



Arrestnummer
C1-1309 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 3369
Datum van uitspraak
17 oktober 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/2558 2024/VJ11/1111

Hypothecaire inschrijving

Kopie

Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID, Departement
Kanselarij en Bestuur (C.V.H.), Koning Albert II laan 20 bus
9, 1000 BRUSSEL

PRO JUSTITIA
Resultaat voor bestuurlijke inlichting - behoeften van
Beroep in cassatie
door
dd. 3-11-2025

Bij arrest van het Hof van Cassatie d.d. 23-6-2026,
werd het cassatieberoep verworpen

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/2558 - 2024/VJ11/1111

Not.nr. BG.66.WI.100900/20

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

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

tegen

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

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk:

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

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 een woning gelegen te , en bekend op het
kadaster als , met een
oppervlakte van 2a 52ca, toebehorende voor de geheelheid in volle eigendom aan de
huwgemeenschap om het te hebben aangekocht van
bij akte openbare verkoop verleden voor notaris te
op 9 juli 2014,

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 juli 2014 tot en met 21 september 2021
door (...), _____,
ten nadele van _____, geboren _____

De beklaagden zijn eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring van de hierna vermelde vermogensvoordelen, overeenkomstig art. 42 en 43bis Strafwetboek, 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:

In principe zou het openbaar ministerie terug kunnen gaan tot de datum waarop de woning ter beschikking gesteld werd aan de huurder (cfr. de affiche openbare verkoop die spreekt van een "*te renoveren woning*"), maar omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf het jaar waarin de keuken werd verwijderd, zijnde het jaar 2019:

- van 1 januari 2019 tot 21 september 2021 = 32 maanden x 500 euro/maand = **16.000 euro**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 23 september 2024 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van de enige tenlastelegging als volgt:

"(...) In _____, in de periode van 1 juli 2014 tot en met 30 april 2021".

Heromschrijft, wat _____ betreft, de feiten van de enige tenlastelegging door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van _____.

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

Spreekt in hoofde van **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 13.500 euro.

Spreekt vrij voor de feiten van de enige tenlastelegging.

Laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

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

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

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

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **298,98 euro.**

Met betrekking tot de herstellvordering,

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

De rechtbank verklaart de vordering van **ontvankelijk, maar ongegrond wat betreft.**

De rechtbank verklaart de vordering van **ontvankelijk en in de volgende mate gegrond wat betreft.**

De rechtbank veroordeelt om aan 250 euro te betalen,

- met vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 3 september 2020 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

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

De rechtbank veroordeelt tot de kosten van , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 300 euro.

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

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

- 18 oktober 2024 door de beklaagde ;
- 22 oktober 2024 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 20 februari 2025 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 12 juni 2025.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 12 juni 2025 in het Nederlands:

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

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 23 september 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

2.2 De advocaat van duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de procedure (reden: het onderzoek zou nietig zijn omwille van de onbevoegdheid van de verbalisant en de woningkwaliteitscontroleur en omwille van de nietigheid van de huiszoeking), de schuld, de straf (reden: de beklaagde werd onterecht veroordeeld en de gunst van de opschorting werd niet toegekend) en de burgerlijke rechtsvordering. Daarnaast kruiste hij ook de rubriek "Andere" aan en betwist daarin de bijzondere verbeurdverklaring, en de veroordeling tot de kosten, bijdragen en vergoedingen.

Het openbaar ministerie duidde enkel een grief aan over de straf, met als reden dat een zwaardere straf, verbeurdverklaring of maatregel aangewezen lijkt. Ook dit is een nauwkeurige grief.

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

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

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat definitief vaststaat dat de beklaagde niet schuldig is aan het te last gelegde misdrijf in de periode van 1 mei 2021 tot en met 21 september 2021. Ook de beslissing van de eerste rechter om de herstellvordering zonder voorwerp te verklaren, is definitief.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 12 oktober 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te (ref.:).

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 23 september 2024 oordeelkundig samen als volgt:

“Op 4 juni 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in pand gelegen aan . Er was een melding dat de woning verhuurd werd die niet (aan) de kwaliteitsnormen voldeed.

