



Arrestnummer <i>C 1149 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 3029</i>
Datum van uitspraak <b>16 september 2022</b>
Notienummer griffie
Notienummer parket-generaal <b>2021/PGG/1398</b> <b>2021/VJ11/559</b>

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

**2021/PGG/1398 - 2021/VJ11/559**

Not.nr. BG.66.WI.100400/17

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr \_\_\_\_\_ (RRN \_\_\_\_\_)  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_  
- beklaagde –

verdacht van:

**A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid 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 het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ met bekend op het kadaster \_\_\_\_\_ net een oppervlakte van 90 centiare;

het onroerend goed is thans eigendom van \_\_\_\_\_ ingevolge akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ van 28 december 2017; (art. 2, § 1, 31°, en 20, § 1, eerste lid Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt; (art. 20, § 1, derde lid, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

**1 te \_\_\_\_\_ in de periode van 9 augustus 2016 tot en met 10 februari 2017**

de woning op de eerste verdieping (1/1):

ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

ten nadele van                          geboren te                          op  
  
**2 te**                          in de periode van 11 februari 2017 tot en met 13 juni 2017

de woning op de eerste verdieping (1/1):

ten nadele van                          geboren te                          op

ten nadele van                          geboren te                          op

**3 te**                          in de periode van 1 december 2016 tot en met 13 juni 2017

de woning op de tweede verdieping vooraan (woning 2/1):

ten nadele van                          geboren te                          op

**4 te**                          in de periode van 1 maart 2016 tot en met 28 februari 2017

de woning op de tweede verdieping achteraan (woning 2/2):

ten nadele van                          geboren te                          op                          ;

**5 te**                          in de periode van 1 december 2016 tot en met 13 juni 2017

de woning op de vierde verdieping (woning 4/1):

ten nadele van                          geboren te                          op

**6 te**                          in de periode van 22 juni 2016 tot en met 13 juni 2017

de woning op de vierde verdieping (woning 4/2):

ten nadele van                          geboren te                          op

**B opsplitsen van woning of in gebouw aantal wooneenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 1 september 2009 tot en met 22 februari 2017**

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin

of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1., derde lid van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk het wijzigen van het aantal woonegelegenheden van nul naar zes van het onroerend goed gelegen te  
bekend op het kadaster onder  
met een oppervlakte van 90 centiare;

het onroerend goed is thans eigendom van ingevolge akte  
verleden voor notaris te /an 28 december 2017;

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1., eerste lid, 1°, en derde lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 2 juni 2015 tot en met 1 maart 2016

**C geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 1 september 2009 tot en met 22 februari 2017**

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1., derde lid van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk de functie gewijzigd te hebben van zuivere horecafunctie met indeling op de eerste verdieping als vergaderruimte en de tweede, derde en vierde verdieping als hotelkamers naar permanente bewoning betreffende het onroerend goed gelegen te  
bekend op het kadaster onder  
met een oppervlakte van 90 centiare;

het onroerend goed is thans eigendom van ingevolge akte  
verleden voor notaris te van 28 december 2017;

(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1., eerste lid, 1°, en derde lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 2 juni 2015 tot en met 13 juni 2017

\* \* \* \*

**1.1** De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 9 november 2020 bij verstek als volgt:

**“Op strafgebied**

*Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B en C bewezen in hoofde van:*

*Veroordeelt tot:*

**- een hoofdgevangenisstraf van EEN (1) JAAR, met uitstel voor een periode van drie jaar.**

**- een geldboete van DUIZEND (1.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8, en aldus gebracht op ACHTDUIZEND (8.000,00 EURO) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.**

---

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

*Verplicht tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*

*Verplicht tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.*

---

**Met betrekking tot de gerechtskosten,**

*Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op 31 euro*

---

Op burgerlijk gebied

*Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.*

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

**1.2** Dit verstekvonnis werd met toepassing van artikel 38, § 1 Gerechtelijk Wetboek aan de beklaagde \_\_\_\_\_ betekend op 14 januari 2021. De beklaagde tekende tegen het vonnis verzet aan bij gerechtsdeurwaardersexploot van 29 januari 2021, betekend aan de procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

**1.3** De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 22 maart 2021 op verzet en op tegenspraak als volgt:

**“OP STRAFGEBIED**

*Verklaart het verzet ongedaan.*

*Legt de kosten ten laste van de beklaagde bepaald op **146,70 euro**, het verstek zelf aan de beklaagde te wijten zijnde.”*

**1.4** Op 12 april 2021 tekende de beklaagde hoger beroep aan tegen dit vonnis van 22 maart 2021, meer bepaald tegen “*de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier*”.

