken aan de woning niet worden vastgesteld op basis van het technisch verslag van 19 november 2019 vermits dit technisch verslag van toepassing is op een kamerwoning, terwijl het een ééngezinswoning betreft. Zo is het enkel in een kamerwoning verplicht om koud en warm water te hebben in elke slaapkamer. Ondergeschikt erkennen zij dat de inspectielijst van 19 november 2019 ook criteria opneemt die gelden voor de ééngezinswoning, waaronder twee gebreken van de vroegere categorie IV. Voor de andere gebreken verwijzen zij naar de huurders, die zouden hebben nagelaten hen daarvan in kennis te stellen. Zij laken het feit dat hen niet de mogelijkheid werd geboden om die gebreken te verhelpen in het kader van een administratieve procedure.

De wet voorziet niet in een verplichte voorafgaande administratieve procedure.

De woning gelegen te kadastraal gekend als en was stedenbouwkundig als ééngezinswoning geregistreerd, maar werd in de praktijk als kamerwoning verhuurd (zie hieronder). Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen) is het werkelijke gebruik (feitelijke bestemming) van het gebouw op het ogenblik van de vaststelling van tel, los van de contractuele of wettelijke (stedenbouwkundige) bestemming van het gebouw. In het gebouw verbleven zeven personen die niet allen met elkaar verwant waren. Zij huurden een kamer bij en . De wooninspecteur toetste de woning terecht af aan de criteria voor een kamerwoning.

De wooninspecteur stelde gebreken vast aan de gemeenschappelijke delen van de woning. Het hof verwijst naar het gebrek aan de gasinstallatie in de keuken en het ontbreken van een afschermend deksel aan de verdeelkast in de inkom. Dit volstaat om vast te stellen dat deze



beklaagden een ongeschikte woning verhuurden. Het is niet geloofwaardig dat de huurders de gebreken veroorzaakten en hen daarvan niet op de hoogte brachten. Het gebrek in de gasinstallatie in de keuken was aanwezig van bij het begin van de huur. Uit de verklaringen van en blijkt bovendien dat de eigenaars nooit langskwamen om de gebreken te verhelpen. Ook verklaarde dat de gebreken gemeld werden aan de eigenaars maar dat die daar geen gevolg aan gaven. Een eigenaar/verhuurder is niet alleen verplicht om bij de aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen, maar is ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand. Het volstaat voor de strafbaarheid dat zij hebben nagelaten om regelmatig de staat van het verhuurde goed te controleren (onachtzaamheid). De gebreken in de gemeenschappelijke delen van de woning zijn en hoe dan ook toerekenbaar.

en wisten dat en de woning onderverhuurden. De broers verklaarden dit allebei in hun eerste verhoor. verklaarde bovendien dat ze de eigenaar soms zag als hij achterstallige huur kwam innen. Ook hier geldt dat deze beklagden ertoe gehouden waren om regelmatig de bezetting van het verhuurde goed te controleren. De kamers waren niet aangepast aan de normen die van toepassing zijn op kamerverhuur. Ook de gebreken in de kamers zijn deze beklagden toerekenbaar.

Hun schuld aan de feiten van de telastlegging B.1 is ook voor het hof bewezen gebleven.

6.2 en betwisten ook voor het hof hun schuld aan de feiten van de telastleggingen B.2 tot en met B.7. Zij benadrukken uitgebreid dat zij de kamers niet onderverhuurden, maar louter tijdelijk ter beschikking stelden van anderen. Ze vroegen daarvoor geen huurprijs. Ze accepteerden wel het spontaan aanbod van sommigen om bij te dragen in de huurprijs en de kosten. Zij verwijzen naar het kostendelend samenwonen van een gezin.

Voor het hof staat het vast dat en de kamers hebben onderverhuurd. Zij verklaarden dit eensgezind in hun eerste verklaring. verklaarde expliciet dat hij de huur inde bij de andere huurders, en vervolgens doorstortte aan de eigenaars. verklaarde dat zijn broer en hijzelf het hele huis huren, maar 300 euro per persoon halen bij de anderen die in de woning verblijven (5 andere personen) Ook de onderhuurders verklaarden dat zij (huur)gelden betaalden aan en veelal 250 euro + kosten of 300 euro kosten inbegrepen. Tussen de verschillende onderverhuurders bestond er geen familierelatie. Elke verwijzing naar het kostendelend samenwonen van een gezin is onterecht. Deze beklagden kunnen bovendien de afwezigheid van verhuur niet afleiden uit het feit dat de kamers daarvoor ongeschikt waren.

en hebben kamers onderverhuurd die niet aan de kwaliteitsvereisten voor kamerverhuur voldeden. De woning was bovendien in haar geheel ongeschikt. Het hof verwijst naar de vaststellingen van de wooninspecteur. Omwille van de



feitelijke bestemming van het pand, toetste de wooninspecteur de kwaliteit van de woning terecht af aan een kamerwoning er hebben nagelaten om de nodige maatregelen te nemen om conforme kamers te verhuren.