Het gebouw had 30 strafpunten. De woning had 95 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning leek in renovatie.

In de woning woonde een man. Hij woonde er sinds de jaren 90. Zijn huidige contract was ingegaan op 1 juli 2014. Hij betaalde 500 euro per maand. De verhuurders waren . Er waren werken gestart aan de woning, waarbij een deel was afgebroken. Sinds september 2019 lagen de werken stil. Er was geen keuken en hij kon de woning nauwelijks verwarmen. Hij had ingelicht over de staat van de woning en de koude, maar dat loste niets op.

Op 19 oktober 2020 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand in 2014 gekocht had. Het pand zag er bij aankoop beter uit dan nu. Hij ging niet veel binnen. Voor de bewoner voldeed de situatie. Ze waren bezig met werken, maar door gezondheidsproblemen en de coronapandemie was er vertraging. Ze konden moeilijk werken omdat de huurder er nog woonde, maar hij wilde niet weg. De huur bedroeg 500 euro en werd correct betaald. Het was de bedoeling om de woning tegen het einde van het jaar volledig te renoveren. deed het papierwerk en de opvolging van de verhuring. overhandigde een aantal documenten, onder meer de affiche van de verkoop, waarop “te renoveren woning” stond vermeld.

Op 19 oktober 2020 werd verhoord. Ze verklaarde dat ze geen inkomsten ontving uit de verhuring. Ze was sinds 2018 de werken in het pand beginnen opvolgen. Ze had daarna meer

contact met de huurder. Ze sloot zich aan bij de verklaring van [redacted]. De huurder veroorzaakte problemen, waardoor het lastig was vooruitgang te maken met de werken.

Op 8 maart 2021 stelde de wooninspectie vast dat er werken waren uitgevoerd in de woning. De huurder woonde er nog.

Sinds 21 september 2021 stond de huurder op een ander adres gedomicilieerd.

Op 13 juni 2023 stelde de wooninspectie vast dat de woning conform was.”

5.1 Ook voor het hof voert [redacted] aan dat het strafonderzoek nietig zou zijn, omdat het aanvankelijk proces-verbaal niet werd opgesteld door een ambtenaar die over de bevoegdheid beschikte om inbreuken vast te stellen op het decreet van 15 juli 1997.

Dit is onjuist. Het aanvankelijk proces-verbaal van 22 juni 2020 werd opgesteld door [redacted], wooninspecteur (p. 1 verso strafdossier). Uit de dossierstukken volgt dat [redacted] oorspronkelijk was tewerkgesteld als stedenbouwkundig inspecteur bij het agentschap RWO. Naar aanleiding van de opheffing van dit agentschap werd een deel van de personeelsleden ervan bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 (BS 7 september 2016) overgedragen aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (nu: het departement Omgeving). Een ander deel werd overgedragen aan Wonen-Vlaanderen (nu: Wonen in Vlaanderen). Aangezien [redacted] aan de slag was als stedenbouwkundig inspecteur, ging hij over naar het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (zie bijlage 1 en artikel 1 besluit 15 juli 2016).

Uit de e-mail van 12 juni 2024 van [redacted] (diensthoofd Handhaving, Hoofd van de Vlaamse Wooninspectie) (stuk 157, bundel rechtspleging in eerste aanleg) blijkt dat [redacted] kort na het besluit van 15 juli 2016 zelf de overstap maakte naar Wonen-Vlaanderen, waar de administrateur-generaal hem bij besluit van 25 november 2016 (BS 13 december 2016) aanstelde als wooninspecteur.

Op het ogenblik van het opstellen van het aanvankelijk proces-verbaal en gedurende de volledige periode van het onderzoek was [redacted] bijgevolg in dienst bij het agentschap Wonen-Vlaanderen als wooninspecteur.

Zijn aanstelling als wooninspecteur is volkomen rechtsgeldig. Artikel 20, § 2, (van de vroegere) Vlaamse Wooncode schreef voor: “Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van de gerechtelijke politie zijn de ambtenaren die door de Vlaamse Regering aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in dit artikel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des konings.”