Op diezelfde datum legde hij een verzoekschrift neer zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering, op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

**1.5** Op de rechtszitting van 3 december 2021 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 21 april 2022.

**1.5** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 21 april 2022 in het Nederlands:

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

2. De verklaring van hoger beroep tegen het vonnis van 22 maart 2021 is tijdig en regelmatig naar de vorm.

Het beroep van de beklaagde is ontvankelijk.

Een verzoekschrift met de beroepsgrievens zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering is in deze zaak niet aan de orde, nu het beroepen vonnis van 11 januari 2022 zich ertoe beperkt het verzet van de beklaagde tegen het vonnis van 7 december 2021 ongedaan te verklaren. Artikel 187, § 9, Wetboek van Strafvordering houdt immers in dat het hoger beroep tegen een vonnis waarbij het verzet ongedaan wordt verklaard, van rechtswege het geschil in zijn geheel ter beoordeling voorlegt aan de appelrechter, met als enige beperking de relatieve werking van het verzet. Hieruit volgt dat artikel 204 Wetboek van Strafvordering geen toepassing vindt in zoverre het hoger beroep het bij het verstekvonnis beoordeelde geschil beoogt, zodat de appellant niet moet preciseren welke zijn grieven zijn tegen dat vonnis zoals in dat artikel bepaald.

De saisine van het hof wordt in dit geval dan ook niet beperkt door het door de beklaagde ingediende grievenformulier.

3. De devolutieve werking als gevolg van het verzet en het beroep enkel van de beklaagde brengen mee dat het definitief vaststaat dat het verzet van de beklaagde tegen het vonnis van 9 november 2020 ontvankelijk is.

4. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1 Vlaamse Codex Wonen 2021 op 23 november 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.:

De strafvordering is ontvankelijk.

5. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 9 november 2020 samen als volgt:

*“Op 13 februari 2017 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de*

*Van \_\_\_\_\_ vernam de wooninspectie dat de eigenaars van de woning een handelshuurovereenkomst hadden getekend met \_\_\_\_\_ Zij stelden niet op de hoogte te zijn dat het pand als woning onderverhuurd werd.*

*Het pand was opgedeeld in zes woningen. Het gebouw had 33 strafpunten. Woning 1/1 had 65 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 2/1 had 54 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 2/2 had 75 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 3/1 had 54 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 4/1 had 65 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 4/2 had 64 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.*

*Woningen 1/1, 2/1, 2/2, 3/1 en 4/1 werden bewoond. De huurders van woning 1/1 betaalden geen huur, omdat een van hen in de horecazaak werkte(n) die in hetzelfde pand aanwezig was. De huurder van woning 2/1 betaalde 300 euro huur. De bewoner van woning 2/2 werd niet aangetroffen. De bewoner van woning 3/1 was zaakvoerder van de horecazaak en werd niet verhoord. De bewoner van woning 4/1 werd niet aangetroffen. Er waren daarnaast nog enkele andere personen ingeschreven, maar die werden niet aangetroffen op het ogenblik van de controle. Een aantal onder hen verklaarden later tussen de 300 en de 325 euro huur te betalen.*

*Er bleek geen stedenbouwkundige vergunning te zijn voor het opsplitsen van het pand in verschillende woningen.*

*Op 19 april 2017 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand huurde sinds juni 2015. Hij verschaftte mensen onderdak. Hij vroeg 300 euro per maand, maar kreeg nooit iets. Sommige bewoners huurden in het pand een woning, de andere mensen kwamen en gingen. Hij woonde zelf ook in de woning. Hij was op de hoogte van de gebreken. Die waren voor rekening van de eigenaars."*

**6.1** Het pand dat de beklaagde onderverhuurde, was destijds vergund met een horecafunctie en met de volgende indeling:

- kelder en gelijkvloers: horecafunctie;
- eerste verdieping: vergaderruime;
- tweede, derde en vierde verdieping: hotelkamers.

Hoewel het pand niet vergund was om er woongelegenheden in onder te brengen, verhuurde de beklaagde de hotelkamers op de tweede en vierde verdieping en de vergaderruimte op de eerste verdieping toch als afzonderlijke, zelfstandige woningen. Hierdoor maakte hij zich schuldig aan de telastlegging B, het zonder vergunning wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk zijn bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, en de telastlegging C, het zonder vergunning geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed.

Dat de beklaagde geen eigenaar was en niet op de hoogte was van de vergunningstoestand van het gebouw, ontheft hem niet van schuld. De beklaagde sloot met de eigenaars van het gebouw een handelshuurovereenkomst af waarin uitdrukkelijk is bepaald dat het gebouw uitsluitend was bestemd voor de *"uitbating van horecafuncties en Bed and Breakfast. De huurder mag deze bestemming niet wijzigen, behoudens een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder."* (p. 53 strafdossier). Bovendien had de beklaagde zich maar moeten vergewissen van de vergunningstoestand van het gebouw, vooraleer de hotelkamers en vergaderruimte als zelfstandige woningen (onder) te verhuren.

Het doet niet ter zake dat de beklaagde geen fysieke veranderingen aanbracht in het pand, om de hotelkamers te gebruiken als zelfstandige woningen. De bestemming van een pand kan immers wijzigen door het gebruik dat ervan wordt gemaakt, zonder dat het pand fysiek werd aangepast.



Het is eveneens zonder relevantie dat de bewoners van de hotelkamers familieleden waren, of werknemers van het restaurant dat de beklaagde uitbaatte. Hetzelfde geldt voor het argument van de beklaagde dat alle bewoners probleemloos werden ingeschreven door de dienst bevolking van zelf na controle door de wijkagent.

Wel moeten de woorden in de telastlegging C *“met name de functie gewijzigd te hebben van zuivere horecafunctie met indeling op de eerste verdieping als vergaderruimte en de tweede, derde en vierde verdieping als hotelkamers naar permanente bewoning”* worden verbeterd naar *“met name de hoofdfunctie te hebben gewijzigd van verblijfsrecreatie en diensten naar wonen”*, zoals bedoeld in artikel 2, § 1, 1°, 2° en 7° Besluit Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

De beklaagde kreeg kennis van de voorgenomen verbetering. Deze verbetering laat de feiten van de oorspronkelijke telastlegging C ongewijzigd en voegt er geen feiten aan toe. Het is op de zo verbeterde telastlegging C dat de tegenspraak betrekking had. Telkens hierna sprake is van de telastlegging C, bedoelt het hof deze zoals hier verbeterd.

**6.2** Geen van de woonentiteiten opgesomd in de telastlegging A voldeed aan de toepasselijke woningkwaliteitsvereisten. Elke woonentiteit was ongeschikt en onbewoonbaar. Geen enkele woonentiteit beschikte over een eigen keuken. Woning 1/1 had geen eigen toilet. Er was elektrocutiegevaar in de woningen 2/2, 4/1 en 4/2. In woning 2/1 vertoonden de plafondtegels in de badkamer schade door insijpelend vocht.

Ook de telastleggingen A.1 tot en met A.6 zijn dus bewezen. Dat de beklaagde geen huur zou hebben ontvangen, of dat de huurders nooit zouden hebben geklaagd over de kwaliteit van de huisvesting, weerlegt dit niet. De beklaagde kan zich evenmin verschuilen achter de voorwaarde die hij destijds bij het afsluiten van de overeenkomst van handelshuur stelde aan de verhuurders, namelijk dat zij alle noodzakelijke herstellingen voor hun rekening zouden nemen. Op dat ogenblik was het pand nog bestemd tot horecazaak met bijhorende hotelkamers. De beklaagde verhuurde de hotelkamers op eigen initiatief en zonder medeweten van de eigenaars onder als woonentiteiten, minstens stelde hij ze ter beschikking. Hij moest daarom zelf alle toepasselijke regelgeving naleven.

De bij de telastleggingen A.1 tot en met A.6 voorziene verzwarende omstandigheid dat de beklaagde van de activiteit een gewoonte maakte, is niet aangetoond. Het verhuren van vijf verschillende woonentiteiten, die niet voldeden aan de vereiste woonkwaliteitsnormen en waarbij al deze woonentiteiten zich in hetzelfde gebouw bevonden, volstaat in dit geval niet om deze verzwarende omstandigheid bewezen te verklaren.

**7.1** De telastleggingen A.1 tot en met A.6 hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoet

aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

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.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Het ontbreken van een keukenfunctie, zoals vastgesteld in elke woonentiteit, is een gebrek van nu categorie III. Elke woonentiteit was ongeschikt en onbewoonbaar, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt.

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

**7.2** Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd grondig gewijzigd.

Tot 23 februari 2017 was er sprake van een stedenbouwkundige vergunning in plaats van een omgevingsvergunning (gewijzigd bij art. 296 Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, *BS* 23 oktober 2014, met inwerkingtreding op 23 februari 2017). Deze wijziging van louter de naam van de vergunning verandert niets aan de vergunningsplicht noch de strafbaarheid bij inbreuk op deze verplichting.

Artikel 2, § 1 Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (tot 23 februari 2017: stedenbouwkundige vergunning) nodig is als een van de volgende hoofdfuncties van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. De volgende functies worden als hoofdfunctie beschouwd: 1° wonen; 2° verblijfsrecreatie; 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport; 4° land- en tuinbouw in de ruime zin; 5° detailhandel; 6° dancing, restaurant en café; 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen; 8° industrie en bedrijvigheid; 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; 10° militaire functie.