Ten overvloede wijst het hof erop dat de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen) niet enkel het verhuren van een ongeschikte woning/kamer, maar ook de terbeschikkingstelling daarvan viseert. Terbeschikkingstelling is elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Zodra er bewoning is, is er terbeschikkingstelling, ook als dit 'om niet' is. Ook indien er geen sprake zou zijn van onderverhuur, blijft er sprake van strafbare terbeschikkingstelling van een ongeschikte woning/kamer.

Hun schuld aan de feiten van de telastleggingen B.2 tot en met B.7 is ook voor het hof bewezen gebleven.

7.1 De voor en bewezen feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof hiervoor samen een straf oplegt (art. 65, eerste lid Strafwetboek).

De Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen) beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de kwaliteitsnormen van de overheid strikt worden nageleefd. Een verhuurder mag niet besparen op noodzakelijke investeringen. en stelden een niet conforme woning ter beschikking van en er lieten toe dat en die woning onderverhuurden, hoewel de woning daarvoor totaal ongeschikt was.

en handelden uit puur geldgewin. Zij moeten inzien dat zij hun eigen financieel belang niet mogen stellen boven het algemeen belang op menswaardig wonen. Ook en hebben zich op illegale wijze verrijkt vermits zij op die manier een deel van de huur waartoe ze zich contractueel hadden verbonden niet zelf moesten betalen. Vast staat dat de huurders én de onderhuurders een kwetsbaar profiel hadden. Onderhuurder was illegaal in het land. Onderhuurster was samen met haar dochtertje weggegaan van bij haar gewelddadige partner en had geen eigen inkomstenbron.

Voor dergelijke laakbare feiten die met winstoogmerk worden gepleegd, is een geldboete de meest passende sanctie als maatschappelijke vergelding en om de beklagden aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.

7.2 en hebben een eerder ongunstig strafrechtelijk verleden. liep twee eerdere correctionele veroordelingen wegens verkoop met verlies en inbreuk op de verplichte avondsluiting. Op 20 december 2018 werd haar bovendien de



gunst van de opschorting toegekend wegens feiten van weerspannigheid. liep een veroordeling op voor een verkeersgerelateerd misdrijf en een correctionele veroordeling wegens een inbreuk op de verplichte avondsluiting. Ook hij genoot op 20 december 2018 de gunst van de opschorting wegens weerspannigheid én bedreigingen.

Met eenparigheid van stemmen is het hof van oordeel dat een geldboete van 1.000 euro absoluut noodzakelijk is om deze beklaagden de ernst van de gepleegde misdrijven te doen beseffen en hen ertoe aan te zetten de kwaliteitsnormen en – vereisten voortaan wel strikt na te leven. Het hof kent gewoon uitstel toe voor de helft van die geldboete. Deze beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met gewoon uitstel, aangezien zij nog niet werden veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt. Het hof bepaalt de duur van de probatietermijn op 3 jaar.

De bewezen verklaarde feiten werden gepleegd na 31 december 2016 zodat de uitgesproken geldboete wordt verhoogd met 70 deciem.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf is nodig om de beklaagden er toe aan te zetten de geldboete te betalen.

7.3 Abraham en hebben beiden een blanco strafrechtelijk verleden in ons land. Zij hebben vast werk.

De geldboete die de eerste rechter aan deze beklaagden oplegde blijft ook voor het hof gepast als maatschappelijke reactie op de bewezen feiten. Net zoals de eerste rechter, legt ook het hof die geldboete integraal op met gewoon uitstel. Deze beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met gewoon uitstel, aangezien zij nog niet werden veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt. Het hof bepaalt de duur van de probatietermijn op 3 jaar.

Deze bestraffing is niet van aard enige sociale reclassering in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze hun sociale declassering te bewerkstelligen, zodat het hof niet ingaat op de vraag van de beklaagden om hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te staan.

De bewezen verklaarde feiten werden gepleegd na 31 december 2016 zodat de uitgesproken geldboete wordt verhoogd met 70 deciem.



De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf is nodig om de beklaagden er toe aan te zetten de geldboete te betalen wanneer die opeisbaar wordt.

8.1 Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de hierna volgende bijzondere verbeurdverklaringen:

- de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 37.200 euro in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde, elk voor de helft, dit is de huuropbrengst in de periode van 1 juni 2017 tot en met 15 januari 2020 of 31 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 1 200 euro;
- de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 13.950 euro in hoofde van de derde en de vierde beklaagde, elk voor de helft, dit zijn de gecumuleerde huurgelden die zij ontvingen van
en

8.2 De berekening van het vermogensvoordeel in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde komt het hof correct voor. Deze beklaagden stelden van bij de aanvang van de huurovereenkomst een ongeschikte woning ter beschikking waarvoor zij geen huurgelden mochten innen. Het hof verwijst naar de niet conforme aansluiting van het gasfornuis. Deze huurgelden zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen (art. 42, 3° Strafwetboek).

Het gaat niet op om het misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. De verbeurdverklaring is nodig als bijkomend signaal dat dergelijke misdrijven niet mogen lonen.

Teneinde de eerste en de tweede beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het bedrag van de verbeurdverklaring naar billijkheid tot 3.500 euro in hoofde van elk van hen.

Nu deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van deze beklaagden identificeerbaar zijn, slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

8.3 Het vermogensvoordeel in hoofde van de derde en de vierde beklaagde is correct begroot op basis van de verklaringen van de onderverhuurders. Anders dan deze beklaagden voorhouden, zijn deze verklaringen wel een betrouwbare berekeningsbasis.

Ook deze beklaagden stelden ongeschikte kamers ter beschikking waarvoor zij geen huurgelden mochten innen. Op die manier konden zij zelf aan de hoofdhuur voldoen. De verbeurdverklaring van de huuropbrengst is nodig om hen te doen inzien dat deze misdrijven niet mogen lonen.



Teneinde de derde en de vierde beklagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het bedrag van de verbeurdverklaring naar billijkheid tot 1.500 euro in hoofde van elk van hen.

Nu deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van deze beklagden identificeerbaar zijn, slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

9. De beklagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald. Al deze kosten zijn ondeelbaar veroorzaakt door de in hun hoofde bewezen verklaarde telastleggingen, die hen gemeen zijn.

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

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in beide aanleggen met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

10.1 Artikel 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode dat het herstel regelde, werd met ingang van 1 januari 2021 vervangen door artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Dit laatste artikel luidt als volgt:

“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei



2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

De wooninspecteur maakte een herstelvordering over (stuk 283 van het strafdossier). Hij vorderde dat de overtreder aan het pand een andere bestemming zou geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de overtreder het pand zou slopen, tenzij dit verboden is. De wooninspecteur verzocht om een hersteltermijn te voorzien van maximaal 10 maanden, met een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De eerste en de tweede beklagde wijzen erop dat het wel mogelijk is om het pand te herstellen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermits de woning steeds een ééngezinswoning is gebleven. Zij verwijzen naar correspondentie met de stad die zij voegen in hun stukkenbundel. Zij vragen het hof om de herstelvordering te herleiden tot het herstel van het pand conform de huidige Vlaamse Codex Wonen en hieraan een herstelperiode van twee jaar te koppelen, zonder dwangsom.

De derde en de vierde beklagde menen dat zij niet tot het herstel kunnen worden veroordeeld omdat zij de woning al hadden verlaten toen de herstelvordering werd ingesteld en daar niet langer toegang toe hebben. Ondergeschikt vragen zij om geen dwangsom op te leggen, minstens de dwangsom te herleiden.

10.2 De herstelvordering behoort tot de strafvordering in ruime zin, maar is niettemin als bijzondere vorm van teruggave een maatregel van burgerlijke aard. Overeenkomstig de artikelen 44 en 50 Strafwetboek en artikel 161 Wetboek van Strafvordering moet de teruggave verplicht worden uitgesproken. Artikel 50 Strafwetboek bepaalt dat alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen hoofdelijk zijn gehouden tot teruggave. Omwille van de kwalificatie van de herstelvordering als bijzondere vorm van teruggave, is deze regel integraal van toepassing op de herstelvordering op het vlak van woningkwaliteit.

Al wie een niet-conforme woning heeft verhuurd of ter beschikking heeft gesteld met het oog op bewoning moet tot het herstel worden veroordeeld. Dit geldt zowel voor de eigenaar of de houder van het zakelijk recht op het goed als voor de niet-eigenaar. Het herstel van de gebreken bevrijdt alle veroordeelden. De veroordeelde die bij de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel tegenkanting ondervindt van de eigenaar, beschikt op grond van de uitvoerbare definitieve beslissing over een titel om zich desgevallend met wettige middelen toegang tot de woning te verschaffen of te laten verschaffen.



Vermits alle vier de beklaagden een niet-conforme woning hebben verhuurd/onderverhuurd, moet het hof hen allen tot het herstel veroordelen.

10.3 Het onroerend goed gelegen te _____ (kadastraal gekend als _____ was stedenbouwkundig als ééngezinswoning geregistreerd, maar tijdens de incriminatieperiode in gebruik als kamerwoning. Indien het hof de beklaagden ertoe zou verplichten om alle vastgestelde gebreken te herstellen, zou de stedenbouwkundige inbreuk worden bestendigd.

Om die reden kan het hof niet bevelen dat de beklaagden de gebreken moeten herstellen, maar beveelt het als alternatief dat aan het onroerend goed een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij die sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Niets belet dat de betrokkenen het onroerend goed conformeren aan de voorschriften voor een kwaliteitsvolle ééngezinswoning. Zij voeren dan niet het opgelegde herstel uit, maar doordat de finaliteit van de herstellenvordering op het vlak van woningkwaliteit ook op die manier wordt bereikt, zal de opgelegde herstelmaatregel doelloos worden en zonder voorwerp worden.

De vordering tot herbestemming of tot sloop is niet kennelijk onredelijk. Het nadeel voor de betrokkenen weegt niet op tegen het voordeel voor het algemeen belang.

10.4 De eerste en de tweede beklagde zetten *in extenso* uiteen waarom het onroerend goed nog niet is hersteld. Het hof gaat, gezien de voorgelegde stukken, in op de vraag van de beklaagden om de uitvoeringstermijn te verlengen tot 24 maanden.

Aan de eerste en de tweede beklagde legt het hof een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel. Deze dwangsom moet de eerste en de tweede beklagde ertoe aanzetten de veroordeling tot herstel uit te voeren binnen de hersteltermijn. Omwille van hun beperkte financiële draagkracht legt het hof aan de derde en de vierde beklagde een dwangsom op van 25 euro per dag vertraging. Het hof preciseert dat voor de derde en de vierde beklagde boven het bedrag van 2.000 euro geen dwangsom meer wordt verbeurd.

De lange tijd waarin de beklaagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen 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 pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Het hof bevestigt ook de beslissing van de eerste rechter om de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ te machtigen tot ambtshalve



verklaart verbeurd van 3.500 euro aan vermogensvoordelen.

Ten aanzien van

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de telastlegging B.1.

veroordeelt hiervoor tot een geldboete van 1.000 euro, met deciemmen gebracht op 8.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent gewoon uitstel voor de helft van de opgelegde geldboete gedurende een periode van drie jaar.

verklaart verbeurd van 3.500 euro aan vermogensvoordelen.

Ten aanzien van

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de telastleggingen B.2 tot en met B.7;

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen feiten samen tot een geldboete van 500 euro, met deciemmen gebracht op 4.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand;

verleent de beklaagde gewoon uitstel voor het geheel van die geldboete gedurende een periode van 3 jaar;

verklaart de beklaagde verbeurd van 1.500 euro aan vermogensvoordelen.

Ten aanzien van

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de telastleggingen B.2 tot en met B.7;

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen feiten samen tot een geldboete van 500 euro, met deciemmen gebracht op 4.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand;

verleent de beklaagde gewoon uitstel voor het geheel van die geldboete gedurende een periode van 3 jaar;

verklaart de beklaagde verbeurd van 1.500 euro aan vermogensvoordelen.

Bijdragen – vergoeding - kosten



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

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

veroordeelt de beklaagder en
hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie
opnieuw begroot op 384,12 euro in eerste aanleg en 249,45 euro in beroep.

Herstelvordering

beveelt de beklaagden en
hoofdelijk, om op vordering van de wooninspecteur de volgende herstelmaatregelen uit te
voeren aan het onroerend goed gelegen te (kadastraal gekend als
):

- aan dit onroerend goed een andere bestemming geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,
- als er geen wettelijk beletsel op het vlak van stedenbouw meer aanwezig is, het herstel uitvoeren door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, zodat de woning beantwoordt aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen;

dit binnen een termijn van 24 maanden te rekenen nadat dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden;

legt aan de beklaagden en hoofdelijk een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur;

legt aan de beklaagden en hoofdelijk een dwangsom op van 25 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur, met dien verstande dat voor deze beklaagden boven het bedrag van 2 000 euro geen dwangsom meer wordt verbeurd;



zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd;

veroordeelt de beklaagden tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.



Kosten eerste aanleg	
Dagv.	€ 27,30
Hypoth. Inschr	€ 240,00
Dagv	€ 27,30
Dagv	€ 27,30
Dagv.	€ 27,30
	€ 349,20
+ 10 %.	€ 34,92
Totaal.	€ 384,12

Kosten beroep:	
Afschrift vonnis:	€ 63,00
Afschriften akten HB:	€ 12,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 70,00
Dagv 1e en 2e beklagde:	€ 27,54
Dagv 3e en 4e beklagde:	€ 27,55
Dagv. eiser tot herstel.	€ 26,68
	€ 226,77
+ 10 % :	€ 22,68
Totaal :	€ 249,45

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____, die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en in openbare rechtszitting van **13 mei 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.