De Vlaamse regering heeft deze bevoegdheid gedelegeerd naar de leidend ambtenaar bij artikel 8, tweede lid, besluit van de Vlaamse Regering tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen van 16 december 2005, zoals (onder meer) gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 (BS 7 september 2016, met ingang van 1 september 2016):

“Het hoofd van het agentschap: (...)

3° worden de volgende specifieke delegaties verleend:

- a) het aanstellen van wooninspecteurs en toezichthouders voor de sociale huisvesting en het bepalen van het hun ambtsgebieden*

(...)”

Anders dan de beklaagde in conclusies voorhoudt, was het voor de overstap die

zelf deed van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie naar het agentschap Wonen-Vlaanderen helemaal niet nodig dat dit gebeurde via een besluit van de Vlaamse Regering. Ten onrechte meent hij dit te kunnen afleiden uit artikel 3 van het decreet van 28 november 2008 tot regeling van de overdracht van personeelsleden binnen de diensten van de Vlaamse overheid in geval van verschuiving van taken of bevoegdheden (BS 14 januari 2009). Dit artikel 3 schrijft voor:

“De Vlaamse Regering bepaalt bij besluit de regels van de overdracht van personeelsleden, samen met alle goederen die aan die personeelsleden verbonden zijn met het oog op de uitoefening van de hun toegewezen taken, tussen diensten van de Vlaamse overheid onderling:

1° in geval van wijziging, bij decreet of besluit van de Vlaamse Regering, van de opdrachten, taken of bevoegdheden van een of meer beleidsdomeinen, departementen, intern verzelfstandigde agentschappen of extern verzelfstandigde agentschappen, de secretariaten van de strategische adviesraden, of in geval van wijziging van de bevoegdheden van een of meer Vlaamse ministers;

2° in geval van verschuiving van taken tussen de bovengenoemde departementen, agentschappen en secretariaten, zonder reglementaire wijziging van opdrachten, taken of bevoegdheden als vermeld in 1°”

Uit de titel van dit decreet en de bewoordingen van de aangehaalde bepaling blijkt zeer duidelijk dat een besluit van de Vlaamse Regering slechts nodig is zo de personeelsoverdrachten het gevolg zijn van een inhoudelijke wijziging of verschuiving van de taken van de departementen, agentschappen of secretariaten. De overstap van een individueel personeelslid van het ene departement naar een ander agentschap valt daar evident niet onder.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 is een toepassing van wat het decreet van 28 november 2008 voorschrijft: het regelt de overdracht van de personeelsleden aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie en het agentschap Wonen-Vlaanderen, naar

aanleiding van een overdracht van bevoegdheden van het agentschap Inspectie RWO aan die eersten.

De vaststellingen van _____ zijn volkomen rechtsgeldig.

5.2 Daarnaast betwist de beklaagde de rechtsgeldigheid van de vaststellingen van

Ook dit is ten onrechte. In het aanvankelijk proces-verbaal van 4 juni 2020 is vermeld dat wooninspecteur _____ zich op die datum begaf naar het pand van de beklaagde, gelegen in _____, in aanwezigheid van woningcontroleur bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De _____ in het vorige randnummer al vermelde e-mail van 12 juni 2024 van _____ toont aan dat _____ sinds 18 februari 2019 in dienst is bij Wonen (in) Vlaanderen. Het hof ziet net als de eerste rechter geen enkele reden om te twifelen aan de juistheid van deze mededeling, afkomstig van het hoofd van de Vlaamse Wooninspectie.

Dat _____ niet is vermeld als woningcontroleur in het besluit van 10 juli 2018 van de administrateur-generaal tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard (p. 134 strafdossier), is niet verwonderlijk. Hij was op datum van dit besluit nog niet in dienst.

Anderzijds is hij pas vermeld als een van de personen die bevoegd is om taken uit te oefenen, verbonden aan het vaststellen van de conformiteit van woningen, in het besluit van de administrateur-generaal van 1 september 2020. Het besluit van 10 juli 2018 werd gewijzigd bij besluit van de administrateur-generaal van 16 april 2019, maar dit laatste besluit ligt niet voor en is evenmin terug te vinden in het Belgisch Staatsblad. Mogelijk werd _____ in dat laatste besluit al aangeduid als woningcontroleur.

Zelfs zo het onjuist zou zijn dat _____ op het ogenblik van de vaststellingen van 4 juni 2020 de hoedanigheid van woningcontroleur had, belet dit niet dat alle in het proces-verbaal van die datum gedane vaststellingen volstrekt rechtsgeldig zijn. Het hof verwijst opnieuw naar de e-mail van _____ van 12 juni 2024: *"In het kader van de strafrechtelijke handhaving -waar de vaststellingen door de Vlaamse Wooninspectie en dus de wooninspecteur gebeuren- is de woningcontroleur echter aanwezig als technisch raadgever of deskundige van de wooninspecteur, die officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de pdK is. De woningcontroleurs zijn immers niet als functie aangesteld om eigenstandig vaststellingen te doen in de strafrechtelijke procedure. Hun vaststellingen worden afgedekt door de wooninspecteur. Ze zijn enkel aanwezig wegens hun expertise."*

verleende de wooninspecteur dus louter technische bijstand, ongeacht of hij gebruik mocht maken van de functiebenaming "*woningcontroleur*" en ongeacht of de vermelding in het aanvankelijk proces-verbaal dat hij woningcontroleur was, correct is. Wooninspecteur heeft zich diens vaststellingen eigen gemaakt. Zoals het hof hoger al besliste, beschikte wel degelijk over de juiste bevoegdheid en hoedanigheid om inbreuken vast te stellen op de (toenmalige) Wooncode.

Het strafdossier bevat inderdaad nog een bijkomend technisch verslag van een voorafgaand kwaliteitsonderzoek dat op 15 mei 2020 werd uitgevoerd door woningcontroleur . Het betreft een vooronderzoek in opdracht van de gemeente. Dat ook niet is vermeld in de lijst van woningcontroleurs, vermeld in het besluit van de administrateur-generaal van 10 juli 2018, betekent evenmin dat diens vaststellingen niet rechtsgeldig zouden zijn. Niet enkel de administrateur-generaal van het agentschap Wonen-Vlaanderen (inmiddels Wonen in Vlaanderen) is bevoegd om woningcontroleurs aan te stellen. Ook de burgemeester van de gemeente (of de stad) waar de woning ligt, was daartoe bevoegd (zie art. 3, eerste lid, 2°, besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, zoals van toepassing op het ogenblik van de vaststellingen). Wellicht is een woningcontroleur aangesteld door . Hoe dan ook baseert het hof zich voor de beoordeling van de schuld van de beklaagde enkel op de vaststellingen van .

5.3 Net als de eerste rechter is het hof van oordeel dat de op 4 juni 2020 uitgevoerde huiszoeking niet nietig is. was de enige persoon die op dat ogenblik het werkelijk genot van de woning had. Hij verleende schriftelijk en voorafgaandelijk toestemming tot huiszoeking aan de wooninspecteur (p. 16 strafdossier). en waren op dat ogenblik in de woning aanwezig louter als bezoeker, zoals uitdrukkelijk op het toestemmingsformulier is vermeld. Zelfs als het zo zou zijn dat toen nog de partner was van , impliceert dit niet noodzakelijk dat ze met onder een dak woonde aan . De bepalingen van de Huiszoekingswet en artikel 10, § 2, Kaderdecreet bestuurlijke handhaving zoals toen van toepassing, zijn nageleefd.

Tot slot was bevoegd om de huiszoeking uit te voeren en mocht hij zich daarbij laten bijstaan door , die hem technische bijstand verleende.

5.4 Ook het hof wijst voor zoveel als nodig op artikel 32 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering: geen van de door de beklaagde aangehaalde vormvoorwaarden is voorgeschreven op straffe van nietigheid, geen enkele van de beweerde onregelmatigheden heeft de betrouwbaarheid van het bewijs aangetast: alle vaststellingen zoals beschreven in het aanvankelijk proces-verbaal en in het technisch verslag, opgemaakt op 4 juni 2020, worden volledig geïllustreerd door foto's. De beklaagde betwist de juistheid van die vaststellingen niet, noch de waarachtigheid van wat op die foto's is te zien. De beklaagde

verduidelijkt niet op welke concrete wijze zijn rechten van verdediging zouden zijn geschonden, te meer het bovendien niet gaat om een grove nalatigheid of opzettelijke begane overtreding van de wet. Tot slot heeft de beklaagde over alle bewijselementen, voortkomend uit het onderzoek, tegenspraak kunnen voeren en overstijgt de ernst van het aan de beklaagde verweten misdrijf – het verhuren van een manifest ongeschikte en onbewoonbare woning, waardoor op ernstige wijze afbreuk werd gedaan aan het recht op menswaardig wonen van de bewoner – de voorgehouden onregelmatigheden