Voor de handelingen vermeld onder de telastlegging B, geldt vandaag nog steeds een vergunningsverplichting, met toepassing van artikel 4.2.1., 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor deze vermeld onder de telastlegging C, is artikel 4.2.1, 6° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog steeds van toepassing.

Sinds 1 maart 2018 zijn de toe te passen straffen niet langer opgenomen in artikel 6.1.1., eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar in artikel 6.2.1., eerste lid, 1° van diezelfde Vlaamse Codex. De straffen zijn dezelfde gebleven, namelijk een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en/of een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro.

**8.** De bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.6 (zonder de verzwarende omstandigheid van de gewoonte), B en C zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof slechts een straf toepast (artikel 65, eerste lid Strafwetboek).

De Vlaamse Wooncode – nu de Vlaamse Codex Wonen - beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklaagde had hier onvoldoende oog voor. Doordat hij zonder vergunning de functie van het pand wijzigde, pleegde hij bovendien een inbreuk op de regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

De politierechtbank veroordeelde de beklaagde al 28 keer voor verkeersmisdrijven en een keer voor een inbreuk op de coronamaatregelen. Daarnaast werd hij vier keer correctioneel veroordeeld voor inbreuken op de wetgeving met betrekking tot de maatschappelijke

zekerheid van arbeiders en eenmaal voor heling. Dit alles wijst op een zeer gebrekkig normbesef bij de beklaagde.

Rekening houdend met alles wat voorafgaat is de hierna bepaalde effectieve geldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om de beklaagde aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.

Uit niets blijkt dat deze straf de beklaagde sociaal zou declasseren, of zijn sociale reclassering in het gedrang zou brengen. Het hof gaat daarom niet in op zijn vraag om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Het hof verleent evenmin de gunst van het uitstel. Deze gunsten staan trouwens niet in verhouding tot de ernst van de gepleegde feiten en zouden de beklaagde onvoldoende weerhouden van recidive. Dat de beklaagde nog nooit eerder werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten en momenteel geen enkel pand meer verhuurt, doet daaraan niets af.

De beklaagde wordt niet vervolgd voor het misdrijf huisjesmelkerij. Dat hij geen huisjesmelker is, is geen reden tot mildheid bij de bestraffing voor de misdrijven waarvoor hij wel wordt vervolgd en waaraan hij wel schuldig is.

De bewezen verklaarde feiten die zoals hoger gezegd een voortgezet misdrijf vormen, werden gepleegd zowel voor 1 januari 2017 als na 31 december 2016, zodat het hof de geldboete verhoogt met 70 deciemmen.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde er voldoende toe aan de geldboete te betalen.

**9.** De beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald. Hij is ook gehouden tot de kosten van het verzet, nu het verstek in eerste aanleg aan hem te wijten is.

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf 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 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 is de beklaagde ook gehouden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd nu 52,42 euro bedraagt. Omwille van de devolutieve werking van het door de beklaagde in eerste aanleg aangetekende verzet beperkt het hof deze vergoeding tot het door de eerste rechter bij verstek opgelegde bedrag van 50 euro.

Eveneens met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 verhoogt het hof de kosten met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, moet de beklaagde een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand betalen, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt. De devolutieve werking van het door de beklaagde in eerste aanleg aangetekende verzet heeft tot gevolg dat het hof ook deze bijdrage beperkt tot het door de eerste rechter bij verstek opgelegde bedrag, namelijk 20 euro.

**10.** Terecht verklaarde de eerste rechter de herstellvordering zonder voorwerp en hield hij ambtshalve de burgerlijke belangen aan, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

**Toegepaste wetsartikelen:**

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

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

**Beslissing van het hof:**

**Het hof,**  
rechtsprekend op tegenspraak,

**verklaart** het beroep ontvankelijk en beslist over de grond ervan als volgt:

**bevestigt** het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen en de beslissing dat de herstellvordering zonder voorwerp is;

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

**op strafgebied:**

verbetert de telastlegging C zoals vermeld in randnummer 6.1 van dit arrest;

verklaart de beklaagde \_\_\_\_\_ schuldig aan de telastleggingen A.1 tot en met A.6, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid van de gewoonte, B en C (zoals verbeterd);

veroordeelt de beklaagde voor deze telastleggingen samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem 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 50 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 146,70 euro in eerste aanleg en op 125,88 euro in beroep.

|

Kosten eerste aanleg (verstek+verzet): **€ 146,70**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 21,00
	€ 27,00
Afschriften akten HB:	€ 3,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 28,44
	<hr/>
	€ 114,44
+ 10 % :	€ 11,44
	<hr/>
Totaal :	<b>€ 125,88</b>

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 **16 september 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier