



Arrestnummer
C11306 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 3366
Datum van uitspraak
17 oktober 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/2854 2024/VJ11/1228

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/2854 - 2024/VJ11/1228

Not.nr. VU66.WI.100300/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
met woonstkeuze bij meester , advocaat met kantoor te

- eiser tot herstel -

tegen

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

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

3. nr. (ON
met zetel te ,
- beklaagde -

4. nr. (ON 0),
met zetel te ,
- beklaagde -

verdacht van:

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

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

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)

namelijk diverse woonentiteiten en kamers in een woning gelegen te _____, _____, bekend ten kadaster onder _____, met een oppervlakte van 5a 0ca, toebehorende aan de _____ om het te hebben aangekocht van _____ bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op 15 december 2017,

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

te _____ in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juli 2021

door

minstens ten nadele van _____ geboren _____
(kamer _____)

minstens ten nadele van _____, geboren _____)
(kamer _____ ,

minstens ten nadele van _____, geboren _____
(kamer _____)

minstens ten nadele van _____, geboren _____
(kamer _____)

De beklaagden zijn eveneens gedagvaard met het oog op de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek **van de hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in hun 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 beklaagden, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

berekening vermogensvoordeel:

1/ t.a.v. : van 1 januari 2020 tot 1 juli 2021 = achttien maanden aan 1.250 euro/maand = **22.500 euro**

2/ t.a.v. :

- woningen 0001 en 0201: 850 euro/maand
- kamers +/- 230 euro/maand per persoon (cfr. verklaring Vanhoutte), gerekend met vier personen gelet op de aanvankelijke vaststellingen
- van 1 januari 2020 tot 1 juli 2021 = achttien maanden à [850 euro + (230 euro X 4)] = 31.860 euro – huur betaald aan t.b.v. 22.500 euro = **9.360 euro**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 28 oktober 2024 op tegenspraak als volgt:

“Beslissingen op strafgebied

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- **een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen,**

De rechtbank veroordeelt 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**
- **een bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.**
- **de vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.**

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **12.000,00 euro** (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen,

De rechtbank veroordeelt 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
- een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **24.000,00 euro** (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8),

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring van 22.500 euro uit.

De rechtbank veroordeelt 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
- een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **24.000,00 euro** (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8),

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring van 8.460 euro uit.

De rechtbank veroordeelt 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
- een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt

hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **423,97 euro**.

Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur en het openbaar ministerie aar
hoofdelijk **het herstel** op het pand
gelegen te , kadastraal gekend

, door

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, 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.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **15 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 de

veroordeelden 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 veroordeelden.*

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

Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.)."

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:

- 22 november 2024 door de beklaagden;
- 29 november 2024 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 7 maart 2025 (inleidingszitting) legde het hof bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 13 juni 2025.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 13 juni 2025 in het Nederlands:

- de beklaagden _____, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- de beklaagde _____, bijgestaan door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel vertegenwoordigd door meester _____, voor meester _____, beiden advocaat met kantoor te _____

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 28 oktober 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

2.2 De advocaat van de beklaagden duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld (de beklaagden vragen de vrijspraak) en de straf (de beklaagden vragen een mildere straf en om geen bijzondere verbeurdverklaring uit te spreken; ook betwisten ze de modaliteiten van de herstelmaatregel). De grief over de burgerlijke rechtsvordering is zonder voorwerp, nu de beklaagden niet werden veroordeeld tot schadevergoeding.

Het openbaar ministerie duidde (voor elk van de beklaagden) enkel een grief aan over de straf. Het deed dit eveneens nauwkeurig.

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

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

Op de rechtszitting van 13 juni 2025 deed [naam] afstand van de grief over de schuld. De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen, de grieven en deze afstand hebben tot gevolg dat de saisine van het hof voor wat [naam] betreft beperkt is tot de strafmaat, de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de herstellvordering. Alle overige beslissingen van de eerste rechter zijn voor deze beklaagde definitief.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 5 maart 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te [naam] (ref.: [naam]).

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 28 oktober 2024 oordeelkundig samen als volgt:

“Op 1 oktober 2020 ontving de wooninspectie een melding van de stad Veurne dat er mogelijks woningkwaliteitsinbreuken waren in een pand aan [naam]. Op 25 februari 2021 stelde de gemeente gebreken vast. Op 18 maart 2021 voerde de wooninspectie een controle uit.

Het pand was eigendom van [naam] en [naam]. De pandvoerders waren [naam] en [naam].

Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

In het pand waren verschillende woningen en kamers onderbracht:

- *Woning [naam] had 9 kleine gebreken in categorie I, 7 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. De woning was onbewoonbaar. In de woning zouden tot voor kort buitenlandse arbeidskrachten gewoond hebben.

- Woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 4 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 onbewoonbaar. In de woning zouden tot voor kort buitenlandse arbeidskrachten gewoond hebben.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was onbewoonbaar. Er woonden twee mannen. Het ging om arbeiders die geen andere connecties hadden. Ze betaalden elk tien euro per kalenderdag.
- Kamer had 4 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was onbewoonbaar. Er woonde een man, die geen familie van de andere bewoners was. Hij betaalde tien euro per kalenderdag.
- Kamer had 4 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was onbewoonbaar. Er woonde een man, die geen familie van de andere bewoners was. Hij betaalde tien euro per kalenderdag.

Op 27 april 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat ze het pand in 2017 gekocht hadden om buitenlandse werknemers te huisvesten, omdat die moeilijk onderdak vonden. De eigenaar was , die het doorverhuurde aan . Er werd onderverhuurd aan arbeiders. De woningen werden verhuurd voor 850 euro. De kamers werden voor 230 à 240 euro per maand verhuurd.

Op 4 mei 2021 werd verhoord. Hij bevestigde de verklaring van . Het was niet de bedoeling om de werknemers in slechte omstandigheden te huisvesten.”

5. 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 wooninspecteur voerde zijn controle uit op 18 maart 2021 en deelde de vastgestelde gebreken in volgens de categorieën zoals voorzien in artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie aanv. pv met nummer , p. 1 e.v. strafdossier). De gebreken die hij vaststelde, zijn voornamelijk ernstige gebreken van de tweede en derde categorie. Elke gecontroleerde woonentiteit bleek ongeschikt en onbewoonbaar te zijn, 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.

6.1 De vaststellingen van de wooninspecteur van 18 maart 2021, zoals weergegeven in het aanvankelijk proces-verbaal met nummer en aangehaald hoger in dit arrest, laten er geen twijfel over bestaan dat de twee woningen en de drie kamers, ondergebracht in het pand gelegen te , niet voldeden aan de vereiste woonkwaliteitsnormen. De structurele aard van de gebreken wijst er op dat de meeste ervan met zekerheid al van bij de aanvangsdatum van de incriminatieperiode aanwezig moeten zijn geweest.

Geen van de beklaagden betwist de juistheid van de vaststellingen. Wel voeren ze aan te hebben gedwaald, omdat ze er niet van op de hoogte zouden zijn geweest dat de woonentiteiten niet voldeden aan de vereiste kwaliteitsnormen.

Dat de beklaagden beweren niet op de hoogte te zijn geweest van het feit dat de woonentiteiten niet conform en onbewoonbaar waren, vormt nochtans geen verschonings-

of rechtvaardigingsgrond. Het valt niet na te gaan waarvan de beklaagden op de hoogte waren en het is ook niet relevant. Diegene die een woning ter beschikking stelt met het oog op bewoning, mag dit immers pas doen als die woning conform en woongeschikt is. Deze persoon hoort dit te weten en na te gaan. Die kennis is niet afhankelijk van een voorafgaande mededeling of verwittiging door een overheid, bijvoorbeeld door de wooninspecteur die vaststelling van inbreuken doet, of door de notaris, op het ogenblik van de aankoop van het pand. Dat de arbeiders die de verschillende appartementen en kamers huurden nooit klachten uitten over de kwaliteit van de entiteiten, is evenzeer zonder relevantie.

Het pand aan de _____ is eigendom van _____, waarvan _____ de bestuurders waren. _____ verhuurde het aan _____, met als bestuurder _____, die het op haar beurt onderverhuurde aan buitenlandse werknemers die in onderaanneming werkten voor (bedrijven van) _____. De onderverhuring aan buitenlandse werknemers gebeurde met medeweten van de _____. Huurder _____ verklaarde dat het _____ was die hem had voorgesteld om in het pand te komen wonen, in functie van zijn tewerkstelling bij _____ (p. 7 strafdossier). _____ kwam volgens _____ minstens twee keer per maand langs.

De volgende gegevens doen evenmin afbreuk aan de strafrechtelijke schuld van de beklaagden: het feit dat ze geen winstoogmerk zouden hebben gehad, de bewoning zo snel mogelijk hebben stopgezet zodra ze kennis kregen van de vaststellingen van de wooninspecteur en dat ze belangrijke inspanningen en investeringen hebben gedaan met het oog op de herbestemming, hetzij de renovatie van het pand.

_____ zijn allen schuldig aan de enige telastlegging. Als gevolg van de afstand van de grief over de schuld die _____ deed, behoort de beoordeling van de schuld van deze vennootschap niet tot de saisine van het hof.

6.2 Sinds de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, in werking getreden op 30 juli 2018, luidt artikel 5 Strafwetboek als volgt:

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

(...)

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

De strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek en waarnaar de beklaagden in conclusies verwijzen, is dus sinds 30 juli 2018 niet langer van toepassing.

De bewezen feiten hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van zowel [naam] als [naam]. De eerste vennootschap werd door [naam] bij verhoor zelf omschreven als een “vastgoedvennootschap die ook appartementen aan de kust in eigendom heeft” (p. 80verso strafdossier). Over [naam] verklaarde [naam] dat het een oude vennootschap was van de familie, die hij overnam met als doel “om verder te verhuren” (p. 103verso strafdossier). Volgens de gegevens van de Kruispuntbank voor ondernemingen was de vennootschap actief in de bouwsector en verhuurde ze onder meer residentieel onroerend goed (p. 126 strafdossier). Binnen die vennootschappen was er manifest onvoldoende aandacht voor de naleving van de regels inzake woonkwaliteit. Dit is een eigen fout van de vennootschappen. Zoals gezegd was [naam] bestuurder van [naam] was bestuurder van zowel [naam] als [naam]. Zij waren als dusdanig bevoegd om in dat verband de nodige beslissingen te nemen. Deze beklaagden lieten na om te verifiëren of de woonentiteiten wel geschikt waren om te worden verhuurd en om voorafgaand aan de verhuur, ervoor te zorgen dat ze voldeden aan de door de toepasselijke regelgeving opgelegde kwaliteitsnormen.

Het hof legt elk van de beklaagden een straf op.

7. Elk van de beklaagden pleegde de bewezen feiten met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor ze samen slechts een straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

[naam] hebben nog een volledig blanco strafregister. [naam] werd een keer veroordeeld door de politierechtbank voor een verkeersinbreuk.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagden hadden onvoldoende oog voor deze verplichtingen. In afwachting van de realisatie van een groter bouwproject verhuurden ze verschillende woonentiteiten aan buitenlandse arbeidskrachten die werkten voor een van hen, zonder na te gaan of die woonentiteiten wel geschikt waren om te worden verhuurd. Dat laatste was niet het geval en verschillende vastgestelde gebreken brachten veiligheids- en gezondheidsrisico's mee voor de huurders.

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.

De geldboetes die de eerste rechter oplegde, beantwoorden voor de beklaagden het best aan deze doelstellingen. Ze zullen de beklaagden er bovendien toe 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. De gunst van de opschorting zou het maatschappelijk evenwicht onvoldoende herstellen. Wel verleent het hof uitstel voor telkens de helft van de geldboete gedurende een proeftermijn van drie jaar, nu de beklaagden kort na de vaststellingen van de wooninspecteur een einde maakten aan de bewoning en al belangrijke inspanningen deden om een vergunning te bekomen voor de herbestemming en renovatie van het pand. Elk van de beklaagden voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor deze gunst.

De geldboetes die het hof oplegt zullen de beklaagden bovendien niet disproportioneel sociaal declasseren of hun sociale reclassering disproportioneel belemmeren. Niets wijst er op dat deze veroordelingen tot een straf tot gevolg zouden hebben dat de beklaagden niet meer kunnen intekenen op openbare aanbestedingen.

Dat de huurders geen klachten hadden over de (kamer)woningen, dat er nooit ongevallen gebeurden en dat de beklaagden *“er zich niet van bewust zouden zijn geweest”* dat de woonentiteiten niet aan de woningkwaliteitsnormen voldeden, zijn evenmin redenen om hen de gunst van de opschorting te verlenen, of de geldboetes voor een nog groter deel van uitstel te voorzien.

De geldboetes moeten nog met 70 deciemmen worden vermeerderd (x acht). De vervangende gevangenisstraf die het hof voor _____ oplegt, spoort hen op gepaste wijze aan tot het betalen van de geldboete.

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

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 22.500 euro voor de en op 9.360 euro voor

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

8.2 Anders dan de beklaagden aanvoeren in conclusies, is het helemaal niet zo dat enkel de huurgelden kunnen worden verbeurd die werden betaald nadat de burgemeester alle woonentiteiten in het pand op 2 september 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde. Zoals in randnummer 6.1 beslist, staat het vast dat alle woonentiteiten al onbewoonbaar waren vanaf 1 januari 2020, nu meerdere gebreken, vastgesteld op 18 maart 2021, omwille van hun structurele aard al op 1 januari 2020 aanwezig moeten zijn geweest. Het misdrijf waarvoor de beklaagden worden vervolgd, is dus bewezen vanaf die datum, zodat alle sinds die datum genoten huuropbrengsten onrechtmatig zijn verworven en principieel moeten worden verbeurd.

De berekening van de door genoten vermogensvoordelen (18 maanden x 1.250 euro = 22.500 euro) is correct.

De beklaagden maken aannemelijk dat de huuropbrengst voor de woningen 800 euro bedroeg in plaats van 850 euro. Voor wat de kamers betreft verklaarde bij verhoor op 27 april 2021 dat er in die kamers normaal vier personen verblijven. Ze huren een bed aan 10 euro per kalenderdag. Ze zijn ongeveer 80 dagen niet in het land, zodat ze 280 dagen in het pand verblijven en dus gemiddeld 230 à 240 euro per maand betalen, per persoon, zo stelde hij (p. 81 strafdossier). De door genoten vermogensvoordelen bedragen dus achttien maanden x (800 euro + (230 euro x 4)) = 30.960 euro.

Ook het hof houdt rekening met het bedrag dat aan heeft betaald (22.500 euro).

Dat de beklaagden geen winst beoogden, verhuurden aan een prijs die lager was dan de marktprijs, geen kosten voor nutsvoorzieningen aanrekenden en hun werknemers hebben willen helpen, zijn geen redenen om de verbeurdverklaring niet uit te spreken. Terecht merkte de eerste rechter op dat het beweerde gebrek aan winstoogmerk minstens moet worden genuanceerd. De beklaagden hebben door het pand te verhuren toch een zekere opbrengst willen genereren, daar waar het in het andere geval lange tijd gewoon leeg zou hebben gestaan in afwachting van de realisatie van hun (ver)bouwproject.

Om de beklaagden nochtans geen onredelijke straf op te leggen herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 5.000 euro voor en tot 2.500 euro voor

9. De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Binnen de perken van de saisine bevestigt het hof deze beslissing. Daarnaast zijn de beklaagden hoofdelijk gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

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

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

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

De eerste rechter besliste definitief over de vaste vergoeding en de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand verschuldigd door .

10.1 De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf. Aangezien alle beklaagden schuldig zijn aan het te last gelegde misdrijf, moet het hof elk van de beklaagden veroordelen tot het herstel.

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“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 principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt.

De doelstelling van het herstel is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

10.2 Het pand is op vandaag nog steeds niet hersteld. Er ligt geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel voor in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor 1 januari 2021: art. 20bis, § 6, Vlaamse Wooncode). De beklaagden brengen geen enkel (ander) stuk aan waaruit volgt dat het herstel zou zijn uitgevoerd. Wel tonen ze aan dat ze al belangrijke inspanningen deden om het herstel te realiseren, maar dit is evident op zichzelf onvoldoende om de herstellvordering af te wijzen.

Daarbij komt dat de wooninspectie vaststelde dat het pand is behept met meerdere bouw misdrijven. De vergund geachte toestand betreft een eengezinswoning. Vermoedelijk tussen 1996 en 2000 werd het pand fysiek opgedeeld in drie verschillende woonentiteiten. Op de eerste verdieping werd de woonentiteit gebruikt als kamerwoning. Dit alles gebeurde zonder de vereiste omgevingsvergunning, wat in strijd is met de artikelen 4.2.1, 1° en 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voor zover de wooninspecteur het herstel vordert onder de vorm van de herbestemming of sloop, is de herstellvordering dan ook wettig en terecht. Zo het hof niet de herbestemming of sloop zou bevelen, maar enkel het herstel van de inbreuken op de woningkwaliteitsnormen, zou de herstelmaatregel er op neerkomen dat de beklaagden gedwongen worden of minstens een vrijgeleide krijgen om een bouw misdrijf verder in stand te houden.

Dit belet niet dat de beklaagden een regularisatievergunning kunnen trachten te bekomen. Zo de bestaande toestand effectief zou worden geregulariseerd, moeten ze de nodige renovatiewerken uitvoeren en de vastgestelde gebreken wegwerken, zodat de woningen voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepaalt de wettelijk voorziene herstellvormen.

10.3 Omwille van het talmen van de beklaagden in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet-naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagden al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat ze talmen. De hierna bepaalde modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan. De dwangsom moet voldoende hoog zijn om de beklaagden er effectief toe aan te zetten zelf tot herstel over te gaan. Een dwangsom van maximaal 50 euro, zoals (in ondergeschikte orde) voorgesteld door de beklaagden, zou niet effectief zijn als drukkingsmiddel.

Om de beklaagden de nodige tijd te geven een regularisatievergunning te bekomen, hetzij een omgevingsvergunning voor een nieuw project, voorziet het hof de maximale hersteltermijn van twee jaar.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagden al konden overgaan tot het 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 ze pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagden de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, machtigt het hof de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

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

11. Terecht heeft de eerste rechter de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden, 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.

Perken van het hoger beroep:

Voor wat betreft is de saisine van het hof beperkt tot de beslissing over de strafmaat, de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de herstellenvordering.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

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

op strafgebied:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de feiten van de enige telastlegging en veroordeelt hem hiervoor tot een **geldboete** van 1.500 euro, met deciemmen gebracht op **12.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

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

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de feiten van de enige telastlegging en veroordeelt hem hiervoor tot een **geldboete** van 1.500 euro, met deciemmen gebracht op **12.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

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

verklaart _____ schuldig aan de feiten van de enige telastlegging en veroordeelt haar hiervoor tot een **geldboete** van 3.000 euro, met deciemmen gebracht op **24.000 euro**;

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

verklaart _____ **verbeurd** van (het equivalent van) **5.000 euro** aan vermogensvoordelen;

veroordeelt voor de feiten van de enige telastlegging tot een **geldboete** van 3.000 euro, met deciemmen gebracht op **24.000 euro**;

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

verklaart **verbeurd** van (het equivalent van) **2.500 euro** aan vermogensvoordelen;

bijdragen – vergoeding - kosten

veroordeelt de beklaagden

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

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

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

veroordeelt de beklaagder

hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 239,05;

wat betreft de herstellvordering:

beveelt de beklaagden

op vordering van de wooninspecteur en het openbaar ministerie het pand gelegen aan de , kadastraal gekend als , te herstellen door:

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

woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

dit binnen een termijn van **twee jaar** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door elk van de beklaagden
er een dwangsom van **150 euro**
zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

beveelt dat voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van de beklaagden;

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

|

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklagden:	€ 99,93
Dagv. eiser tot herstel:	€ 34,39
	€ 217,32
+ 10 % :	€ 21,73
Totaal :	€ 239,05

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **17 oktober 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, subtituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier _____.