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

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

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

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

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

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

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Het hof verwijst naar wat de wooninspecteur daarover vermeldde in navolgend proces-verbaal BG van

16 december 2020 (p. 64^{verso} strafdossier). Minstens de daarin opgesomde gebreken behoren sinds 1 januari 2021 tot de tweede of de derde categorie. Het betreft onder meer de gebreken aan de gaskachel in de woonkamer en aan de zekeringkast op het gelijkvloers. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar (p. 2^{verso} strafdossier).

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

7. De vaststellingen van de wooninspecteur, zoals weergegeven in het aanvankelijk proces-verbaal laten er geen twijfel over bestaan dat de door de beklaagde aan verhuurde woning gedurende de volledige incriminatieperiode (zoals aangepast door de eerste rechter) niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. De gebreken waren structureel van aard, en minstens een groot deel daarvan moet al van bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig zijn geweest. Dit is onder meer het geval voor de gebreken aan de gaskachel, de ontbrekende borstwering rond de trapopening in de nachthal op de eerste verdieping en de trapopening in de zolder, net als de te lage schoothoogte van de ramen in de slaapkamer links vooraan en de badkamer rechts vooraan.

De beklaagde was hier ongetwijfeld van op de hoogte toen hij besliste om de woning aan te verhuren, minstens behoorde hij dit te weten. Hij kocht de woning op 13 juni 2014 voor slechts 80.000 euro aan via een openbare verkoop, nadat de woning te koop werd aangeboden als een te renoveren woning (zie stukken 3 en 4 van de beklaagde). Vooraleer de woning te verhuren, had hij moeten nagaan of ze voldeed aan alle toepasselijke woonkwaliteitsnormen, maar hij liet blijkbaar na om dit te doen. Bij verhoor op 19 oktober 2020 gaf hij toe *“niet veel in het pand binnen te zijn geweest”* (p. 44 strafdossier). Het is voor de beoordeling van de schuld van de beklaagde dan ook zonder relevantie dat vele van de vastgestelde gebreken dateren vanuit de periode dat zelf nog eigenaar was van de woning.

Het is onjuist dat hij onmiddellijk na aankoop het nodige deed om de woning te renoveren en in goede staat van verhuurbaarheid te brengen. Niettegenstaande hij de woning al met ingang van 1 juli 2014 verhuurde, liet hij pas vier jaar later, in de zomer van 2018, het dak en de goten vernieuwen. In conclusies licht de beklaagde toe dat hij vervolgens in mei 2019 het bijgebouw aan de woning, waarin zich de keuken bevond, liet afbreken en heropbouwen. Sindsdien beschikte niet meer over een bruikbare keuken. In juli 2020 werden de pleister- en vloerwerken van dat heropgebouwde gedeelte afgewerkt. Zelfs rekening houdende met de corona-periode, blijkt hieruit dat de afbraak en heropbouw van het aan de woning bijgebouwde gedeelte, onnodig en niet te verantwoorden lang hebben aangesleept. Al deze werken doen er bovendien niet aan af dat de wooninspecteur op 4 juni 2020 moest vaststellen dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was, en dus niet aan de vereiste woonkwaliteitsnormen voldeed.

De beklaagde stelt dat hij na de afwerking van het vernieuwde gedeelte wilde starten met de renovatie van het oude gedeelte van de woning, maar dat [redacted] die werken bemoeilijkte en weigerde te verhuizen naar een andere woning die de beklaagde hem ter beschikking stelde. De door beide partijen voorgelegde briefwisseling toont aan dat de communicatie tussen hen inderdaad zeer moeilijk verliep en dat [redacted] niet altijd bereid was om aannemers toegang te verlenen tot de woning. Het is nochtans niet aangetoond dat de werken die de beklaagde wilde uitvoeren, hierdoor substantiële vertraging hebben opgelopen, op zo'n wijze dat de beklaagde niet langer strafrechtelijk verantwoordelijk zou zijn voor het feit dat de woning niet gedurende de volledige incriminatieperiode (zoals beperkt door de eerste rechter) voldeed aan de woonkwaliteitsnormen. Het tegendeel volgt uit de vaststelling dat [redacted] de woning definitief heeft verlaten op 20 september 2021, terwijl de wooninspecteur pas op 13 juni 2023 kon vaststellen dat de woning volledig conform was.

Dat de huurovereenkomst werd ontbonden in het nadeel van [redacted], bevestigt niet de stelling van de beklaagde. Uit het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, van 12 april 2023 volgt dat die ontbinding in het nadeel van [redacted] werd uitgesproken ingevolge een tussen partijen bereikt akkoord, zonder dat de niet-nakoming van de verbintenissen van [redacted] werd gespecificeerd, en omdat [redacted] zelf geen tegenvordering tot ontbinding lastens de beklaagde had ingesteld (stuk 27 van de beklaagde). Alleszins blijkt niet dat de rechtbank in die ontbindingsprocedure aan [redacted] tekortkomingen heeft aangerekend, die zouden kunnen leiden tot schulditsluiting van de beklaagde in huidige strafzaak.

De beklaagde heeft wetens en willens een niet conforme woning verhuurd aan [redacted], en maakt het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, niet enigszins aannemelijk. Het hof bevestigt daarom de beslissing van de eerste rechter om de beklaagde schuldig te verklaren aan de enige telastlegging, met als einddatum van de incriminatieperiode 30 april 2021.

Anders dan de eerste rechter staat het volgens het hof niet vast dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte heeft gemaakt. Daarvan ligt onvoldoende bewijs voor.

8. De beklaagde is [redacted] jaar en heeft een ongunstig strafregister. Op 14 december 1999 verkreeg hij van de correctionele rechtbank te Brugge de gunst van de opschorting voor inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Op 12 december 2017 werd hij veroordeeld tot een geldboete van 2.000 euro deels met uitstel andermaal voor inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Bij vonnis van 17 januari 2018 veroordeelde de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge hem opnieuw tot een geldboete van 2.000 euro, waarvan de helft met uitstel, dit keer voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode. Daarna werd hij nog tweemaal veroordeeld tot een geldboete voor inbreuken op de afvalstoffenwetgeving.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat zijn huurder in een woning verbleef die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevond, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor zijn veiligheid en gezondheid.

De beklaagde vraagt het hof om hem de gunst van de opschorting te verlenen.

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

Een effectieve geldboete beantwoordt voor de beklaagde het best aan deze doelstellingen. De opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou de beklaagde onvoldoende duidelijk maken dat de maatschappij het misdrijf dat hij pleegde, daadwerkelijk streng afkeurt en bevordert onvoldoende het herstel van het maatschappelijk evenwicht. De geldboete die de eerste rechter oplegde, is nochtans te laag rekening houdend met de lange periode waarin de beklaagde een niet-conforme woning verhuurde, de ernst van de vastgestelde gebreken en de eerdere veroordelingen die de beklaagde opliep. Het hof verhoogt de geldboete daarom eenparig tot het hierna bepaalde bedrag. De door de beklaagde in conclusies geschetste context bij die eerdere veroordelingen, brengt het hof niet tot een ander oordeel. Het is zonder relevantie dat die eerdere veroordelingen niet allemaal op gelijkaardige feiten betrekking hebben.

Dat de beklaagde in huidig arrest een tweede keer wordt veroordeeld voor inbreuken op de regelgeving inzake woonkwaliteit, weerlegt zijn bewering dat hij steeds, binnen zijn mogelijkheden, het nodige zou hebben gedaan om aan die regelgeving te beantwoorden. Zijn leeftijd, de omvang van zijn onroerend patrimonium en het beweerd gebrek aan medewerking van de huurders nemen niet weg dat hij de toepasselijke woonkwaliteitsnormen te allen tijde rigoureus moet naleven. Dit geldt des te meer, nu hij op de rechtszitting van het hof verklaarde weliswaar een groot deel van zijn patrimonium te hebben verkocht, maar nog steeds een vijftientigtal panden te hebben die hij verhuurt.

De geldboete die het hof oplegt zal de beklaagde bovendien niet disproportioneel sociaal declasseren of zijn sociale reclassering disproportioneel belemmeren. Deze geldboete moet

nog met 70 decimen worden vermeerderd (x acht). De vervangende gevangenisstraf die het hof voorziet, spoort de beklaagde op gepaste wijze aan tot het betalen van de geldboete.

9. Het bewezen misdrijf heeft voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De woning mocht 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 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 16.000 euro, overeenstemmend met een huurprijs van 500 euro per maand gedurende een periode van 32 maanden.

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

De incriminatieperiode, waarvan de einddatum door de eerste rechter terecht werd aangepast naar 30 april 2021, beslaat 82 maanden. De ten onrechte genoten huurgelden bedragen dus in principe 82 maanden x 500 euro of 41.000 euro.

Net als de eerste rechter herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 13.500 euro, om de beklaagde niet onredelijk zwaar te bestraffen.

Het gegeven dat minstens tot 1 juli 2019 heeft kunnen gebruik maken van de keuken in het bijgebouw, is geen reden om het te verbeuren bedrag nog meer te verminderen. Het zijn niet enkel de gebreken aan de keuken die er toe hebben geleid dat de wooninspecteur op 4 juni 2020 vaststelde dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was. Dat halfweg 2019 zelf een provisoire keuken inrichtte in de leefruimte en geen enkele klacht over (het ontbreken van) de keuken zou hebben geformuleerd, doet niet ter zake, net zo min als het gegeven dat de beklaagde tussentijds een alternatieve woning ter beschikking stelde, maar dat weigerde om daarnaar te verhuizen. Dit betekent helemaal niet dat de staat van de woning die hij huurde, heeft aanvaard.

Er is evenmin reden om het te verbeuren bedrag te verminderen met het bedrag van de minwaarde waartoe de rechtbank van eerste aanleg te Brugge de beklaagde bij vonnis van 12 april 2023 veroordeelde om aan te betalen. De veroordeling tot het betalen van een schadevergoeding aan de huurder, belet niet de verbeurdverklaring van de genoten vermogensvoordelen. Beiden hebben een volstrekt andere finaliteit. De veroordeling tot schadevergoeding onder de vorm van een vergoeding voor mingenot neemt niet weg dat de beklaagde de vermogensvoordelen die het misdrijf hem opleverde, daadwerkelijk heeft genoten en dat die deel hebben uitgemaakt van zijn patrimonium.

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

10. De beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

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

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

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

11.1 Overeenkomstig artikel 6.5 Burgerlijk Wetboek, en tot 1 januari 2025 artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek, is eenieder aansprakelijk voor de schade die hij door zijn fout aan een ander veroorzaakt. Het misdrijf dat de beklaagde pleegde, is een fout zoals bedoeld in die wettelijke bepalingen. De beklaagde is daarom gehouden de hierdoor ontstane schade van de burgerlijke partij te vergoeden.

De eerste rechter veroordeelde de beklaagde om aan een morele schadevergoeding te betalen van 200 euro, net als een vergoeding van 50 euro voor vochtschade aan een kast, te vermeerderen met de interesten en een rechtsplegingsvergoeding. vraagt om deze beslissingen te bevestigen.

11.2 Anders dan de beklaagde beweert, is zijn veroordeling bij vonnis van 12 april 2023 van de rechtbank te Brugge tot het betalen van een schadevergoeding voor mingenot geen beletsel voor een veroordeling in huidige strafzaak tot het betalen van een vergoeding voor morele schade. De vergoeding voor mingenot waartoe de rechtbank te Brugge hem veroordeelde, heeft betrekking op een periode van 29 maanden vanaf mei 2019. Terecht overwoog de eerste rechter dat de burgerlijke partij ook in de periode van 1 juli 2014 tot en met april 2019 een zekere morele schade heeft geleden, doordat de beklaagde een woning

aan hem verhuurde die niet voldeed aan de vereiste woonkwaliteitsnormen. De vergoeding die de eerste rechter hiervoor in billijkheid bepaalde, is zeker niet overdreven. Het hof bevestigt deze beslissing.

Dat van bij aanvang van de huurovereenkomst op de hoogte was van de gebreken van de woning, nu hij het was die de woning aan de beklaagde heeft verkocht en er ook al voordien in woonde, is geen reden om geen morele schadevergoeding toe te kennen. Het was aan de beklaagde om ervoor te zorgen dat de woning volledig conform was, vooraleer ze aan te verhuren. De weigering van de burgerlijke partij om in een andere woning van de beklaagde te gaan wonen, is evenmin een reden om hem een morele schadevergoeding te ontzeggen.

Tijdens het woningkwaliteitsonderzoek van 4 juni 2020 stelde de wooninspecteur in de woonkamer vochtschade vast aan de achter- en linkerzijgevel, met gemeten verhoogde vochtwaarden (p. 2verso strafdossier). Bij een hercontrole op 25 mei 2023 werden nog steeds verhoogde vochtwaarden gemeten in de woonkamer, niettegenstaande de beklaagde de muren had geïnjecteerd (p. 111 strafdossier). Ook op 13 juni 2023 (p. 124 strafdossier) was dit nog steeds het geval. legt foto's voor van de poten van een kast die in de living stond (stuk 27 van de burgerlijke partij). Er is schimmelvorming op die poten te zien. Het hof treedt de eerste rechter bij dat voor deze vochtschade aan een schadevergoeding van 50 euro toekomt.

Het is niet aannemelijk dat de vochtschade aan deze kast al dateert van voor juni 2014. In dat geval zou de vochtschade nog veel uitgebreider zijn, terwijl op de foto's is te zien dat ze is beperkt tot de poten van de kast.

In de burgerlijke procedure die heeft geleid tot het vonnis van 12 april 2023 werd geen materiële schadevergoeding voor vochtschade aan meubelen toegekend. De veroordeling van de beklaagde tot schadevergoeding in de burgerlijke procedure die leidde tot het vonnis van 12 april 2023, verhindert niet de veroordeling van de beklaagde tot vergoeding van de schade als gevolg van het misdrijf dat hij pleegde, in huidige strafzaak. Geen enkele van de in de strafzaak toegekende vergoedingen heeft betrekking op schade waarvoor de rechtbank te Brugge al een vergoeding toekende.

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

11.3 De eerste rechter begrootte de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg op 300 euro. Voor de procedure in hoger beroep is dit na indexatie 313,95 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 250,01 tot 750 euro.

12. Terecht heeft de eerste rechter de overige 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 en 211*bis*, Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

Het staat als gevolg van het vonnis van 23 september 2024 definitief vast dat de beklaagde niet schuldig is aan het te last gelegde misdrijf in de periode van 1 mei 2021 tot en met 21 september 2021. Ook de beslissing van de eerste rechter om de herstellvordering zonder voorwerp te verklaren, is definitief.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

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

bevestigt het beroepen vonnis 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,
met als einddatum van de incriminatieperiode 30 april 2021;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze feiten tot een **geldboete** van 3.000
euro, met deciemmen gebracht op **24.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie
maanden;

verklaart de beklaagde _____ verbeurd van (het equivalent van) 13.500 euro
aan vermogensvoordelen;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, met
deciemmen gebracht op 200 euro te betalen als bijdrage tot de financiering van het fonds tot
hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

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

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

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 298,98 euro in eerste aanleg en op 161,49 euro in beroep;

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij Danny Velle van een bedrag van 250 euro, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 3 september 2020 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 300 euro in eerste aanleg en op 313,95 euro in beroep.

|

Kosten eerste aanleg: € 298,98

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 39,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 32,16
Dagv. BP:	€ 34,65

€ 146,81

+ 10 % : € 14,68

Totaal : € 161,49

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 substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier