



Arrestnummer C / 196 / 2026
Repertoriumnummer 2026 / 150
Datum van uitspraak 18 februari 2026
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal 2025/PGA/1681 2025/VJ11/693

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

1.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr.
de balie

loco mr.

, beiden advocaat bij

2.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr.
de balie

loco mr.

, beiden advocaat bij

3.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr. _____, beiden advocaat bij
de balie

4.

rijksregisternummer _____
geboren _____
wonende te _____
van Marokkaanse nationaliteit

burgerlijke partij

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. _____, advocaat bij de balie

5.

rijksregisternummer _____
geboren _____
wonende te _____
van Belgische nationaliteit

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr. _____, beiden advocaat bij
de balie

tegen

1.

rijksregisternummer _____
geboren _____
wonende te _____
van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. _____ en mr. _____ beiden
advocaat bij de balie

2.

rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. _____ en mr. _____, beiden advocaat bij de
balie

3.

rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. _____ en mr. _____, beiden
advocaat bij de balie

1. Ten laste gelegde feiten

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek:

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks
te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het
wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen
of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld;

A.

Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, te weten:

(art. 433decies Sw.) (art. 433undecies lid 1. 1° en 2, en 433terdecies lid 1 Sw.)

de hierna vermelde woningen die administratief onbewoonbaar dan wel ongeschikt, minstens in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, te hebben verhuurd aan de hierna vermelde slachtoffers, misbruik makende van de sociale en administratieve kwetsbare positie, namelijk:

Te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling de feiten gepleegd zijnde op de hierna vermelde plaatsen, ten aanzien
van de hierna vermelde personen, op de hierna vermelde data tussen 5 januari 2016 en 31
maart 2023, de feiten de voortdurende en achtereenvolgende uiting zijnde van hetzelfde
opzet

1. De woning gelegen te kadastraal gekend als
, 2a28ca, van 1 mei 2019 (begin huur -- structurele gebreken), minstens
vanaf 6 augustus 2021 (datum vooronderzoek cf. stukken 11 en 30) tot 5 september 2022
(datum huiszoeking)

door

ten aanzien van

conform verklaard

op 13 december 2022 (cf. stukken 5, 6, 10, 11, 35, 63, 78, 87/1 en 104)

2. De wooneenheid in het pand gelegen te
gekend als

kadastraal

- a. van 1 maart 2016 (pag. vonnis vrederechter, plaatsopneming huurderssyndicaat) tot 2 mei 2017 (pag. 10 vonnis vrederechter, plaatsopneming vrederechter)
door
ten aanzien van (cf. stukken 1, 11 en 36)
- b. van 1 oktober 2019 (begin huur) tot 21 maart 2023 (stuk 112)
door
ten aanzien van
conform verklaard op 26 mei 2023 (cf. stukken 5, 11, 36, 64, 73, 79, 87/1, 95 en 112)

3. De woongelegenheid, gelegen te
als

, kadastraal gekend

- a. tussen 1 november 2014 en 1 augustus 2020
door
ten aanzien van (woongelegenheid nummer 2) (cf. stuk 74)
- b. van 5 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 5 oktober 2021 (datum administratief onderzoek cf. stuk 11) tot 5 september 2022 (datum huiszoeking)
door
ten aanzien van
(woongelegenheid nummer 2), sedert 27 oktober 2022 conform verklaard (cf. stukken 11, 59, 75A, 87/1 en 91)

4. De 2 woongelegenheden in het pand te
kadastraal gekend als

, 3a57ca,

- a. van 1 mei 2013 tot 1 mei 2014
door en
ten aanzien van (de woning nummer (cf. stuk 70)
- b. van 1 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 10 augustus 2021 (datum controle cf. stukken 11 en 28) tot 7 februari 2022 (verhuis)
door

ten aanzien van _____ (de woning nummer _____ sedert 8 november 2022 conform verklaard (cf. stukken 6, 7, 10, 11, 29, 32 en 60)

c. van 1 augustus 2020 (begin huur) tot 5 september 2022 (stukken 37, 49, 58 en 60)

door _____,

ten aanzien van _____ (de woning nummer _____), sedert 27 oktober 2022 conform verklaard (cf. stukken 6, 10, 11, 29, 32, 60, 75B, 87/1 en 93)

5. De woning gelegen te _____, kadastraal gekend als _____

– _____, 1a00ca, van 1 september 2020 (begin huur) tot 5 september 2022 (huiszoeking)

door _____,

ten aanzien van _____,

sedert 27 oktober 2022

conform verklaard (cf. stukken 61, 73, 76 en 87/1)

6. De woningen gelegen te _____, kadastraal gekend als _____

, 1a42ca,

a. van 15 juli 2018 tot 1 maart 2022 (stuk 10, melding wijkagent)

door _____,

ten aanzien van _____ (cf. stukken 10 en 87/1)

b. van 16 augustus 2022 tot 13 december 2022

door _____,

ten aanzien van _____,

sedert 26 januari 2023 conform verklaard (cf. stukken

62, 80, 87/1, 89 en 105)

7. De woningen gelegen in het pand te _____, kadastraal gekend

als _____, 55 ca, meermaals, in meerdere malen, op niet nader omschreven data tussen 5 januari 2016 (onderzoek Wonen Vlaanderen, cf stuk 11), minstens vanaf 8 november 2018 (onderzoek dossier wooninspectie) tot 5 september 2022 (huiszoeking)

door _____,

ten aanzien van onder meer cf. stuk 87/1

en cf. stukken 68 en 87/1, ten aanzien van

stukken 11, 68 en 87/1)

(cf.

B.

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning cf. art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt cf. artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor 1 januari 2021, strafbaar gesteld door artikelen 1, 2, 5, 7 en 20 van het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode), namelijk:

Te en bij samenhang te ; gerechtelijk arrondissement
afdeling de feiten gepleegd zijnde op de hierna vermelde plaatsen, ten aanzien
van de hierna vermelde personen, op de hierna vermelde data tussen 5 januari 2016 en 31
maart 2023, de feiten de voortdurende en achtereenvolgende uiting zijnde van hetzelfde
opzet

1. De woning gelegen te , kadastraal gekend als
, 2a28ca, van 1 mei 2019 (begin huur – structurele gebreken), minstens
vanaf 6 augustus 2021 (datum vooronderzoek cf. stukken 11 en 30) tot 5 september 2022
(datum huiszoeking)
door
ten aanzien van

, conform verklaard

op 13 december 2022

2. De wooneenheid in het pand gelegen te , kadastraal
gekend als , 1a50ca,

- a. van 1 maart 2016 (pag. vonnis vrederechter, plaatsopneming huurderssyndicaat) tot 2
mei 2017 (pag. 10 vonnis vrederechter, plaatsopneming vrederechter)
door

ten aanzien van (cf. stukken 1, 11 en 36)

b. van 1 oktober 2019 (begin huur) tot 21 maart 2023 (stuk 112)

door ,

ten aanzien van

conform verklaard op 26 mei 2023 (cf. stukken 5, 11, 36, 64, 73, 79, 87/1, 95 en 112)

3. De woongelegenheid, gelegen te , kadastraal gekend
als - 2a28ca,

a. tussen 1 november 2014 en 1 augustus 2020

door

ten aanzien van (woongelegenheid nummer 2) (cf. stuk 74)

b. van 5 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 5 oktober 2021 (datum administratief onderzoek cf. stuk 11) tot 5 september 2022 (datum huiszoeking)

door ,

ten aanzien van

(woongelegenheid nummer 2), sedert 27 oktober 2022 conform verklaard (cf. stukken 11, 59, 75A, 87/1 en 91)

4. De woongelegenheden in het pand te ,
kadastraal gekend als - 3a57ca,

a. van 1 mei 2013 tot 1 mei 2014

door ,

ten aanzien van (de woning nummer (cf. stuk 70)

b. van 1 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 10 augustus 2021 (datum controle cf. stukken 11 en 28) tot 7 februari 2022 (verhuis)

door

ten aanzien van (de woning), sedert 8 november 2022 conform verklaard (cf. stukken 6, 7, 10, 11, 29, 32 en 60)

c. van 1 augustus 2020 (begin huur) tot 5 september 2022 (stukken 37, 49, 58, 60)

door ,

ten aanzien van (de woning nummer sedert 27 oktober
2022 conform verklaard (cf. stukken 6, 10, 11, 29, 32, 60, 75B, 87/1 en 93)

5. De woning gelegen te kadastraal gekend als
, 1a00ca, tussen 1 september 2020 (begin huur) tot 5 september 2022
(huiszoeking)

door

ten aanzien van

, sedert 27 oktober 2022
conform verklaard (cf. stukken 61, 73, 76 en 87/1)

6. De woningen gelegen te kadastraal gekend als
, 1a42ca,

a. van 15 juli 2018 tot 1 maart 2022 (stuk 10, melding wijkagent)

door

ten aanzien van

(cf. stukken 10 en 87/1)

b. van 16 augustus 2022 tot 13 december 2022

door

ten aanzien van

, sedert 26 januari 2023 conform verklaard (cf. stukken
62, 80, 87/1, 89 en 105)

7. De woningen gelegen in het pand te kadastraal gekend
als , 55 ca, meermaals, in meerdere malen op niet nader
omschreven data tussen 5 januari 2016 (onderzoek Wonen Vlaanderen cf. stuk 11), minstens
vanaf 8 november 2018 (onderzoek dossier wooninspectie) tot 5 september 2022
(huiszoeking)

door

ten aanzien van onder meer cf. stuk 87/1

en cf. stukken 68 en 87/1, ten aanzien van

stukken 11, 68 en 87/1)

(cf.

C.

De zaken, bedoeld in artikel 42. 3° van het Strafwetboek, namelijk vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit de belegde voordelen, te hebben omgezet of overgedragen met de bedoeling de illegale herkomst ervan te verbergen of te verdoezelen of een persoon die betrokken is bij een misdrijf waaruit deze zaken voortkomen, te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden,
(art. 505 lid 1. 3° Sw.)

1. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022
door ,
nl. door het cash storten van in totaal 36.335,00 euro op rekening nummer
(cf. stukken 18, 22 en 87)

2. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling tussen 13 juli 2018 en 19 mei 2021
door ,
nl. door het cash storten van 28.100,00 euro op de rekening nummer
(cf. stukken 19, 22 en 87)

3. te en bij samenhang te , gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 1 februari 2018 en 21 april 2022
door ,
nl. door het overschrijven van 365.950,33 euro naar de rekening nummer
(cf. stukken 17, 18, 19, 22 en 87)

4. te en bij samenhang te , gerechtelijk arrondissement
afdeling tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022, op een niet nader te bepalen
datum
door ,
nl. door het afbetalen van diverse leningen voor een totaal van 215.314,19 euro, zijnde deel van de gelden cf. kwalificatie 3 (cf. stukken 18, 22 en 87)

5. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 8 november 2021 en 14 maart 2022
door ,

nl. door het afbetalen van de lening aan _____ voor een totaal van 3.300,00 euro (cf. stukken 19, 22 en 87)

D.

De aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing of eigendom van de in artikel 42. 3° van het Strafwetboek bedoelde zaken, namelijk vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit de belegde voordelen, te hebben verheeld of verhuld, ofschoon hij op het ogenblik van de aanvang van deze handelingen de oorsprong van die zaken kende of moest kennen,
(art. 505 lid 1. 4° Sw.)

1. te _____ en bij samenhang te _____ gerechtelijk arrondissement
afdeling _____, tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022
door _____,

nl. door het cash storten van in totaal 36.335,00 euro op rekening nummer _____
(cf. stukken 18, 22 en 87)

2. te _____ en bij samenhang te _____ gerechtelijk arrondissement
afdeling _____, tussen 13 juli 2018 en 19 mei 2021
door _____,

nl. door het cash storten van 28.100,00 euro op de rekening nummer _____
(cf. stukken 19, 22 en 87)

3. te _____ en bij samenhang te _____ gerechtelijk arrondissement
afdeling _____ tussen 1 februari 2018 en 21 april 2022
door _____,

nl. door het overschrijven van 365.950,33 euro naar de rekening nummer _____
cf. stukken 17, 18, 19, 22 en 87)

4. te _____ en bij samenhang te _____ gerechtelijk arrondissement
afdeling _____ tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022, op een niet nader te bepalen
datum _____
door _____,

nl. door het afbetalen van diverse leningen voor een totaal van 215.314,19 euro, zijnde deel van de gelden cf. kwalificatie 3 (cf. stukken 18, 22 en 87)

5. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 8 november 2021 en 14 maart 2022
door ,
nl. door het afbetalen van de lening aar voor een totaal van 3.300,00 euro (cf.
stukken 19, 22 en 87)

E.

Mondeling, onder een bevel of onder een voorwaarde, iemand te hebben bedreigd met een aanslag op personen of op eigendommen, waarop een criminele straf gesteld is,
(art. 327 lid 1 Sw.)

Te op 15 juni 2022
door ,
ten aanzien van
nl. zoals omschreven in stuk 110/1 met de woorden: “als ze de huur niet gaat betalen, hij de woning in brand zal steken met haar en de kinderen erin”

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid d.d. 19 juni 2024
Ref.:
Bedrag: 285,00 euro

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid d.d. 28 juni 2024
Ref.:
Bedrag: 285,00 euro

2. Bestreden beslissing**2.1.**

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 4 maart 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren, kamer 13D, werd beslist als volgt:

Op strafgebied

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

Verklaart tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5. in hoofde van eerste beklaagde _____ niet bewezen onder welke kwalificatie ook en spreekt hem hiervoor vrij.

Verklaart eerste beklaagde _____ schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b., B.7. en E. en veroordeelt hem tot:

- een gevangenisstraf van 3 jaar;
- een geldboete van 424.000 euro, zijnde de minimum-geldboete van 1.000 euro vermenigvuldigd met 53 slachtoffers en verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent eerste beklaagde _____ uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft 400.000 euro van de geldboete voor een termijn drie jaar, zijnde 50.000 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Ontzet eerste beklaagde _____ voor een periode van vijf jaar uit de rechten vermeld in artikel 31, 1ste lid Sw., dit met toepassing van artikel 433terdecies, 1ste lid Sw.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- solidair met medeveroordeelde _____ tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 1.863,92 euro.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5. in hoofde van tweede beklaagde niet bewezen onder welke kwalificatie ook en spreekt haar hiervoor vrij.

Verklaart tweede beklaagde schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. en veroordeelt haar tot:

- een gevangenisstraf van 1 jaar;
- een geldboete van 424.000 euro, zijnde de minimum-geldboete van 1.000 euro vermenigvuldigd met 53 slachtoffers en verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent tweede beklaagde uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de volledige hoofdgevangenisstraf voor een termijn van vijf jaar en wat betreft 414.000 euro van de geldboete voor een termijn drie jaar, zijnde 51.750 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Ontzet tweede beklaagde voor een periode van vijf jaar uit de rechten vermeld in artikel 31, 1ste lid Sw., dit met toepassing van artikel 433terdecies, 1ste lid Sw.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 1.863,92 euro.

Ten aanzien van _____, derde beklaagde

Verklaart de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bij de tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b. in hoofde van derde beklaagde _____ niet bewezen.

Verklaart derde beklaagde _____ i voor het overige schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.6.a. (zoals beperkt), A.6.b. (zoals beperkt), B.6.a. (zoals beperkt) en B.6.b. (zoals beperkt) en veroordeelt haar tot:

- een gevangenisstraf van 7 maanden;
- een geldboete van 24.000 euro, zijnde de minimum-geldboete van 500 euro vermenigvuldigd met 6 slachtoffers en verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent derde beklaagde _____ uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de volledige hoofdgevangenisstraf voor een termijn van vijf jaar en wat betreft 19.000 euro van de geldboete voor een termijn drie jaar, zijnde 2.375 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- de kosten van de strafvordering tot op heden in haren hoofde begroot op $1/7 \times 1.863,92 = 266,27$ euro.

Verbeurdverklaringen

Verklaart overeenkomstig artikel 433terdiecies, 2de lid juncto 41, 1° en 43bis Sw. verbeurd lastens eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ elk voor hun aandeel in de volgende panden:

- te _____, kadastraal gekend als
2a28ca;
- te _____, kadastraal gekend als
1a50ca;

- te _____, kadastraal gekend als _____, 3a57ca;
- te _____ kadastraal gekend als _____, 1a00ca;
- te _____, kadastraal gekend als _____ 55ca.

Verklaart verbeurd lastens eerste beklaagde _____, tweede beklaagde _____ en derde beklaagde _____ elk voor hun aandeel in het pand te _____, kadastraal gekend als _____, 1a42ca.

Op burgerlijk gebied

1. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij _____.

Verklaart de vordering van burgerlijke partij _____ ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij _____ van de som van 565,60 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 500,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij _____ begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 300,00 euro.

2. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partijen _____

Verklaart de vordering van burgerlijke partij _____ ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij _____ van de som van 3.766,75 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 3.000,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 3.766,75 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 3.000,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 975,00 euro, tussen hen te verdelen als volgt:
 - o burgerlijke partij : 487,50 euro;
 - o burgerlijke partij : 487,50 euro.

3. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 1.500,00 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 600,00 euro.

4. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij .

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 5.000,00 euro;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 975,00 euro.

5. De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen van mogelijke andere benadeelden aan.

2.2.

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren:

- op 25 maart 2025 door beklaagde tegen alle beschikkingen;
- op 25 maart 2025 door beklaagde tegen alle beschikkingen;
- op 25 maart 2025 door beklaagde tegen alle beschikkingen;
- op 26 maart 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagden tegen alle beschikkingen.

2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren:

- op 25 maart 2025 door beklaagde IRCI;
- op 25 maart 2025 door beklaagde ;
- op 25 maart 2025 door beklaagde ;
- op 26 maart 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van de beklaagden .

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 21 januari 2026.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag;
- het Openbaar Ministerie in haar uiteenzetting van de zaak en in haar vordering;
- burgerlijke partij in haar middelen en haar vordering, ontwikkeld door haar raadsman voornoemd;
- burgerlijke partijen in hun middelen en hun vordering, ontwikkeld door hun raadsman voornoemd;
- burgerlijke partij in haar middelen en haar vordering, ontwikkeld door haarzelf en haar raadsman voornoemd;

- burgerlijke partij in haar middelen en haar vordering, ontwikkeld door haar raadsman voornoemd;
- beklaagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadslieden voornoemd alsook door in persoon.

De door de partijen neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling van de ontvankelijkheid en de omvang van de hogere beroepen

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

1. De verklaringen van hoger beroep van de beklaagden en van het Openbaar Ministerie werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure, de schuldigverklaring aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2a, A2b, A3a, A3b, A4a, A4b, A4c, A5, A6a, A6b, A7, B1, B2a, B2b, B3a, B3b, B4a, B4b, B4c, B5, B6a, B6b, B7 en E (dit zijn alle tenlasteleggingen waaraan hij in eerste aanleg schuldig werd verklaard), de opgelegde straf met inbegrip van de verbeurdverklaring van de panden en de beslissing over alle burgerlijke vorderingen zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure, de schuldigverklaring aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2a, A2b, A3a, A3b, A4a, A4b, A4c, A5, A6a, A6b, A7, B1, B2a, B2b, B3a, B3b, B4a, B4b, B4c, B5, B6a, B6b en B7 (dit zijn alle tenlasteleggingen waaraan zij in eerste aanleg schuldig werd verklaard), de opgelegde straf met inbegrip van de verbeurdverklaring van de panden en de beslissing over alle burgerlijke vorderingen zijn nauwkeurig.

4. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure, de schuld aan de tenlasteleggingen A6a, A6b, B6a en B6b (dit zijn alle tenlasteleggingen waaraan zij in eerste aanleg schuldig werd verklaard) en de opgelegde straf met inbegrip van de verbeurdverklaring van de panden zijn nauwkeurig.

5. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de vrijspraak van de beklaagde voor de feiten onder tenlasteleggingen C1 tot en met C5 en D1 tot en met D5 en de straf zijn nauwkeurig.

6. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de vrijspraak van de beklaagde voor de feiten onder tenlasteleggingen C1 tot en met C5 en D1 tot en met D5 en de straf zijn nauwkeurig.

7. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot het niet-bewezen verklaren van de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bij de feiten onder tenlasteleggingen A6a, A6b, B6a en B6b en de straf zijn nauwkeurig.

8. De hogere beroepen van de beklaagden en van het Openbaar Ministerie zijn regelmatig naar vorm en termijn en zijn ontvankelijk, gelet op het bovenstaande.

4.2. Omvang van de hogere beroepen

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Bij het bestreden vonnis werd de verzwarende omstandigheid dat van de activiteiten onder tenlasteleggingen A6a, A6b, B6a en B6b een gewoonte werd gemaakt, niet bewezen verklaard ten aanzien van de derde beklaagde . Het Openbaar Ministerie voerde in haar grievenformulier een uitdrukkelijke grief tegen deze beslissing aan, maar deed ter zitting van 21 januari 2026 ondubbelzinnig afstand van deze grief. Het hof stelt deze afstand vast en verleent hiervan akte, waardoor de betrokken beslissing van de eerste rechter definitief komt vast te staan.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom nog uit tot de beoordeling van:

- de procedure;
- de beschikkingen van het bestreden vonnis op strafrechtelijk gebied die betrekking hebben op de schuld van beklaagden aan alle hen ten laste gelegde feiten en op de straf ten aanzien van deze beklaagden met inbegrip van de opgelegde verbeurdverklaring van onroerende goederen;
- de beschikkingen van het bestreden vonnis op strafrechtelijk gebied die betrekking hebben op de schuld van beklaagde aan alle haar ten laste gelegde feiten, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid van de gewoonte, alsook op de straf ten aanzien van deze beklaagde met inbegrip van de opgelegde verbeurdverklaring van een onroerend goed;
- alle beschikkingen van het bestreden vonnis op burgerrechtelijk gebied.

5. Beoordeling van de procedure

5.1. Recht van verdediging

Alle beklaagden kruisten op hun grievenformulier de rubriek procedure aan en vulden als reden in dat hun recht van verdediging geschonden was.

Deze grief werd door de beklaagden evenwel niet verder uitgewerkt, noch in hun syntheseconclusie, noch mondeling tijdens de behandeling ten gronde. Hierover werden geen verdere middelen ontwikkeld, noch enige vordering, verweer, exceptie of rechtsgevolg geformuleerd. Het staat niet aan de rechter om dat in de plaats van de beklaagden te doen, zodat deze grief geen verder antwoord behoeft.

Louter ten overvloede stelt het hof vast dat de beklaagden in hoger beroep alle kansen hebben gekregen om hun recht van verdediging volwaardig uit te oefenen, alle gewenste middelen naar voren te brengen, alle regelmatig tegen hen aangevoerde gegevens vrij tegen te spreken en elk voor hen gunstig verweer te doen gelden, zodat er dienaangaande geen enkele procedurele inbreuk voorligt.

Het recht van verdediging van de beklaagden werd derhalve niet miskend.

5.2. Non bis in idem

Beklaagden werpen in hun syntheseconclusie op dat zij bij het arrest d.d. 15 september 2021 van deze kamer van het hof van beroep te Antwerpen reeds werden veroordeeld voor de feiten onder tenlastelegging B2a. Zij voeren een schending van het algemeen beginsel '*non bis in idem*' aan en stellen dat de strafvordering met betrekking tot deze tenlastelegging daarom onontvankelijk is.

Artikel 14.7 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR) bepaalt dat niemand voor een tweede keer mag worden berecht of gestraft voor een strafbaar feit waarvoor hij reeds overeenkomstig de wet en het procesrecht van elk land bij einduitspraak is veroordeeld en waarvan hij is vrijgesproken.

Krachtens artikel 4.1 van het Zevende Aanvullend Protocol bij het EVRM wordt niemand opnieuw berecht of gestraft in een strafrechtelijke procedure binnen de rechtsmacht van dezelfde Staat voor een strafbaar feit waarvoor hij reeds onherroepelijk is vrijgesproken of veroordeeld overeenkomstig de wet en het strafprocesrecht van die Staat.

Het algemeen rechtsbeginsel *non bis in idem* heeft dezelfde draagwijdte.

Uit deze bepalingen en dit algemene rechtsbeginsel volgt dat een tweede vervolging verboden is wegens identieke feiten of substantieel dezelfde feiten die na een eerste vervolging hebben geleid tot een onherroepelijke beslissing van veroordeling of vrijspraak en voor zover die vervolgingen betrekking hebben op dezelfde persoon.

Onder identieke of substantieel dezelfde feiten moet worden verstaan een geheel van concrete feitelijke omstandigheden die onlosmakelijk in tijd en ruimte of naar voorwerp of aard met elkaar verbonden zijn.

De rechter beoordeelt in het licht van de gegevens van de zaak welke feiten bij hem aanhangig zijn gemaakt en of die feiten identiek of substantieel dezelfde zijn als deze die het voorwerp waren van een eerdere strafvervolging die is beëindigd met een onherroepelijke beslissing van vrijspraak of veroordeling. Daarbij moet de rechter acht slaan op de feitelijke gedragingen en de werkelijk bedoelde omstandigheden waarop de eerste strafvervolging betrekking heeft (vergelijk Cass. 27 juni 2023,

Bij het arrest van 15 september 2021 van het hof van beroep Antwerpen (kamer C4), dat in kracht van gewijsde is getreden, werden beklaagden

definitief veroordeeld voor een inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, door als verhuurders een woning met het oog op bewoning te hebben verhuurd terwijl deze niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Dit misdrijf werd gepleegd gedurende de periode van 1 november 2015 (aanvang verhuur) tot 1 november 2018 (einde verhuur) en het voorwerp ervan was de woning te

Uit het arrest blijkt dat de woning verhuurd werd aan huidige burgerlijke partij .

De feiten waarvoor dezelfde beklaagden thans worden vervolgd onder tenlastelegging B2a hebben betrekking op hetzelfde misdrijf, met als voorwerp dezelfde woning te en ten nadele van dezelfde persoon . Deze feiten worden gesitueerd in de periode van 1 maart 2016 tot 2 mei 2017, welke periode volledig valt binnen de incriminatieperiode die in het vermeld arrest van 15 september 2021 weerhouden werd.

De huidige strafvervolging van beklaagden en onder tenlastelegging B2a heeft dan ook betrekking op identiek dezelfde feiten als deze waarvoor zij reeds definitief veroordeeld werden bij het voornoemd arrest van 15 september 2021. Een tweede vervolging voor die feiten is derhalve onontvankelijk.

Hetzelfde geldt ook voor de feiten onder tenlastelegging A2a, met dien verstande dat het daarbij niet gaat om identiek dezelfde feiten, maar wel om substantieel dezelfde feiten als deze die reeds definitief beoordeeld zijn bij het arrest van 15 september 2021. Het gaat daarbij immers om een geheel van concrete feitelijke omstandigheden die onlosmakelijk in tijd en ruimte en naar voorwerp met elkaar verbonden zijn.

6. Beoordeling ten gronde -- op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de schuld

6.1. Tenlastelegging B – blijvende strafbaarheid

In de mate dat de vervolgte feiten onder de tenlasteleggingen B1 tot en met B7 zouden zijn gepleegd voor 1 januari 2021, is de strafvervolgning ervan gesteund op artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode.

Met ingang van 1 januari 2021 werd deze bepaling gewijzigd bij artikel 15, 1° en 2° van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Op 1 januari 2021 trad ook het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid in werking. Hierdoor worden de decreten over het Vlaamse woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als “Vlaamse Codex Wonen van 2021”.

Samen met de eerste rechter stelt het hof vast dat de ten laste gelegde feiten sub B1 tot en met B7 ook na deze wijzigingen principieel strafbaar blijven onder de artikelen 3.34 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het hof stelt nu al vast dat de strafmaat gelijk is gebleven.

6.2. Woning te Leopoldsburg, Corspelsestraat 45 (tenlasteleggingen A1 en B1)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden
aan het feit onder tenlastelegging B1 bewezen gebleven.

Uit een technisch verslag van 6 augustus 2021 blijkt dat de woningcontroleur van
op dat ogenblik diverse gebreken van categorie II of III vaststelde
aan zowel het gebouw als aan de woning, zoals de afwezigheid of gebrekkigheid van rookmelders (cat. II), het veelvuldig voorhanden zijn van ernstige (cat. II) en zeer ernstige (cat. III) vochtschade door condenserend vocht met schimmelvorming, de afwezigheid van voldoende geaarde stopcontacten in de keuken (cat. II), de afwezigheid van afdekplaatjes aan stopcontacten waardoor draden aanraakbaar waren met risico op elektrocutie (cat. III).

De beklaagden houden voor dat zij geen kennis hadden van deze gebreken en dat deze evengoed na aanvang van de huur kunnen zijn veroorzaakt door de huurders.

Evenwel stelde de woningcontroleur op 6 augustus 2021 ook in de badkamer met wc vast dat het plafond zeer ernstig was aangetast door condensatie en schimmelvorming. De stelling van de beklaagden dat condenserend vocht zulke schade kan veroorzaken door een gebrek aan verluchting is aannemelijk, maar dat is in dit geval niet te wijten aan de huurders.

Huurder _____ gaf tijdens zijn verhoor op 17 september 2021 aan dat de badkamer was beschimmeld omdat hij niet kón verluchten, hetgeen de woningcontroleur bevestigde: *“de badkamer heeft een vast raam en een buitendeur. Deze buitendeur geeft rechtstreeks uit op de straat en dus kan deze niet gebruikt worden om te verluchten. Er zijn 2 gaten gemaakt in de badkamer (1 in muur en 1 in plafond). Hier is echter geen verluchtingssysteem op aangesloten”*.

De vastgestelde vochtschade met schimmelvorming maakt een gebrek van categorie III uit, zijnde volgens de definitie van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 een ernstig gebrek dat mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt of dat een direct gevaar vormt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning. Dit gebrek werd onmiskenbaar veroorzaakt door een structureel probleem (namelijk een gebrek aan de mogelijkheid om te verluchten) dat reeds aanwezig moet geweest zijn bij aanvang van de huur op 1 mei 2019.

Uit de geloofwaardige verklaring van bewoner _____ van 11 maart 2022 blijkt dat zelfs het gevolg van dit gebrek (schimmelvorming) al aanwezig was bij aanvang van de huur. Uit haar beschrijving volgt met zekerheid dat dit gebrek op dat ogenblik al een zodanige omvang had dat het minstens onder categorie II (ernstig) viel, en in principe dus verhuur met het oog op bewoning uitsloot.

Nu boven elke redelijke twijfel vaststaat dat op 1 mei 2019 minstens één gebrek van categorie II aanwezig was, wordt de aanvang van de incriminatieperiode definitief bepaald op die datum, die vermeld wordt in zowel de verwijzingsbeschikking als het bestreden vonnis. Beide akten maken daarnaast nog melding van een alternatieve aanvangsdatum “minstens vanaf 6 augustus 2021”, dewelke door het hof niet wordt bijgetreden.

Het gebrek van de vochtschade met schimmelvorming in de badkamer bestond nog steeds bij het woningkwaliteitsonderzoek van de wooninspecteur op 17 september 2021. Op grond van zijn vaststellingen stelde de wooninspecteur op 9 december 2021 een herstellvordering met een omstandige opsomming van alle tekortkomingen op, dewelke op dezelfde datum aan de beklaagden werd meegedeeld.

Alhoewel de beklaagden vanaf dat ogenblik onmiskenbaar kennis hadden van alle gebreken van categorie II en III, zelfs van deze waarvan zij vonden dat de huurders er verantwoordelijk voor waren, en dus wisten dat het verboden was om de woning nog verder te verhuren met het oog op bewoning, bleven zij de verhuur onverminderd verderzetten, en dit zonder de tekortkomingen op te lossen.

Deze wederrechtelijke houding bleef nog minstens voortduren tot 5 september 2022, zijnde de datum van een navolgende technische controle door de wooninspecteur, waarmee terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B1 samenvalt. Uit het verslag van die controle bleek onder meer dat de meeste gebreken van categorie III die op 17 september 2021 waren aangetroffen, nog steeds aanwezig waren bij de controle van 5 september 2022, niettegenstaande enkele gebreken eenvoudig op te lossen waren door bijv. stopcontacten vast in de muur te monteren, afdekplaatjes op de stopcontacten aan te brengen en de gootsteen op de waterafvoerbuïs aan te sluiten.

Gedurende de gehele incriminatieperiode voldeed de woning niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, en vanaf 1 januari 2021 van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonde deze woning immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform was in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 4° bis, Vlaamse Wooncode en later van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 20 Vlaamse Wooncode en later artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stellen het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagden waren gedurende die gehele periode de eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woning aan hen bekend. Zij wisten dat de woning in de beschreven toestand niet mocht worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woning toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

Het feit dat de beklaagden nadien alsnog inspanningen hebben geleverd om het gebouw en de woning in orde te krijgen, doet niets af aan het bewijs van de gebrekkige toestand tijdens de onder de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B1, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, alsook vanaf 1 januari 2021 in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woning aan huurders en hun kinderen acht het hof de beklaagden niet schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A1).

De beide ouders beschikten over een vaste tewerkstelling, terwijl er geen elementen worden aangebracht die een kwetsbare toestand ten gevolge van één van de omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek aannemelijk maken, laat staan aantonen.

Uit het gebrek aan bewijs van deze kwetsbare toestand volgt dat ook niet is aangetoond dat de verhuurders deze toestand vervolgens zouden hebben misbruikt met de bedoeling om een abnormaal profijt te realiseren, hetgeen een wezenlijk bestanddeel is van het vervolgd misdrijf.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A1.

6.3. Woning te Leopoldsburg, Boskantstraat 158 (tenlasteleggingen A2b en B2b)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden aan het feit onder tenlastelegging B2b bewezen gebleven, zij het tijdens een kortere periode dan door de eerste rechter werd aangenomen (zie verder).

Uit een technisch verslag van 5 september 2022 van de woningcontroleur bij het agentschap Wonen-Vlaanderen blijkt dat in het gebouw de vereiste rookmelders niet aanwezig waren en in de woning de vereiste dakisolatie ontbrak. Bovendien waren in de badkamer een lichtpunt en een stopcontact vlak bij het bad geplaatst, terwijl de voorgeschreven afstand minstens 60 cm van de badrand bedroeg. Dit leverde telkens een ernstig gebrek van categorie II op. De verhuurder was verantwoordelijk voor deze gebreken, die omwille van hun aard al aanwezig waren op het ogenblik waarop de verhuur werd aangevat.

De bewering van de beklaagden dat het ophangen van een lichtpunt in de badkamer door de huurders moet zijn gebeurd omdat dit gebrek niet aanwezig was tijdens de eerste controle, berust op een onjuiste lezing van het hierboven vermeld technisch verslag.

De huurovereenkomst vermeldt als aanvangsdatum 1 augustus 2020. Het feit dat huurster tijdens haar verhoor op 5 september 2022 verklaarde dat zij er al drie jaar woonde, is bij gebrek aan ondersteunende objectieve bewijselementen onvoldoende om aan te nemen dat de verhuur op een vroegere datum werd aangevat. Daarom beperkt het hof de incriminatieperiode tot de periode van 1 augustus 2020 tot 21 maart 2023.

Het hof houdt geen rekening met de gebrekkige aansluiting van de kookplaat in de keuken, ook al vormt dit een gebrek van categorie III dat een risico op elektrocutie oplevert. Het blijkt immers dat de huurder deze keuken zelf heeft geïnstalleerd, zodat de verhuurder hiervoor niet verantwoordelijk kan worden gesteld. Uit het strafdossier blijkt niet of deze installatie al dan niet voorafgaand aan de intrede van de huurder gebeurde, zodat ook niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de verhuurde woning op dat ogenblik niet over een keuken beschikte, hetgeen op zichzelf aanleiding zou geven tot onbewoonbaarheid.

De inhoud van de vorige alinea doet geen afbreuk aan de strafbaarheid van het onder tenlastelegging B2b bedoeld feit, nu hoger al is gebleken dat het gebouw dan wel de daarin gelegen woning minstens één gebrek van categorie II vertoonde, zodat zij niet conform was en dus niet in die staat verhuurd mocht worden.

De beklaagden waren eigenaars van de woning en wisten dat er geen rookmelders en geen dakisolatie aanwezig waren en dat in de badkamer een lichtpunt en een stopcontact te dicht bij de badrand geplaatst waren. Zij wisten ook of hadden minstens moeten weten dat dit gebreken van categorie II waren en dat het dus verboden was om de woning in die toestand te verhuren met het oog op bewoning. Het hof wijst er in dit verband op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist.

Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke beteugeling.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de door de beide partijen ondertekende huurovereenkomst in artikel 8 vermeldt dat het goed werd geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid. Voor zover dit beschouwd zou kunnen worden als een werkelijke en vrijwillige toestemming van de huurders, vrij van wilsgebreken, neemt dit het wederrechtelijk karakter van de gedraging niet weg en maakt het deze gedraging niet geoorloofd. Strafwetten zijn immers van openbare orde, nu zij de kern van de maatschappelijke orde bewaken, welke principe eveneens geldt voor strafwetten die ook private belangen willen beschermen. Daarom is elke overeenkomst die tot doel of voor gevolg heeft om de draagwijdte van een strafwet te wijzigen, het toepassingsgebied ervan in te perken, de dader van zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid te ontslaan of zelfs een misdrijf te doen begaan, ongeldig. Het spreekt voor zich dat voor het thans vervolgd misdrijf een gebrek aan toestemming geen constitutief bestanddeel vormt.

Deze wederrechtelijke toestand bleef nog minstens voortduren tot 21 maart 2023, zijnde de datum van een navolgende technische controle door de wooninspecteur, waarmee terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B2b samenvalt. Uit het technisch verslag van de woningcontroleur blijkt onder meer dat op dat ogenblik nog altijd niet kon worden vastgesteld dat de woning over de vereiste dakisolatie beschikte en dat in de badkamer ook nog steeds niet het lichtpunt was verplaatst of minstens was beveiligd op een andere toegelaten manier.

Gedurende de gehele (hoger beperkte) incriminatieperiode voldeed de woning derhalve niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, en vanaf 1 januari 2021 van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonde deze woning immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform was in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 4° bis, Vlaamse Wooncode en later van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 20 Vlaamse Wooncode en later artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stellen het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagden waren gedurende die gehele periode de eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woning aan hen bekend.

Zij wisten dat de woning in de beschreven toestand niet mocht worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woning toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode, zoals hoger beperkt.

Het feit dat de beklaagden nadien alsnog inspanningen hebben geleverd om het gebouw en de woning in orde te krijgen, doet niets af aan het bewijs van de gebrekkige toestand tijdens de onder de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode, zoals hoger beperkt.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B2b, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn, weliswaar gedurende de kortere periode van 1 augustus 2020 tot 21 maart 2023.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, alsook vanaf 1 januari 2021 in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woning aan huurders en hun twee kinderen acht het hof de beklaagden niet schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A2b).

Het staat geenszins vast dat deze huurders in een kwetsbare toestand verkeerden ten gevolge van één of meerdere omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek, waarvan de beklaagden vervolgens misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

Beide ouders beschikten over een vaste tewerkstelling, terwijl er geen elementen worden aangebracht die een kwetsbare toestand ten gevolge van één van de omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek aannemelijk maken, laat staan aantonen. Huurster omschreef beklaagde bovendien als een goede huisbaas en verklaarde dat zij tevreden was met de ligging van de woning, omdat haar echtgenoot in werkte en de school van de kinderen vlakbij was.

Daarenboven is evenmin het bewijs geleverd dat de beklaagden de woning verhuurden in omstandigheden die in strijd waren met de menselijke waardigheid. De bewijsnorm voor dit gegeven is naar het oordeel van het hof strenger dan een loutere niet-conformiteit aan de normen van de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A2b.

6.4. Woning te

(tenlasteleggingen A3b en B3b)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagder
aan het feit onder tenlastelegging B3b bewezen gebleven.

Uit een technisch verslag van een onderzoek op 5 oktober 2021 blijkt dat de woningcontroleur van Wonen op dat ogenblik vijf gebreken van categorie II vaststelde aan de woning, namelijk vochtschade door condenserend vocht met schimmelvorming, een lekkende afvoer van de gootsteen, een lekkende toiletpot, risico op elektrocutie ingevolge ontbrekende afdekplaatjes van stopcontacten in de living en de slaapkamer en tenslotte de afwezigheid van rookmelders.

Deze gebreken zijn op zichzelf niet structureel te noemen, zodat uit hun aard niet kan worden afgeleid dat zij al aanwezig moeten zijn geweest bij de aanvang van de huur op 5 augustus 2020. Wel staat in de huurovereenkomst onder artikel 8 (plaatsbeschrijving) uitdrukkelijk de opmerking *'deksels van enkele stopcontacten zijn weg'* bijgeschreven, hetgeen zonder twijfel refereert naar de ontbrekende afdekplaatjes die 14 maanden later door de woningcontroleur zouden worden vastgesteld. Hieruit leidt het hof af dat dit gebrek van categorie II wel reeds aanwezig was bij aanvang van de huur.

Ook staat boven elke redelijke twijfel vast dat de beklaagden er niet voor hebben gezorgd dat de woning tijdens de periode van verhuur beschikte over de wettelijke vereiste rookmelders, waarvoor zij exclusief verantwoordelijk zijn. Dit is eveneens een gebrek van categorie II.

Nu boven elke redelijke twijfel vaststaat dat op 5 augustus 2020 minstens één gebrek van categorie II aanwezig was, wordt de aanvang van de incriminatieperiode definitief bepaald op die datum, die vermeld wordt in zowel de verwijzingsbeschikking als het bestreden vonnis. Beide akten maken daarnaast nog melding van een alternatieve aanvangsdatum “minstens vanaf 5 oktober 2021”, dewelke door het hof dus niet wordt bijgetreden.

Aangezien de ontbrekende afdekplaatjes in de door hem ondertekende huurovereenkomst vermeld staat, kan beklaagde niet voorhouden dat hij geen kennis had van dit gebrek van categorie II. Hetzelfde gaat evenwel ook op voor beklaagde

ook al staat zij niet op de huurovereenkomst vermeld als verhuurder en heeft zij deze niet mee ondertekend, nu zij kennis had van de staat van de woning die door haar als eigenaar ter beschikking werd gesteld voor verhuur. Beiden wisten ook dat de woning had moeten worden uitgerust met een of meerdere rookmelders alvorens deze werd verhuurd.

De beklaagden werden per aangetekend post in kennis gesteld van het technisch verslag van het onderzoek d.d. 5 oktober 2021 van de woningcontroleur van Wonen Hun bewering dat enkele andere gebreken van categorie II die door de woningcontroleur waren vastgesteld, door de huurders zouden zijn veroorzaakt tijdens hun bewoning, is niet van alle geloofwaardigheid ontbloot, nu deze enerzijds niet vermeld stonden op de plaatsbeschrijving, en anderzijds een vonnis van 8 juli 2022 van de vrederechter te voorligt waaruit blijkt dat de huurders op meerdere vlakken tekortschoten in het nakomen van hun verplichtingen, onder meer door de woning slecht te ventileren en door verluchttingsroosters niet te hebben gebruikt en op één plaats zelfs te hebben dichtgeplakt.

Deze omstandigheid doet evenwel geen afbreuk aan het gegeven dat er bij aanvang van de huur de hoger vermelde twee andere gebreken van categorie II aanwezig waren, hetgeen bijgevolg een verhuur met het oog op bewoning uitsloot, én dat deze toestand nog ongewijzigd was bij de controle van 5 oktober 2021.

Het hof hecht geen geloof aan de bewering van de beklaagden dat uit onbeantwoorde ingebrekestellingen blijkt dat zij de gebreken wilden herstellen maar dat de huurders hen niet toelieten. In de tweede en laatste ingebrekestelling, gedateerd op 27 juni 2021, wordt inderdaad gevraagd om enkele data mee te delen waarop mocht langskomen om de opmerkingen in de plaatsbeschrijving op te lossen. De beklaagden woonden zelf boven het verhuurde pand en hadden zonder twijfel voldoende gelegenheid om zich met enkele afdekplaatjes en rookmelders aan te bieden of deze desnoods aan de huurders te bezorgen zodat zij deze zelf konden aanbrengen en zo de onveilige situatie verhelpen.

Deze wederrechtelijke houding bleef nog minstens voortduren tot 5 september 2022, zijnde de datum van een navolgende technische controle door de wooninspecteur, waarmee terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B3b samenvalt. Uit het verslag van die controle bleek onder meer dat er op dat ogenblik nog steeds een afdekplaatje ontbrak aan een stopcontact in de woonkamer en dat er nog steeds geen rookmelders hingen.

Gedurende de gehele incriminatieperiode voldeed de woning dan ook niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, en vanaf 1 januari 2021 van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonde deze woning immers minstens één gebrek van categorie II, zodat zij niet-conform was in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 4° bis, Vlaamse Wooncode en later van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 20 Vlaamse Wooncode en later artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stellen het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagder waren gedurende die gehele periode de eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woning aan hen bekend. Zij wisten dat de woning in de beschreven toestand niet mocht worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woning toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B3b, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, alsook vanaf 1 januari 2021 in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het

en hun vier

aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A3b).

Het staat geenszins vast dat deze huurders in een kwetsbare toestand verkeerden ten gevolge van één of meerdere omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek, waarvan de beklaagden vervolgens misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

De toestand van _____ is weliswaar meer kwetsbaar geworden toen haar echtgenoot eind december 2021 de woning verliet en naar _____ terugkeerde, maar dit is een onvoorziene omstandigheid die zich pas lopende de huurovereenkomst heeft voorgedaan en waarvan de beklaagden geen misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

Hoger is gebleken dat er doorheen de gehele incriminatieperiode gebreken konden worden vastgesteld, die evenwel van relatief beperkt ernst waren, en in geen geval omstandigheden hebben opgeleverd die in strijd waren met de menselijke waardigheid. De bewijsnorm voor dit gegeven is naar het oordeel van het hof immers strenger dan een loutere niet-conformiteit aan de normen van de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het ontbreken van rookmelders en van afdekplaatjes van stopcontacten tasten de menselijke waardigheid niet aan, terwijl van enkele andere gebreken zelfs is vastgesteld dat deze eerder aan een gebrek aan onderhoud door de huurders te wijten waren.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A3b.

6.5. Woning te _____

(tenlasteleggingen A3a en B3a)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden _____ aan het feit onder tenlastelegging B3a niet bewezen.

De loutere verklaring van huurder _____, zonder dat deze wordt ondersteund door enig objectief bewijselement, is niet voldoende om boven elke redelijke twijfel te besluiten tot de schuld van de beklaagden aan een technische aangelegenheid als de verhuur van een niet-conforme woning, dit is een woning die behept is met gebreken van categorie II of III.

Tijdens de gehele incriminatieperiode die een duur van nagenoeg zes jaar bestreek, werd de woning niet eenmaal onderworpen aan een conformiteitscontrole. Er zijn geen vaststellingen over een vermeende gebrekkige staat gedaan, noch is er een fotodossier voorhanden.

Het is maar naar aanleiding van het onderzoek naar krotverhuur in de periode van 5 augustus 2020 tot 5 september 2022 ten nadele van [redacted] (zie hierboven – tenlasteleggingen A3b en B3b) dat er een zeer beperkt aanvullend onderzoek werd gedaan naar de ervaringen van de voorafgaande huurder van dezelfde woning, zijnde [redacted], die deze woning volgens zijn eigen verklaring huurde van november 2014 tot augustus 2020.

Een huurovereenkomst met dhr. [redacted] werd niet aan het strafdossier gevoegd. Daarentegen werden tijdens de huiszoeking bij de beklaagden wel twee (weliswaar niet ondertekende) huurovereenkomsten aangetroffen op naam van twee andere huurders met betrekking tot dezelfde woning, betrekking hebbend enerzijds op de periode van 1 april 2015 tot 1 april 2016 en anderzijds op de periode van 1 oktober 2015 tot 31 (!) september 2016.

In de gegeven omstandigheden ligt geen overtuigend bewijs voor dat de beklaagden tijdens de hoger vernoemde incriminatieperiode de betreffende woning te [redacted] in niet-conforme toestand aan [redacted] hebben verhuurd.

De beklaagden worden vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging B3a.

Er ligt evenmin voldoende bewijs voor dat de beklaagden tijdens diezelfde incriminatieperiode de betreffende woning aan [redacted] hebben verhuurd in omstandigheden die in strijd waren met de menselijke waardigheid.

De beklaagden worden derhalve ook vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A3a.

**6.6. Woning te
en B4b)****(tenlasteleggingen A4b**

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagder
aan het feit onder tenlastelegging B4b bewezen gebleven.

Uit het technisch verslag van een woningkwaliteitsonderzoek van 17 september 2021 blijkt dat de woningcontroleur van wooninspectie vijf gebreken van categorie II vaststelde (waaronder ernstig opstijgend vocht aan buitenmuren en een ontbrekende dakisolatie) en vier gebreken van categorie III (namelijk zware vochtschade met schimmelvorming in een berging, schade aan een binnenmuur in de slaapkamer door opstijgend vocht, niet-conforme aansluiting van de gootsteen, risico op elektrocutie door ontbrekende afdekplaatjes van stopcontacten en risico op CO-vergiftiging door de installatie van een gasketel type B zonder niet-afsluitbaar verluchttingsrooster). Bij het technisch verslag werd ook een fotodossier van de vastgestelde gebreken gevoegd.

De meeste van deze gebreken hebben betrekking op structurele problemen die omwille van hun aard reeds aanwezig moeten geweest zijn bij aanvang van de huur op 1 augustus 2020. Zo staat minstens boven elke redelijke twijfel vast dat er gedurende de gehele huurperiode geen dakisolatie aanwezig was, dat de gootsteen gebrekkig was aangesloten en dat er geen niet-afsluitbaar verluchttingsrooster bij de gasketel aanwezig was.

Nu boven elke redelijke twijfel vaststaat dat op 1 augustus 2020 minstens één gebrek van categorie II of III aanwezig was, wordt de aanvang van de incriminatieperiode definitief bepaald op die datum, die vermeld wordt in zowel de verwijzingsbeschikking als het bestreden vonnis. Beide akten maken daarnaast nog melding van een alternatieve aanvangsdatum “minstens vanaf 10 augustus 2021”, dewelke door het hof dus niet wordt bijgetreden.

De beklaagden waren eigenaars van de woning en kenden de gebrekkige toestand ervan. Zij wisten ook of hadden minstens moeten weten dat de woning behept was met meerdere gebreken van categorie II of III en dat het dus verboden was om de woning in die toestand te verhuren met het oog op bewoning. Het hof wijst er in dit verband op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betegeling.

Deze wederrechtelijke toestand bleef nog minstens voortduren tot 7 februari 2022, zijnde de datum waarop de huurster de woning heeft verlaten, waarmee terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B4b samenvalt. Uit het technisch verslag van de woningcontroleur van 6 mei 2022 blijkt immers dat de gootsteen op dat ogenblik – en dus met zekerheid ook drie maanden voor die datum – nog steeds niet conform was aangesloten (cat. 3), dat er nog steeds geen niet-afsluitbaar verluchttingsrooster bij de gasketel geplaatst was (cat. 3) en dat nog steeds niet was voldaan aan de dakisolatievereiste (cat. 2).

Gedurende de gehele incriminatieperiode voldeed de woning niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, en vanaf 1 januari 2021 van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonde deze woning immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform was in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 4° bis, Vlaamse Wooncode en later van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 20 Vlaamse Wooncode en later artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stellen het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagder waren gedurende die gehele periode de eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woning aan hen bekend. Zij wisten dat de woning in de beschreven toestand niet mocht worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woning toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B4b, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, alsook vanaf 1 januari 2021 in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woning aan huurder acht het hof de beklaagden niet schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A4b).

De huurder verkeerde weliswaar in een kwetsbare toestand ten gevolge van haar precare sociale situatie. Voorafgaand aan de huur verbleef zij in een vrouwenopvangcentrum, terwijl haar echtgenoot een gevangenisstraf uitzat. Zij ontving een leefloon van het OCMW en was dringend op zoek naar een huurwoning, die haar echtgenoot uiteindelijk voor haar heeft geregeld, terwijl zij zelf in haar verhoor van 11 maart 2022 aangaf dat zij geen andere keuze had dan deze gebrekkige woning te huren (*“Mijn man heeft dan de huur met geregeld, ik voelde dat ik geen andere keuze had dan de woning van hem te huren. Het is immers quasi onmogelijk voor mij om op de reguliere markt te huren”*).

Het staat evenwel niet vast dat de beklaagden van deze kwetsbare toestand misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

Uit de aan het strafdossier gevoegde berichten blijkt overigens dat beklaagde na verloop van tijd meermaals heeft aangedrongen om hem toe te laten de vastgestelde gebreken te herstellen, maar dat huurder er omwille van eerdere negatieve ervaringen niet meer toe geneigd was om de beklaagde binnen te laten.

Daarenboven is evenmin het bewijs geleverd dat de beklaagden de woning verhuurden in omstandigheden die in strijd waren met de menselijke waardigheid. De bewijsnorm voor dit gegeven is naar het oordeel van het hof strenger dan een loutere niet-conformiteit aan de normen van de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A4b.

6.7. Woning te , (tenlasteleggingen A4a en B4a)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden er aan het feit onder tenlastelegging B4a niet bewezen.

huurde de betreffende woning van de beklaagden gedurende de periode van 1 mei 2013 tot 1 mei 2014 en woonde er in die periode samen met haar zoon en twee dochters. Zij heeft zich spontaan aangeboden bij de politie nadat ze in de krant een artikel had gelezen over huisjesmelkerij en via via had vernomen dat dit artikel over ging. Zij werd op 13 september 2022 verhoord door de politie.

De enkele belastende verklaring van huurder afgelegd in de beschreven omstandigheden, meer dan acht jaar na beëindiging van de huur, zonder dat die ondersteund door objectieve bewijselementen waarvan nochtans het bestaan vermoed wordt (de huurder sprak immers enerzijds over een gelegenheid waarbij de politie aan huis was gekomen en anderzijds over een ongunstig woningkwaliteitsonderzoek door de wooninspecteur, van beide interventies zouden schriftelijke sporen moeten bestaan waar echter geen verder onderzoek naar gevoerd werd), is niet voldoende om boven elke redelijke twijfel te besluiten tot de schuld van de beklaagden aan een technische aangelegenheid als de verhuur van een niet-conforme woning, zijnde een woning die behept is met gebreken van categorie II of III.

Er zijn geen vaststellingen verricht over een vermeende gebrekkige toestand, noch is er een fotodossier voorhanden.

In de gegeven omstandigheden ligt geen overtuigend bewijs voor dat de beklaagden tijdens de hoger vernoemde incriminatieperiode de woning te in niet-conforme toestand aan hebben verhuurd.

De beklaagden worden vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging B4a.

Er ligt evenmin voldoende bewijs voor dat de beklaagden tijdens diezelfde incriminatieperiode de betreffende woning aan hebben verhuurd in omstandigheden die in strijd waren met de menselijke waardigheid.

De beklaagden worden derhalve ook vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A4a.

6.8. Woning te en B4c)

verdieping (tenlasteleggingen A4c

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden aan het feit onder tenlastelegging B4c bewezen gebleven.

Uit het technisch verslag van een woningkwaliteitsonderzoek van 17 september 2021 blijkt dat de woningcontroleur van wooninspectie vier gebreken van categorie II vaststelde (waaronder de ontoegankelijkheid van de afsluitkraan van het gasfornuis, geen handgreep aan de trap naar de zolderverdieping, geen afscherming met een balustrade aan de bovenzijde van de trapopening en geen dakisolatie) en twee gebreken van categorie III (namelijk enerzijds een gebrekkige elektrische installatie door de niet-aansluiting van enkele stopcontacten op een aardgeleider, de plaatsing van een stopcontact te dicht bij de badrand en indicatie van een risico op elektrocutie door een ontbrekende afdekkap op een elektrische verdeeldoos met aanraakbare geleiders onder spanning en anderzijds indicatie van een risico op CO-vergiftiging door de installatie van een gasketel type B zonder niet-afsluitbaar verluchttingsrooster). Bij het technisch verslag werd ook een fotodossier van de vastgestelde gebreken gevoegd.

De meeste van deze gebreken hebben betrekking op structurele problemen die omwille van hun aard met zekerheid al aanwezig moeten zijn geweest bij aanvang van de huur op 1 augustus 2020. Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de door beide partijen ondertekende huurovereenkomst in artikel 8 vermeldt dat het goed werd geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid (zie bijlage 6 bij stuk 75/B strafdossier). De onmiddellijke aanwezigheid van de structurele gebreken staat immers onmiskenbaar vast, terwijl hoger al werd overwogen dat een eventuele aanvaarding daarvan door de huurder het wederrechtelijk karakter van de gedraging niet wegneemt en deze gedraging niet geoorloofd maakt.

De beklaagden waren eigenaars van de woning en kenden de gebrekkige toestand ervan. Zij wisten ook of hadden minstens moeten weten dat de woning behept was met meerdere gebreken van categorie II of III en dat het dus verboden was om de woning in die toestand te verhuren met het oog op bewoning. Het hof wijst er in dit verband op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist.

Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betrugeling.

Deze wederrechtelijke houding bleef nog minstens voortduren tot 5 september 2022, zijnde de datum van een navolgende technische controle door de wooninspecteur, waarmee terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B4c samenvalt. Beklaagde had kort voordien een melding van herstel gedaan en verzocht om een hercontrole.

Uit het verslag van die hercontrole bleek dat een groot aantal gebreken waren hersteld, maar werd evenzeer nog steeds (of mogelijk opnieuw) een ernstig gebrek van categorie II aan de elektrische installatie vastgesteld, zelfs met een indicatie van een risico op elektrocutie.

Gedurende de gehele incriminatieperiode voldeed de woning niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, en vanaf 1 januari 2021 van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonde deze woning immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform was in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 4° bis, Vlaamse Wooncode en later van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 20 Vlaamse Wooncode en later artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stellen het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagden _____ waren gedurende die gehele periode de eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woning aan hen bekend. Zij wisten dat de woning in de beschreven toestand niet mocht worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woning toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden _____ aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B4c, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, alsook vanaf 1 januari 2021 in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woning aan huurder _____ acht het hof de beklaagder _____ niet schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A4c).

De huurder verkeerde weliswaar in een kwetsbare toestand ten gevolge van haar preciaire sociale situatie. Zij verbleef als alleenstaande vrouw uit al een vijftal jaren in België, had geen werk en ontving een leefloon van het OCMW. Zij gaf tijdens haar verhoor aan dat ze geen andere keuze had dan de gebrekkige woning te huren (*“Ik vond het huis zelf niet oké maar ik wou dichterbij mijn vrienden en kennissen wonen dus had weinig andere keuze. Ik had ook problemen om op een andere manier aan een huis te komen, ik heb geen werk en daardoor is het moeilijk om iets anders te huren. Ik bezoek regelmatig andere huizen maar het is moeilijk”*).

Het staat evenwel niet vast dat de beklaagden van deze kwetsbare toestand misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

Daarenboven is evenmin het bewijs geleverd dat de beklaagden de woning verhuurden in omstandigheden die in strijd waren met de menselijke waardigheid. De bewijsnorm voor dit gegeven is naar het oordeel van het hof strenger dan een loutere niet-conformiteit aan de normen van de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A4c.

6.9. Woning te (tenlasteleggingen A5 en B5)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden aan het feit onder tenlastelegging B5 bewezen gebleven.

Uit het technisch verslag van een woningkwaliteitsonderzoek van 5 september 2022 blijkt dat de woningcontroleur van wooninspectie twee gebreken van categorie II vaststelde (namelijk enerzijds zichtbare schade aan het plafond van een slaapkamer door insijpelend vocht en anderzijds voldeed het gebouw niet aan de rookmeldersverplichting) alsook twee gebreken van categorie III (namelijk enerzijds indicatie van een risico op elektrocutie door een aantal gebrekkige stopcontacten en lichtschakelaars en anderzijds waren ontbrekende spijlen in de balustrade van een trap gebrekkig afgeschermd met een losse houten plaat, dewelke een vals gevoel van veiligheid gaf en niet tegemoet kwam aan het valrisico vanaf de overloop). Bij het technisch verslag werd ook een fotodossier van de vastgestelde gebreken gevoegd.

Deze gebreken zijn op zichzelf niet structureel te noemen, zodat uit hun aard niet kan worden afgeleid dat zij al aanwezig moeten zijn geweest bij de aanvang van de huur op 1 september 2020.

Er valt evenmin uit af te leiden welke de oorzaak van deze gebreken was en of deze mogelijk een al dan niet accidenteel gevolg kunnen zijn van het gebruik van de woning door de huurders. Bewoner _____ verklaarde tijdens zijn verhoor van 9 september 2022 in ieder geval niets spontaan over de vastgestelde gebreken en werd daarover ook niet bevraagd.

De beklaagden stellen in hun conclusie dan ook terecht dat het niet valt uit te sluiten dat de vastgestelde gebreken werden veroorzaakt door de huurders, en dat dezen hiervan (nog) geen kennis hadden gegeven aan de verhuurders. _____ verklaarde op 9 september 2022 overigens aan de politie: *“Ik wil nog vermelden dat als ik _____ nu bel om herstellingen te laten uitvoeren, dat hij wel klaar staat om te helpen”*.

Wel hecht het hof geloof aan de verklaring d.d. 9 september 2022 van bewoner _____ dat de toestand van de woning bij aanvang van de huur zeer gebrekkig en onhygiënisch was, met onder meer een penetrante geur van uitwerpselen, een versleten vloer, gaten in muren en het plafond en ontbrekende gipsplaten onder het dak. Het hof acht deze verklaring geloofwaardig omdat zij wordt ondersteund door enkele foto's van de toestand van de woning bij aanvang van de huur.

Er heeft op dat ogenblik geen technisch woningkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden, maar het hof acht het boven elke redelijke twijfel aangetoond dat de woning op dat ogenblik niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode en dat er minstens één gebrek van categorie II of III aanwezig was, waardoor de woning in principe niet in aanmerking kwam om te worden verhuurd met het oog op bewoning.

De beklaagden waren eigenaars van de woning en kenden de gebrekkige toestand ervan. Zij wisten ook dat de woning bij aanvang van de huur behept was met meerdere gebreken van categorie II of III en dat het dus verboden was om de woning in die toestand te verhuren met het oog op bewoning.

Uit de verklaring van huurder _____ blijkt dat hij en zijn familie veel van deze gebreken zelf hebben hersteld gedurende de eerste drie weken dat zij er huurden met het oog op bewoning.

Het hof acht het onder tenlastelegging B5 bedoeld misdrijf dan ook bewezen, maar slechts voor de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020. Gedurende die periode was niet voldaan aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, aangezien de woning minstens één gebrek van categorie II of III vertoonde en dus niet-conform was in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 4° bis, Vlaamse Wooncode.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B5, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn, doch slechts voor de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, alsook vanaf 1 januari 2021 in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woning aan huurders en en hun zes jonge kinderen acht het hof de beklaagden schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A5), doch eveneens beperkt tot de verkorte periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020.

Uit het strafdossier blijkt dat deze huurders in een kwetsbare toestand verkeerden ten gevolge van hun precaire sociale toestand. Zij vormden een groot gezin met zes jonge kinderen waarvan de oudste vijf jaar was en de twee jongsten een tweeling van slechts anderhalve maand oud en zij waren dringend op zoek naar een nieuwe huurwoning omdat de vorige onbewoonbaar was verklaard. Deze toestand was zonder twijfel aan de beklaagden bekend.

Uit de verhoren van beide ouders blijkt dat zij geen andere keuze hadden dan deze gebrekkige woning te huren : *“Wij moesten deze woning wel huren, want wij vonden niets anders”* en : *“Wij hebben zes kinderen, het is niet evident om een woning te vinden met voldoende slaapkamers, en als een huisbaas hoort dat je zes kinderen hebt, staan ze ook niet steeds te springen om hun woning aan je te verhuren”*.

Uit hun verhoren blijkt ook dat zij dachten dat de huurwoning bij aanvang van de huur volledig in orde zou zijn, zoals dat overigens tot de normale verwachtingen behoort. Hoger heeft het hof al aangenomen dat dit geenszins het geval was.

Integendeel verkeerde de woning zelfs in een toestand die strijdig was met de menselijke waardigheid, nu uit de geloofwaardige verklaring van _____ blijkt dat de woning een stort was, dat overal uitwerpselen van honden van de vorige huurder lagen en dat de hele woning naar deze uitwerpselen stonk. _____ verklaarde dat er urine op de muren hing en dat het naar ammoniak rook.

De beklaagden hadden kennis van de hoger vermelde moeilijkheden van de huurders om een geschikte huurwoning te vinden, maar hebben daarvan misbruik gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren, in die zin dat ze hun eigen verbintenis om de huurwoning in goede staat van onderhoud af te leveren hebben afgewenteld op de huurders, die zich bij gebrek aan een alternatief genoodzaakt zagen om gedurende de eerste drie weken de woning zelf op te ruimen, te reinigen en te renoveren, dit zelfs op eigen kosten.

Het hof besluit dan ook tot schuldigverklaring van beide eigenaars aan het misdrijf onder tenlastelegging A5, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn, doch slechts voor de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020.

Dit geldt niet alleen voor beklaagde _____, maar ook voor beklaagde _____, ook al staat zij niet op de huurovereenkomst vermeld als verhuurder en heeft zij deze niet mee ondertekend. Zij was eigenaar van de woning en had kennis van de staat ervan alsook van de sociaal precaire toestand van de huurders, waarvan ook zij misbruik heeft gemaakt om te besparen op eigen kosten van opruiming, reiniging en renovatie en op die wijze een abnormaal profijt heeft gerealiseerd.

6.10. Woning te

(tenlasteleggingen A6b en B6b)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden _____ aan het feit onder tenlastelegging B6b bewezen gebleven.

De schuld van beklaagde _____ staat niet boven elke redelijke twijfel vast, zij wordt vrijgesproken.

Uit het technisch verslag van een woningkwaliteitsonderzoek van 5 september 2022 blijkt dat de woningcontroleur van wooninspectie Limburg negen gebreken van categorie II vaststelde (onder meer vochtschade in de nachthal, woonkamer, keuken en kelder, ontoereikende bevestiging van de gasleiding onder de cv-ketel, ontbrekende handgrepen aan twee trappen en de afwezigheid van dakisolatie) alsook twee gebreken van categorie III (namelijk enerzijds indicatie van een risico op elektrocutie door meerdere gebrekkige stopcontacten en ook door de plaatsing van een lichtpunt te dicht bij de badrand en anderzijds was de gootsteen in de keuken niet aangesloten op een waterafvoer). Bij het technisch verslag werd ook een fotodossier van de vastgestelde gebreken gevoegd.

De bewering van de beklaagden dat de weerhouden gebreken veroorzaakt kunnen zijn door de huurders, gaat in geen geval op voor alle vastgestelde gebreken van categorie II of III.

De meeste van de hierboven opgesomde gebreken hebben immers betrekking op structurele problemen die omwille van hun aard met zekerheid al aanwezig moeten zijn geweest bij aanvang van de huur op 16 augustus 2022, zijnde slechts een drietal weken voor het woningkwaliteitsonderzoek, en waarop het gebruik van de woning door de huurders dus geen weerslag kan hebben gehad.

Het hof houdt weliswaar geen rekening met de gebreken die zich voordeden in de keuken van de woning, nu blijkt dat de huurders de bestaande keuken zelf hebben vervangen door een tweedehands aangekochte keuken, zodat niet vaststaat dat de verhuurders voor deze gebreken verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

Dit laatste doet geen afbreuk aan de strafbaarheid van het onder tenlastelegging B6b bedoeld feit, nu hoger al is gebleken dat het gebouw dan wel de daarin gelegen woning minstens één gebrek van categorie II of III vertoonde, zodat zij niet conform was en dus niet in die staat verhuurd mocht worden.

Beklaagden waren mede-eigenaars van de woning en hadden kennis van de daarin aanwezige gebreken. Zij wisten ook of hadden minstens moeten weten dat dit gebreken van categorie II of III waren en dat het dus verboden was om de woning in die toestand te verhuren met het oog op bewoning. Het hof wijst er in dit verband op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke beteugeling.

Van beklaagde _____, die zelf geen eigenaar is van de betreffende woning, staat niet boven elke redelijke twijfel vast dat zij kennis had van de gebreken, noch dat zij op enige wijze is tussengekomen in de verhuur van deze woning. Haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid is niet aangetoond, zodat zij wordt vrijgesproken.

Deze wederrechtelijke toestand bleef nog minstens voortduren tot 13 december 2022, zijnde de datum van een navolgende technische controle door de wooninspecteur, waarmee terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B6b samenvalt. Uit het technisch verslag van de woningcontroleur blijkt onder meer dat op dat ogenblik nog altijd niet kon worden vastgesteld dat de woning over de vereiste dakisolatie beschikte en dat in de badkamer ook nog steeds niet het lichtpunt was verplaatst of minstens op een andere toegelaten manier was beveiligd. Ook de gasleiding onder de cv-ketel was nog steeds niet voldoende bevestigd aan de wand.

Gedurende de gehele incriminatieperiode voldeed de woning derhalve niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonde deze woning immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform was in de zin van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagden _____ waren gedurende die gehele periode mede-eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woning aan hen bekend. Zij wisten dat de woning in de beschreven toestand niet mocht worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woning toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

Het hof besluit derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden _____ aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B6b, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat beklaagde _____ een gewoonte heeft gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woning aan huurders en en hun drie kinderen acht het hof de beklaagden niet schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A6b).

Het staat niet vast dat deze huurders in een kwetsbare toestand verkeerden ten gevolge van één of meerdere omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek, waarvan de beklaagden vervolgens misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

Hoger is gebleken dat er doorheen de gehele incriminatieperiode gebreken konden worden vastgesteld, die evenwel geen omstandigheden hebben opgeleverd die in strijd waren met de menselijke waardigheid. De bewijsnorm voor dit gegeven is naar het oordeel van het hof immers strenger dan een loutere niet-conformiteit aan de normen van de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A6b.

6.11. Woning te

(tenlasteleggingen A6a en B6a)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden aan het feit onder tenlastelegging B6a niet bewezen.

Tijdens een huiszoeking in de woning van werden tal van huurovereenkomsten aangetroffen, waaronder een gedeelte van een overeenkomst tussen verhuurder en huurder voor de huur van de woning te met ingang vanaf 15 juli 2018. Het betrof enkel de eerste twee bladzijden van de door de beklaagden standaard gebruikte huurovereenkomst, zonder dat de rest van de overeenkomst aan het strafdossier gevoegd werd, en dus onder meer niet geweten is of de huurovereenkomst door de contractspartijen werd ondertekend en of er eventueel bijzondere voorwaarden werden opgenomen op de laatste bladzijde van de overeenkomst, zoals dat geregeld gebeurde in andere huurovereenkomsten, zo blijkt uit het strafdossier.

Overigens valt uit die huurovereenkomst ook niet af te leiden dat de huur zou zijn beëindigd per 1 maart 2022.

Uit stuk 10 van het strafdossier blijkt dat _____ (of _____ aan de wijkagent de wens had uitgedrukt om gehoord te worden. Er zouden enkele pogingen ondernomen zijn om een afspraak vast te leggen, maar uiteindelijk werd zij tijdens het vooronderzoek niet verhoord. Er ligt dus geen verklaring van deze voormalige huurder voor.

De aanname van de eerste rechter dat de structurele gebreken die op 5 september 2022 in de betreffende woning werden vastgesteld (zie tenlastelegging B6b) ook aanwezig moeten zijn geweest tijdens de volledige huurperiode van _____ (of _____), nu het gaat om vrijwel onmiddellijk opeenvolgende huurperiodes is voor het hof te verregaand en in ieder geval ontoereikend om tot een schuldigverklaring van de beklaagden te besluiten.

Er liggen geen andere objectieve bewijselementen voor. Zo zijn er geen vaststellingen over een vermeende gebrekkige staat gedaan, noch is er een fotodossier voorhanden. In de gegeven omstandigheden ligt geen overtuigend bewijs voor dat de beklaagden tijdens de hoger vernoemde incriminatieperiode de woning te _____ in niet-conforme toestand aan _____ (of _____) hebben verhuurd.

De beklaagden worden vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging B6a.

Er ligt evenmin enig bewijs voor dat de beklaagden tijdens diezelfde incriminatieperiode de betreffende woning aan _____ (of _____) hebben verhuurd in omstandigheden die in strijd waren met de menselijke waardigheid.

De beklaagden worden derhalve ook vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A6a.

6.12. Woning te

tenlasteleggingen A7 en B7)

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagden _____ aan het feit onder tenlastelegging B7 bewezen gebleven, doch slechts voor het gedeelte zoals hierna bepaald.

Uit technische verslagen van woningkwaliteitsonderzoeken van 5 september 2022 blijkt dat de woningcontroleur van wooninspectie _____ in het gebouw waarin alle betrokken woningen gelegen waren één ernstig gebrek van categorie II vaststelde (in een badkamer werd een aftakking gemaakt vanuit het stopcontact naar een mechanische ventilator met bedrading bestaande uit samengestelde koperen kern, hetgeen de stroomkring kon overbelasten met een risico op kortsluiting en brand tot gevolg) en één gebrek van categorie III dat een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid opleverde (boven de elektriciteitsmeters hing een verdeeldoos waarvan de afdekplaat niet goed bevestigd was, waardoor onder spanning staande geleiders aanraakbaar waren met een risico op elektrocutie tot gevolg). Bovendien voldeed het gebouw niet aan de rookmeldersverplichting, hetgeen eveneens een gebrek van categorie II opleverde.

De eerste rechter overwoog terecht dat daardoor niet alleen het gebouw, maar ook alle erin gelegen woningen ongeschikt en onbewoonbaar waren en in die toestand niet mochten worden verhuurd met het oog op bewoning.

Bovendien blijkt dat in vier van de zes onderzochte woningen de woonlokalen een kleinere netto-vloeroppervlakte hadden dan de minimaal vereiste 18m² en om die reden alleen al niet in aanmerking kwamen voor verhuur met het oog op bewoning (dit werd in de technische verslagen telkens beschouwd als een ernstig gebrek van categorie II). Bovendien vertoonden al deze woningen daarnaast ook minstens twee andere gebreken van categorie II en minstens twee gebreken van categorie III.

Van de twee andere onderzochte woningen vertoonde de ene zeven gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III en de andere drie gebreken van categorie II en drie gebreken van categorie III.

Uit dit alles volgt dat op het ogenblik van het onderzoek (5 september 2022) geen enkele woning in het betreffend gebouw mocht worden verhuurd met het oog op bewoning, hetgeen op dat ogenblik wel gebeurde aar _____ en _____ (woning _____), aan _____ (woning _____), aan _____ (woning _____) en aan _____ (woning _____).

Woning _____ werd verhuurd aar _____, maar het staat onvoldoende vast dat hij de woning gebruikte om er te wonen, zoals ook al werd aangenomen door de eerste rechter. Zijn moeder _____ verklaarde aan de wooninspecteur dat hij de woning louter gebruikte als muziekkamer.

Uit een door de beklaagden neergelegd proces-verbaal van de wooninspecteur, dat geldt als een conformiteitsattest in de zin van artikel 7 Vlaamse Wooncode, blijkt dat bij een controle op 2 mei 2019 werd vastgesteld dat het gebouw en de daarin gelegen woningen voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van het toen geldend artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Bij gebrek aan afdoende bewijselementen met betrekking tot de aan die datum voorafgaande periode ziet het hof geen reden om de in tenlastelegging B7 aangevoerde data van 5 januari 2016 of 8 november 2018 als aanvang van de incriminatieperiode voor de daaronder bedoelde feiten te weerhouden.

Anderzijds staat omwille van de aard en de ernst van de op 5 september 2022 vastgestelde gebreken wel vast dat de meeste daarvan al geruime tijd voor die datum aanwezig moeten geweest zijn.

Het hof is boven elke redelijke twijfel overtuigd dat de in het gebouw vastgestelde gebreken van categorie II en III in elk geval aanwezig waren op 1 januari 2022 en weerhoudt deze datum als aanvangsdatum voor de feiten onder tenlastelegging B7. Het is mogelijk dat enkele andere gebreken ook al op een vroeger ogenblik aanwezig waren, maar de voorliggende gegevens van het strafdossier bieden daarover geen zekerheid. In het voordeel van de beklaagden markeert de door het hof weerhouden datum 1 januari 2022 derhalve het tijdstip waarop met zekerheid vaststaat dat het gebouw en alle daarin gelegen woningen niet langer voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van het toen geldend artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deze wederrechtelijke toestand bleef minstens aanhouden tot de huiszoeking en het hoger vermeld onderzoek van de woningcontroleur, beide van 5 september 2022, waarmee naar het oordeel van het hof terecht het einde van de incriminatieperiode voor tenlastelegging B7 samenvalt.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de verklaringen van huurder _____ en _____, zoals aangehaald in de syntheseconclusie van de beklaagden.

Beklaagden _____ waren eigenaars van het gebouw en kenden de gebrekkige toestand ervan.

Zij wisten ook of hadden minstens moeten weten dat het gebouw en de daarin gelegen woningen behept waren met meerdere gebreken van categorie II of III en dat het dus verboden was om de woningen in die toestand te verhuren met het oog op bewoning. Het hof wijst er in dit verband op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betrugeling.

Toch verhuurden zij enkele in het gebouw gelegen woningen gedurende de volledige incriminatieperiode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022 aan _____ en _____ (woning _____, aan _____ (woning _____ en aan _____ (woning _____, steeds met het oog op bewoning. Voor twee andere woningen geldt dat die gedurende een gedeelte van deze periode werden verhuurd met het oog op bewoning: woning _____ van 22 augustus 2022 tot 5 september 2022 aan _____ en woning _____ van 24 april 2022 tot 5 september 2022 aan _____.

Binnen deze contouren voldeden de betrokken woningen niet aan de elementaire veiligheids-gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zij vertoonden immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform waren in de zin van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt het verhuren van een niet-conforme woning met het oog op bewoning strafbaar.

Beklaagden _____ waren gedurende die gehele periode de eigenaars van het betreffend goed. Zoals hoger vermeld was de gebrekkige toestand van het gebouw en van de daarin gelegen woningen aan hen bekend. Zij wisten dat de woningen in de beschreven toestand niet mochten worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woningen toch verhuurd en werd deze ook effectief bewoond gedurende de hoger vermelde periodes.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagden _____ aan het misdrijf bedoeld onder tenlastelegging B7, binnen de contouren zoals hoger bepaald. Alle constitutieve bestanddelen zijn ten aanzien van hen bewezen.

Verder zal het hof ook de verzwarende omstandigheid bewezen achten dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken activiteit, hetgeen met een zwaardere straf wordt strafbaar gesteld in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het kader van de verhuur van deze gebrekkige woningen aan de huurders ,

acht het hof de beklaagden niet schuldig aan het misdrijf huisjesmelkerij (feit onder tenlastelegging A7).

Het staat niet vast dat deze huurders in een kwetsbare toestand verkeerden ten gevolge van één of meerdere omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek, waarvan de beklaagden vervolgens misbruik hebben gemaakt om een abnormaal profijt te realiseren.

Hoger is gebleken dat er doorheen de gehele incriminatieperiode gebreken konden worden vastgesteld, die evenwel geen omstandigheden hebben opgeleverd die in strijd waren met de menselijke waardigheid.

De bewijsnorm voor dit gegeven is naar het oordeel van het hof immers strenger dan een loutere niet-conformiteit aan de normen van de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A7.

6.13. Tenlastelegging B – verzwarende omstandigheid van de gewoonte

Het hof verklaart beklaagden dus schuldig aan
gelijkaardige feiten van krotverhuur onder de tenlasteleggingen B1, B2b, B3b, B4b, B4c, B5, B6b en B7, zij het soms gedeeltelijk en gedurende een beperkte periode.

Wat deze feiten betreft sluit het hof zich aan bij de terechte overweging van de eerste rechter dat zij betrekking hebben op hopeloos verouderde panden, die geen van allen structureel werden gerenoveerd om ze eerst te laten voldoen aan alle wettelijke vereisten inzake elementaire veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit alvorens ze ter verhuur met het oog op bewoning aan te bieden.

Frappant genoeg geldt dit niet voor de woningen te
die werden bewoond door deze beklaagden zelf of door familie van hen.

Voornamelijk op het vlak van technische installaties (in het bijzonder elektriciteit, water, gas en/of verwarming) en soms ook op het vlak van vochtbestrijding lieten hun inspanningen zwaar te wensen over.

Ook blijkt uit meerdere verklaringen dat de beklaagden soms ernstig tekortschoten in hun contractuele verplichtingen als verhuurders, meer in het bijzonder op het vlak van een snelle en een grondige herstelling van gebreken. Geregeld wendden de beklaagden ontoereikende lapmiddelen aan om een probleem tijdelijk op te lossen of soms zelfs gewoon te maskeren. Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de verklaringen van enkele andere huurders die geen problemen ondervonden.

Ook namen de beklaagden hun verplichting als verhuurder niet ernstig om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woningen en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woningen veronderstelt, waarin zij duidelijk tekortschoten.

Uit dit alles volgt dat telkens ook de verzwarende omstandigheid dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken wederrechtelijke activiteit bewezen is.

Niettegenstaande zij geregeld door de bevoegde diensten werden gecontroleerd en op hun fouten werden gewezen, en ondanks eerdere veroordelingen voor gelijkaardige misdrijven, bleven zij wetens en willens op onderscheiden tijdstippen meerdere gebrekkige woningen aan onderscheiden personen verhuren en de huurgelden opstrijken.

Voor zover de bewezen verklaarde feiten werden gepleegd voor 1 januari 2021 was deze verzwarende omstandigheid strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode. Vanaf 1 januari 2021 en op heden nog steeds is deze verzwarende omstandigheid strafbaar gesteld in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6.14. Tenlastelegging A – verzwarende omstandigheid van de gewoonte

Het hof verklaart beklaagden dus schuldig aan
het misdrijf huisjesmelkerij, doch enkel onder tenlastelegging A5.

Daarbij is de verzwarende omstandigheid dat de beklaagden een gewoonte hebben gemaakt van de betrokken wederrechtelijke activiteit niet bewezen.

Een gewoonte veronderstelt immers het herhaaldelijk en geregeld stellen van de strafbaar gestelde handeling gedurende een zekere tijdsperiode, welke omstandigheid hier niet voorligt.

6.15. Tenlasteleggingen C1 tot en met C5 en D1 tot en met D5

Net als de eerste rechter acht het hof de schuld van beklaagder
aan de feiten onder deze tenlasteleggingen niet bewezen.

Het hof verwijst hiervoor naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter onder randnummer 5 op p. 16 van het bestreden vonnis, die door het openbaar ministerie in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd en overgenomen.

De beklaagden worden voor deze feiten vrijgesproken.

6.16. Tenlastelegging E

Onder deze tenlastelegging wordt beklaagde vervolgd voor het mondeling bedreigen van onder een bevel of een voorwaarde met een aanslag op personen of eigendommen, waarop een criminele straf gesteld is. Dit feit zou zich op 15 juni 2022 hebben voorgedaan in . Meer bepaald zou de beklaagde tegen gezegd hebben dat hij de woning in brand zou steken met haar en de kinderen erin als ze de huur niet zou betalen.

Net als de eerste rechter acht het hof beklaagde schuldig aan het feit onder deze tenlastelegging.

De beklaagde betwist de bedreiging, maar de duidelijke en gedetailleerde verklaring van d.d. 14 juli 2022 is geloofwaardig, nu uit de verhoren van meerdere andere huurders blijkt dat de beklaagde nijdig en soms zelfs agressief reageerde tegen huurders die zich niet aan hun betalingsverplichting hielden, zoals dat in de betrokken periode voor het geval was.

Buurvrouw _____ was weliswaar geen rechtstreekse getuige van de hier vervolgde bedreiging, maar bevestigde tijdens haar verhoor van 5 september 2022 wel dat zij _____, die zij als temperamentvol en snel boos omschreef, vaak boos heeft zien worden tegen de burens.

Het hof is boven elke redelijke twijfel overtuigd dat deze boosheid op 15 juni 2022 gepaard ging met de hoger beschreven mondelinge bedreiging onder een bevel of een voorwaarde.

7. Beoordeling ten gronde – op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de straf

De lastens beklaagder _____ bewezen verklaarde feiten waren voor elk van hen de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf dient te worden uitgesproken, namelijk deze die het feit bestraft waarvoor de wet de zwaarste straf voorziet.

Alle bewezen verklaarde feiten zijn bijzonder ernstig. Zij geven blijk van een verregaand gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en van een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen.

Voornamelijk beklaagde _____, maar ook zijn echtgenote _____, maakten er een gewoonte van om zich weinig te bekommeren om de kwaliteit van de panden die zij in ongeschikte en regelmatig zelfs onbewoonbare toestand verhuurden aan soms kwetsbare huurders.

Wanneer zij na een woningkwaliteitsonderzoek op vaak talrijke gebreken werden gewezen, gebruikten zij meestal slechts oppervlakkige en ontoereikende lapmiddelen om het probleem tijdelijk op te lossen of vaak zelfs gewoon te maskeren, en ondertussen verder huurinkomsten te innen.

In die zin toonden de beklaagden zich volstrekt onbetrouwbare verhuurders, die het recht van hun huurders op een rustig en kwaliteitsvol huurgenot ondergeschikt maakten aan hun eigen financieel gewin.

Hetzelfde gaat in grote lijnen ook op voor derde beklaagde _____, zij het dan slechts voor één pand.

Beklaagden en verzochten om toepassing van artikel 65, tweede lid Strafwetboek onder verwijzing naar de straf die werd uitgesproken bij het arrest van 15 september 2021 van het hof van beroep Antwerpen, kamer C4, waarbij zij voor gelijkaardige feiten van krotverhuur, gepleegd te in de periode van 1 november 2015 tot 1 november 2018 elk werden veroordeeld tot een geldboete van 2.400,00 euro, met uitstel van tenuitvoerlegging ten belope van 3/5 voor en met volledig uitstel van tenuitvoerlegging voor .

Het hof wijst dit verzoek af.

Een groot gedeelte van de thans bewezen verklaarde feiten werden gepleegd na het arrest van 15 september 2021, zodat dit arrest geen grondslag kan bieden om daar artikel 65, tweede lid Strafwetboek op toe te passen.

Voor wat de thans bewezen verklaarde feiten betreft die gepleegd werden voor 15 september 2021 is het hof van oordeel dat er geen sprake is van eenheid van opzet. De beklaagden werden meermaals geconfronteerd met woningkwaliteitsonderzoeken in de door hen verhuurde woningen, die het voor hen keer op keer duidelijk maakten dat het verboden was om niet-conforme woningen te verhuren.

Dat zij dit toch bleven doen, kadert dan ook niet binnen de voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet als de feiten die al bij het arrest van 15 september 2021 werden beoordeeld, maar is wel de uiting van een schuldig volharden in een nieuwe strafbare gedraging.

Een straf heeft als doel om uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade, het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader en het beschermen van de maatschappij (artikel 7, § 2, Strafwetboek).

Het hof houdt bij de straftoemeting rekening met:

- de persoonlijkheid van de beklaagden;

- het onderscheiden strafrechtelijk verleden van de beklaagden: eerste beklaagde liep vijf veroordelingen in verkeerszaken op en werd ook al zes maal veroordeeld in correctionele zaken voor onder meer smaad, verboden wapendracht en heling, maar in 2018 en 2021 ook al drie maal voor gelijkaardige misdrijven van krotverhuur, net als zijn echtgenote . Toch heeft dit hen er niet van weerhouden om opnieuw gelijkaardige feiten te plegen. Derde beklaagde liep tot nog toe enkel één veroordeling in een verkeerszaak op;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van de bewezen verklaarde misdrijven, het aantal ervan en het maatschappelijk nadeel;
- de vaststelling dat beklaagden een gewoonte maakten van de bewezen verklaarde wederrechtelijke activiteiten van krotverhuur;
- de vaststelling dat de beklaagden aan de hand van de bijgebrachte stukken weliswaar aantonen dat zij inspanningen hebben geleverd om de tekortkomingen te herstellen en de woonkwaliteit van het gebouw en de kamers te verbeteren;
- het tijdsverloop sedert de feiten.

De straf die voorzien is bij toepassing van artikel 3.34 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is dezelfde als deze die ten tijde van enkele van de bewezen verklaarde feiten voorzien was onder artikel 20, §1, eerste en derde lid Vlaamse Wooncode.

Rekening houdend met al deze omstandigheden legt het hof aan de beklaagden de volgende onderscheiden straffen op:

- aan eerste beklaagde : een hoofdgevangenisstraf van een jaar, waarvan voor het geheel de tenuitvoerlegging wordt uitgesteld voor een duur van drie jaar, en een effectieve geldboete van 100.000,00 euro, dit is 12.500 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;
- aan tweede beklaagde een geldboete van 50.000,00 euro, dit is 6.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, waarvan ten belope van de helft de tenuitvoerlegging wordt uitgesteld voor een duur van drie jaar, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;
- aan derde beklaagde : een geldboete van 8.000,00 euro, dit is 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, waarvan ten belope van de helft de tenuitvoerlegging wordt uitgesteld voor een duur van drie jaar, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

Deze straffen zijn aangepast aan de ernst van de bewezen verklaarde feiten, zijn nodig om de beklaagden het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien en moeten hen ertoe aanzetten om zich in de toekomst van zulke gedragingen te onthouden. De omvang van de vervangende gevangenisstraffen is telkens aangepast aan de omvang van de opgelegde geldboeten.

De beklaagden zijn voorheen nog niet veroordeeld geweest tot een gevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek. Het hof verleent hen uitstel van tenuitvoerlegging voor een gedeelte van de opgelegde straffen zoals hoger bepaald, om de beklaagden te ontraden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken en hen ertoe aan te zetten de wet stipt na te leven. Dit gedeeltelijk uitstel en een proeftermijn van drie jaar moeten een gepaste preventieve werking van de uitgestelde straffen waarborgen.

Het hof acht het niet aangewezen om aan dit uitstel een probatiebegeleiding en de naleving van probatievoorwaarden te verbinden, nu er geen sprake lijkt te zijn van een duidelijk aanwijsbare onderliggende problematiek die ten grondslag ligt aan de door de beklaagden gestelde strafbare gedragingen of die daarop een invloed heeft.

De geldboeten worden minstens gedeeltelijk effectief opgelegd om de beklaagden te raken in hun vermogen en hen de ernst van de gepleegde feiten te doen inzien.

Nu op het ten aanzien van beklaagden bewezen
verklaard feit van huisjesmelkerij onder tenlastelegging A5 (zonder de niet weerhouden verzwarende omstandigheid van de gewoonte) niet de zwaarste straf gesteld wordt, is er geen grond om voor hen de opgelegde geldboete bij toepassing van artikel 433*decies* Strafwetboek zo veel keer toe te passen als er slachtoffers zijn, noch om hen bij toepassing van artikel 433*terdecies*, eerste lid Strafwetboek te ontzetten uit de rechten voorzien in artikel 31, eerste lid Strafwetboek.

De eerste rechter beval op vordering van het Openbaar Ministerie bij toepassing van artikel 433*terdecies*, tweede lid Strafwetboek de verbeurdverklaring van de onroerende goederen te

. Het bestreden vonnis wordt op dit punt hervormd en deze vordering wordt thans afgewezen, gelet op de vrijspraak van de beklaagden voor de feiten onder de tenlasteleggingen van huisjesmelkerij die deze goederen tot voorwerp hadden.

Het hof bevestigt wel de verbeurdverklaring van het onroerend goed te eigendom van beklaagden en voorwerp van het feit onder tenlastelegging A5 dat ten aanzien van hen bewezen werd verklaard. Deze verbeurdverklaring doet niet dermate afbreuk aan de financiële toestand van de vermelde beklaagden dat ze een onevenredige maatregel vormt ten aanzien van het ermee nagestreefde wettige doel en houdt geen schending van hun eigendomsrecht in. Evenmin heeft deze verbeurdverklaring tot gevolg dat deze beklaagden aan een onredelijk zware straf worden onderworpen. Daaraan wordt in dit geval geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat de beklaagden het nodige hebben gedaan om de woning conform te maken.

Het Openbaar Ministerie vorderde in hoger beroep tevens schriftelijk de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagden genoten vermogensvoordelen, begroot op de door hen geïnde huurgelden ten bedrage van 370.279,07 euro in totaal.

Zoals hoger vermeld waren beklaagden eigenaars van de woningen die het voorwerp uitmaken van de minstens gedeeltelijk bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen B1, B2b, B2b, B4b, B4c, B5 en B7. Zij inden de huurgelden.

Beklaagden waren mede-eigenaars van de woning die het voorwerp uitmaakt van het bewezen verklaard feit onder tenlastelegging B6b. Zij inden de huurgelden.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat zij in het bezit zouden blijven van de illegale opbrengsten van de door hen gepleegde misdrijven onder de vermelde tenlasteleggingen, die in casu inderdaad gelijk te stellen zijn aan de effectief door hen ontvangen huurgelden.

De berekening van deze vermogensvoordelen door het Openbaar Ministerie is gebaseerd op de historische van de bankrekeningen van de beklaagden van 1 januari 2018 tot 19 april 2022, waarbij alle verrichtingen werden opgeteld die in hun mededeling een link naar 'huur' of een verwijzing naar een huurpand vermeldde. Voortgaand op de verklaring van beklaagde werden ook alle contant op de rekeningen gestorte gelden als huurinkomsten weerhouden (stukken 50 en 71 van het strafdossier).

Deze berekening levert evenwel geen getrouwe weergave van de illegale huurinkomsten van de beklaagden op, nu enerzijds niet alle ten laste gelegde feiten van krotverhuur bewezen werden verklaard en anderzijds de wel weerhouden feiten allemaal betrekking hebben op een andere periode dan deze waarvan de rekeningen werden onderzocht.

Het hof ziet zich derhalve genoodzaakt om het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel per bewezen verklaard feit te onderzoeken.

Tenlastelegging B1 werd bewezen verklaard voor de periode van 1 mei 2019 tot 5 september 2022, oftewel 40 volle maanden (afgerond in het voordeel van de beklaagden). De gebrekkige woning te _____ werd verhuurd aan het gezin van _____, die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 950 euro per maand betaalden, hetgeen over de vermelde periode voor de beklaagden in principe een illegaal vermogensvoordeel van 38.000,00 euro oplevert. Beklaagde _____ verklaarde tijdens zijn verhoor van 5 september 2022 evenwel dat de huurders hem op dat ogenblik nog 4 à 5 maanden huur verschuldigd waren, hetgeen niet onaannemelijk is, te meer nu uit een vonnis van 5 november 2021 van de vrederechter _____ blijkt dat er op dat ogenblik ook al een drietal maanden huurachterstand was. In ieder geval is niet het bewijs geleverd dat de beklaagden alle contractueel bepaalde huurgelden ontvangen hebben en wordt op het hoger vermeld totaalbedrag de huur voor vijf maanden in mindering gebracht.

Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B1 hebben ontvangen derhalve op 33.250,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden _____, elk voor de helft.

Tenlastelegging B2b werd bewezen verklaard voor de periode van 1 augustus 2020 tot 21 maart 2023, oftewel 31 volle maanden. De gebrekkige woning te _____ werd verhuurd aan het gezin van _____ en _____ die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 600,00 euro per maand betaalden, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 18.600,00 euro oplevert. Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet dit volledig bedrag zouden ontvangen hebben, hetgeen door hen ook niet werd beweerd. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B2b hebben ontvangen derhalve op 18.600,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden _____, elk voor de helft.

Tenlastelegging B3b werd bewezen verklaard voor de periode van 5 augustus 2020 tot 5 september 2022, oftewel 25 maanden. De gebrekkige woning te

werd verhuurd aan het gezin van , die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 700,00 euro per maand betaalde, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 17.500,00 euro oplevert. Uit een vonnis d.d. 8 juli 2022 van de vrederechter te blijkt dat op dat ogenblik de huur voor de maand juni 2022 nog niet was betaald. Op 5 september 2022 verklaarde evenwel enkel dat hij die maand nog geen huur ontvangen had, waaruit het hof afleidt dat dat voor alle voorafgaande maanden wel het geval was. Het hof brengt een bedrag van 700,00 euro in mindering en raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B3b hebben ontvangen derhalve op 16.800,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden elk voor de helft.

Tenlastelegging B4b werd bewezen verklaard voor de periode van 1 augustus 2020 tot 7 februari 2022, oftewel 18 volle maanden. De gebrekkige woning te

) werd verhuurd aan , die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 550,00 euro per maand betaalde, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 9.900,00 euro oplevert.

Uit de aan het strafdossier gevoegde stukken blijkt dat beklaagde een verzoekschrift voor de vrederechter te had neergelegd, waarin hij gewag maakte van een huurachterstand van drie maanden. Hieromtrent werden geen verdere stukken gevoegd. In die omstandigheden acht het hof het niet aangetoond dat de huurgelden voor deze drie maanden daadwerkelijk geïnd zijn, zodat het hof een bedrag van 1.650,00 euro in mindering brengt en de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B4b hebben ontvangen derhalve raamt op 8.250,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden , elk voor de helft.

Tenlastelegging B4c werd bewezen verklaard voor de periode van 1 augustus 2020 tot 5 september 2022, oftewel 25 volle maanden. De gebrekkige woning te ;

) werd verhuurd aan ; die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 550,00 euro per maand betaalde, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 13.750,00 euro oplevert. Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet dit volledig bedrag zouden ontvangen hebben, hetgeen door hen ook niet werd beweerd.

Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B4c hebben ontvangen derhalve op 13.750,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden elk voor de helft.

Tenlastelegging B5 werd bewezen verklaard voor de periode van 1 september 2020 tot 5 september 2022, oftewel 24 volle maanden. De gebrekkige woning te _____, werd verhuurd aan het gezin van _____, die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 950,00 euro per maand betaalden, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 22.800,00 euro oplevert. Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet dit volledig bedrag zouden ontvangen hebben, hetgeen door hen ook niet werd beweerd. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B5 hebben ontvangen derhalve op 22.800,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklagder _____, elk voor de helft.

Tenlastelegging B6b werd bewezen verklaard voor de periode van 16 augustus 2022 tot 13 december 2022, oftewel 3 volle maanden. De gebrekkige woning te _____, werd verhuurd aan het gezin van _____, die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 700,00 euro per maand betaalden, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 2.100,00 euro oplevert. Uit het aan het strafdossier gevoegd vonnis van 17 maart 2023 van de vrederechter _____ blijkt dat initieel de huur voor de maanden oktober, november en december 2022 niet was betaald, maar dit werd in de loop van de procedure geregulariseerd, waarna beklagde _____ haar vordering herleidde. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B6b hebben ontvangen derhalve op 2.100,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklagden _____, elk voor de helft.

Voor tenlastelegging B7 dient te worden uitgesplitst per zelfstandige woongelegenheid.

Met betrekking tot woning _____, werd het misdrijf onder tenlastelegging B7 bewezen verklaard voor de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022, oftewel 8 volle maanden. Deze gebrekkige woning werd in die periode verhuurd aan _____, die blijkens een vonnis d.d. 26 september 2023 van de vrederechter van het zevende kanton _____ een huurprijs van 220,00 euro per maand betaalde, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 1.760,00 euro oplevert.

Uit dat vonnis blijkt dat de huurgelden tot en met september 2022 betaald werden, slechts nadien (vanaf oktober 2022) zijn er huurachterstallen ontstaan. De terugbetaling door beklagde van bepaalde huurgelden had eveneens betrekking op de periode nadien. Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet het volledig voor de periode tot en met september 2022 verschuldigd bedrag zouden ontvangen hebben. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B7 met betrekking tot woning hebben ontvangen derhalve op 1.760,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden , elk voor de helft.

Met betrekking tot woning werd het misdrijf onder tenlastelegging B7 bewezen verklaard voor de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022, oftewel 8 volle maanden. Deze gebrekkige woning werd in die periode verhuurd aan , van wie uit geen enkel dossierelement blijkt hoeveel huur hij maandelijks diende te betalen. Het hof gaat er in een zeer minimalistische berekening (in het voordeel van de beklaagden) van uit dat de huurinkomsten minimaal 200 euro per maand bedroegen gelet op de omvang en de uitrusting van de woning, zoals deze blijken uit de situatieschets en het technisch verslag van de woningcontroleur. Dit levert in principe voor de beklaagden minimaal een illegaal vermogensvoordeel van 1.600,00 euro op.

Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet dit volledig bedrag zouden ontvangen hebben, hetgeen door hen ook niet werd beweerd. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B7 met betrekking tot woning hebben ontvangen derhalve op 1.600,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden , elk voor de helft.

Met betrekking tot woning werd het misdrijf onder tenlastelegging B7 bewezen verklaard voor de periode van 24 april 2022 tot 5 september 2022, oftewel 4 volle maanden. Deze gebrekkige woning werd in die periode verhuurd aan , die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 450,00 euro per maand betaalde, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 1.800,00 euro oplevert. Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet dit volledig bedrag zouden ontvangen hebben, hetgeen door hen ook niet werd beweerd. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B7 met betrekking tot woning hebben ontvangen derhalve op 1.800,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden , elk voor de helft.

Met betrekking tot woning , werd het misdrijf onder tenlastelegging B7 bewezen verklaard voor de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022, oftewel 8 volle maanden. Deze gebrekkige woning werd in die periode verhuurd aan

, die blijkens de huurovereenkomst een huurprijs van 450,00 euro per maand betaalde, hetgeen in principe voor de beklaagden een illegaal vermogensvoordeel van 3.600,00 euro oplevert. Er zijn geen aanwijzingen dat de beklaagden niet dit volledig bedrag zouden ontvangen hebben, hetgeen door hen ook niet werd beweerd. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B7 met betrekking tot woning hebben ontvangen derhalve op 3.600,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden , elk voor de helft.

Met betrekking tot woning , werd het misdrijf onder tenlastelegging B7 bewezen verklaard voor de korte periode van 22 augustus 2022 tot 5 september 2022, oftewel een tweetal weken. Deze gebrekkige woning werd in die periode verhuurd aan Mimoun Khalifi, die nog niet over een schriftelijke huurovereenkomst beschikte, maar volgens zijn eigen verklaring wel mondeling een huurprijs van 500,00 per maand was overeengekomen. De huurder verklaarde op 5 september 2022 dat hij de huur voor de lopende maand aan de verhuurder betaald had via overschrijving. De huur die betrekking heeft op de hoger vermelde incriminatieperiode is gelijk aan 250,00 euro.

Het hof raamt de vermogensvoordelen die de beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B7 met betrekking tot woning hebben ontvangen derhalve op 250,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard ten laste van beklaagden , elk voor de helft.

Samenvattend blijkt dat beklaagde uit de minstens gedeeltelijk bewezen verklaarde misdrijven onder tenlasteleggingen B1, B2b, B2b, B4b, B4c, B5, B6b en B7 vermogensvoordelen heeft genoten ter waarde van 62.280,00 euro, welk bedrag lastens hem wordt verbeurdverklaard.

Beklaagde heeft uit de minstens gedeeltelijk bewezen verklaarde misdrijven onder tenlasteleggingen B1, B2b, B2b, B4b, B4c, B5 en B7 vermogensvoordelen genoten ter waarde van 61.230,00 euro, welk bedrag lastens haar wordt verbeurdverklaard.

Beklaagde heeft uit het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B6b vermogensvoordelen genoten ter waarde van 1.050,00 euro, welk bedrag lastens haar wordt verbeurdverklaard.

Deze vermogensvoordelen werden niet gevonden in het vermogen van de beklaagden, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

Uit niets blijkt dat deze verbeurdverklaringen dermate afbreuk doen aan de financiële toestand van de beklaagden dat ze een schending van hun eigendomsrecht zouden inhouden, noch dat de beklaagden hierdoor aan een onredelijk zware straf zouden worden onderworpen.

Verder ziet het hof geen reden om het inbeslaggenomen gezinsvoertuig verbeurd te verklaren.

Het is niet aangetoond dat dit gediend heeft of bestemd was om (een van) de bewezen verklaarde misdrijven te plegen, noch dat dit in de plaats zou zijn gesteld van uit die misdrijven verkregen illegale vermogensvoordelen.

Tenslotte werden de beklaagden door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage tot de financiering van het slachtofferfonds. Deze bijdrage moet, ongeacht de datum waarop het bestrafte misdrijf werd gepleegd, worden verhoogd met de opdecimen die van kracht zijn op de dag van de veroordeling (vergelijk Cass. 23 juni 2015, [\[1\]](#)). Bij artikel 2 van de wet van 19 december 2025, in werking getreden op 1 februari 2026, werden de opdecimen verhoogd van 70 naar 90. Daarom dient deze bijdrage thans telkens op 250,00 euro te worden gebracht.

De beklaagden werden ook terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand en van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze laatste vergoeding dient weliswaar te worden geïndexeerd zoals verder bepaald.

8. Beoordeling ten gronde – op burgerrechtelijk gebied

8.1. De vordering van burgerlijke partij

Deze burgerlijke partij ent haar vordering op de feiten onder tenlasteleggingen A4b en B4b.

De eerste rechter verklaarde deze vordering ontvankelijk en gegrond en veroordeelde beklaagden hoofdelijk tot betaling van een schadevergoeding van 565,60 euro. In dit bedrag zijn de vergoedende intresten reeds inbegrepen, maar het is nog te vermeerderen met gerechtelijke intresten.

Deze beslissing wordt door de beklaagden bestreden, zij vragen in hoger beroep de afwijzing van de burgerlijke vordering, minstens een mildering ervan.

De burgerlijke partij vraagt om het bestreden vonnis te bevestigen, weliswaar in die zin dat zij de toekenning vordert van een vergoeding voor materiële en morele schade vermengd van 500,00 euro, te vermeerderen met vergoedende en gerechtelijke intresten.

Nu de beklaagden worden vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A4b, is het hof niet bevoegd om uitspraak te doen over de vordering van deze burgerlijke partij, in zoverre op dit feit geënt.

Het staat vast dat burgerlijke partij zowel materiële als morele schade geleden heeft die werd veroorzaakt door het feit onder tenlastelegging B4b, waaraan de beklaagden schuldig werden bevonden. Deze schade werd door de eerste rechter correct en gepast begroot op een hoofdsom van 500,00 euro, met rekenschap voor alle ter zake dienende bewijselementen. Beklaagder zijn in solidum tot dit bedrag gehouden, dat thans dient te worden vermeerderd met vergoedende interesten van de gemiddelde datum 5 mei 2021 tot heden, en met gerechtelijke intresten vanaf heden tot de dag der volledige betaling, telkens aan de wettelijke rentevoet.

Rekening houdend met de waarde van de vordering werd ook de door de eerste rechter toegekende rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg gepast geraamd op het basisbedrag van 300,00 euro. Voor de procedure in hoger beroep komt aan burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding toe van 313,95 euro.

8.2. De vordering van burgerlijke partijen

Hoger oordeelde het hof dat de strafvordering onontvankelijk is in zoverre zij betrekking heeft op de feiten onder tenlasteleggingen A2a en B2a.

Hieruit volgt dat ook de vordering van burgerlijke partijen onontvankelijk is, die immers integraal geënt is op de betreffende feiten.

8.3. De vordering van burgerlijke partij

Deze burgerlijke partij ent haar vordering op de feiten onder tenlasteleggingen A7 en B7.

De eerste rechter verklaarde deze vordering ontvankelijk en gegrond en veroordeelde beklagden hoofdelijk tot betaling van een schadevergoeding van 1.500,00 euro, te vermeerderen met gerechtelijke intresten.

Deze beslissing wordt door de beklagden bestreden, zij vragen in hoger beroep de afwijzing van de burgerlijke vordering, minstens een mildering ervan. De burgerlijke partij vraagt om het bestreden vonnis te bevestigen.

Nu de beklagden worden vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A7, is het hof niet bevoegd om uitspraak te doen over de vordering van deze burgerlijke partij, in zoverre op dit feit geënt.

Het hof acht het voldoende aangetoond dat burgerlijke partij morele schade geleden heeft die werd veroorzaakt door het feit onder tenlastelegging B7, waaraan de beklagder schuldig werden bevonden.

Het bewezen verklaard misdrijf heeft wegens zijn aard en ernst een emotionele impact gehad op burgerlijke partij . Het hof is van oordeel dat, rekening houdend met de voorliggende gegevens, inlichtingen en bewijsstukken deze schade slechts naar billijkheid kan worden vergoed, meer bepaald door aan de burgerlijke partij een forfaitaire schadevergoeding toe te kennen van 800,00 euro. Beklaagden zijn in solidum tot dit bedrag gehouden, dat thans dient te worden vermeerderd met gerechtelijke intresten zoals verder bepaald.

Rekening houdend met de waarde van de vordering werd de door de eerste rechter toegekende rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg gepast geraamd op het basisbedrag van 600,00 euro. Voor de procedure in hoger beroep komt aan burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding toe van 627,91 euro.

8.4. De vordering van burgerlijke partij

Nu de beklaagden worden vrijgesproken voor de feiten onder tenlasteleggingen A4a en B4a, is het hof niet bevoegd om uitspraak te doen over de daarop geënte vordering van deze burgerlijke partij.

8.5. De overige burgerlijke belangen

De eerste rechter hield bij toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering terecht ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan.

9. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 161, 162, 162bis, 182, 185, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 206, 209bis, 210, 211 en 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66, 327, 433decies en 433terdecies van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 7 20 §1 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.34., 3.36 en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 2 en 6 van de wet van 19 december 2025 betreffende de verhoging van opdecimes en de verzwaring van de geldboete voor inbreuk op het Sociaal Strafwetboek met een verzwarende factor
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020

- 6 en 44 van de wet van 7 februari 2024. - Wet houdende boek 6 “Buitencontractuele aansprakelijkheid” van het Burgerlijk Wetboek
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek
- 3 en 4 van de wet van 17 april 1878 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)
- 1022 van het Gerechtelijk Wetboek
- 1 en 2 van het KB van 26 oktober 2007

10. Beslissing

Rechtsdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagden en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Verleent aan het Openbaar Ministerie akte van de afstand van haar grief met betrekking tot de niet-bewezen verklaring ten aanzien van beklaagde van de verzwarende omstandigheid dat zij van de activiteiten onder tenlasteleggingen A6a, A6b, B6a en B6b een gewoonte had gemaakt;

Op strafrechtelijk gebied

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de strafvordering onontvankelijk in zoverre zij betrekking heeft op de feiten onder tenlasteleggingen A2a en B2a;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de vrijspraak van de beklaagde voor de feiten onder tenlasteleggingen C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4 en D5;

Verklaart de beklaagde niet schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2b, A3a, A3b, A4a, A4b, A4c, A6a, A6b, A7, B3a, B4a en B6a, spreekt hem hiervoor vrij en ontslaat hem van de uit dien hoofde uitgesproken veroordeling;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen:

- A5 gedurende de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020, uitgezonderd de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,
- B1 gedurende de periode van 1 mei 2019 tot 5 september 2022,
- B2b gedurende de periode van 1 augustus 2020 tot 21 maart 2023,
- B3b gedurende de periode van 5 augustus 2020 tot 5 september 2022,
- B4b gedurende de periode van 1 augustus 2020 tot 7 februari 2022,
- B4c,
- B5 gedurende de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020,
- B6b,
- B7, maar enkel voor wat betreft de volgende woningen:
 - o woning gedurende de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 24 april 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 22 augustus 2022 tot 5 september 2022;
- en E;

Veroordeelt de beklaagde voor deze bewezen verklaarde feiten vermengd tot:

- een hoofdgevangenisstraf van EEN JAAR, en
- een geldboete van 100.000,00 euro, dit is 12.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de volledige opgelegde hoofdgevangenisstraf;

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door hem verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 62.280,00 euro bij equivalent;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de strafvordering onontvankelijk in zoverre zij betrekking heeft op de feiten onder tenlasteleggingen A2a en B2a;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de vrijspraak van de beklaagde voor de feiten onder tenlasteleggingen C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4 en D5;

Verklaart de beklaagde niet schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen A1, A2b, A3a, A3b, A4a, A4b, A4c, A6a, A6b, A7, B3a, B4a, B6a en B6b, spreekt haar hiervoor vrij en ontslaat haar van de uit dien hoofde uitgesproken veroordeling;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen:

- A5 gedurende de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020, uitgezonderd de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,
- B1 gedurende de periode van 1 mei 2019 tot 5 september 2022,
- B2b gedurende de periode van 1 augustus 2020 tot 21 maart 2023,
- B3b gedurende de periode van 5 augustus 2020 tot 5 september 2022,
- B4b gedurende de periode van 1 augustus 2020 tot 7 februari 2022,
- B4c,
- B5 gedurende de periode van 1 september 2020 tot 21 september 2020,
- en B7, maar enkel voor wat betreft de volgende woningen:
 - o woning gedurende de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 24 april 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 1 januari 2022 tot 5 september 2022;
 - o woning gedurende de periode van 22 augustus 2022 tot 5 september 2022;

Veroordeelt de beklaagde voor deze bewezen verklaarde feiten vermengd tot een geldboete van 50.000,00 euro, dit is 6.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete ten belope van de helft;

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door haar verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 61.230,00 euro bij equivalent;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Stelt vast dat de eerste rechter definitief heeft geoordeeld dat inzake de feiten onder tenlasteleggingen A6a, A6b, B6a en B6b de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, niet bewezen is ten aanzien van deze beklaagde;

Verklaart de beklaagde niet schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen A6a (zoals beperkt), A6b (zoals beperkt) en B6a (zoals beperkt), spreekt haar hiervoor vrij en ontslaat haar van de uit dien hoofde uitgesproken veroordeling;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan het feit onder tenlastelegging B6b (zoals beperkt);

Veroordeelt de beklaagde voor dit feit tot een geldboete van 8.000,00 euro, dit is 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete ten belope van de helft;

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door haar verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 1.050,00 euro bij equivalent;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Verbeurdverklaring onroerend goed

Beveelt ten aanzien van beklaagden de
bijzondere verbeurdverklaring van het in beslag genomen onroerend goed te
kadastraal gekend als , 1a00ca, elk ten
belope van hun aandeel;

Heft de beslagen op de overige onroerende goederen op;

Op burgerrechtelijk gebied

De vordering van burgerlijke partij

Verklaart het hoger beroep van beklaagden
gedeeltelijk gegrond in de hierna bepaalde mate;

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de vordering van deze burgerlijke partij, in zoverre geënt op het feit onder tenlastelegging A4b;

Veroordeelt beklaagden in solidum tot betaling
aan burgerlijke partij van een definitief begrote schadevergoeding van
500,00 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten van 5 mei 2021 tot heden, en
van heden tot de dag der volledige betaling met gerechtelijke interesten, telkens aan de
wettelijke rentevoet;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre beklaagden
hoofdelijk werden veroordeeld tot betaling aan burgerlijke partij
van een rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg van 300,00 euro;

Veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot betaling
aan burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in
hoger beroep van 313,95 euro;

De vordering van burgerlijke partijen

Wijzigt het bestreden vonnis;

Verklaart de vordering van deze burgerlijke partijen onontvankelijk;

De vordering van burgerlijke partij

Verklaart het hoger beroep van beklaagden
gedeeltelijk gegrond in de hierna bepaalde mate;

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de vordering van deze burgerlijke partij, in
zoverre geënt op het feit onder tenlastelegging A7;

Veroordeelt beklaagden in solidum tot betaling
aan burgerlijke partij van een definitief begrote schadevergoeding van
800,00 euro, te vermeerderen met gerechtelijke interesten aan de wettelijke rentevoet van
heden tot de dag der volledige betaling;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre beklaagden
hoofdelijk werden veroordeeld tot betaling aan burgerlijke partij
van een rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg van 600,00 euro;

Veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot betaling
aan burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding voor de procedure
in hoger beroep van 627,91 euro;

De vordering van burgerlijke partij

Verklaart het hoger beroep van beklaagden
gegrond;

Wijzigt het bestreden vonnis;

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de vordering van burgerlijke partij
;

Met betrekking tot de overige burgerlijke belangen

Bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de overige burgerlijke belangen aan te
houden;

Met betrekking tot de kosten

Verwijst elk van beide beklaagden in de kosten
van de strafvordering in eerste aanleg ten belope van 45%, deze voorgesloten door de
openbare partij en in totaal begroot op 1.863,92 euro al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt
zijnde door de thans nog ten aanzien van hen weerhouden feiten;

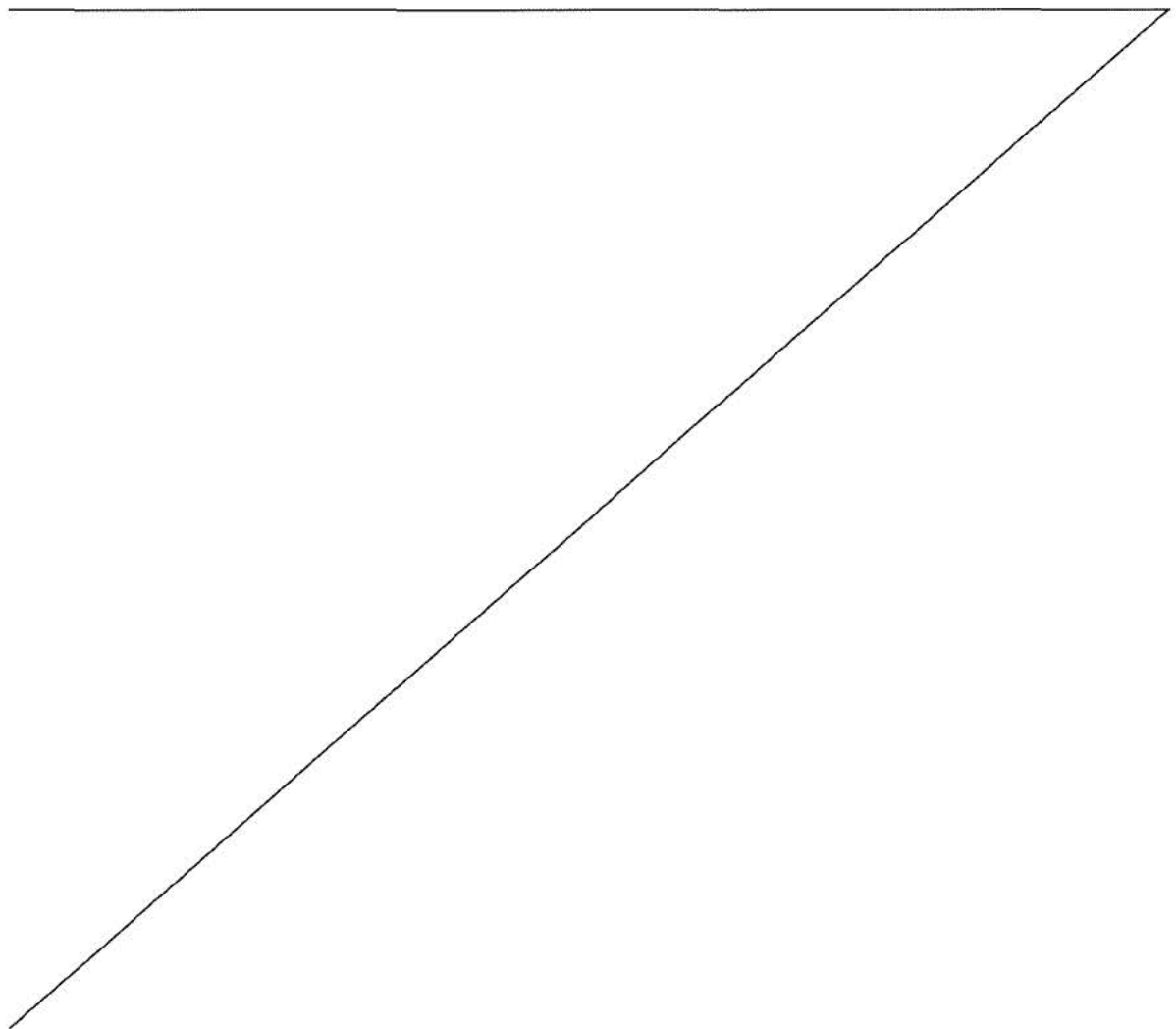
Verwijst beklaagde in de kosten van de strafvordering in eerste aanleg ten
belope van 10%, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op
1.863,92 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door het thans nog ten aanzien
van haar weerhouden feit;

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ten laste van de Belgische
Staat;

Laat de kosten van de beslagen op de andere onroerende goederen dan hetwelk hoger
verbeurd wordt verklaard, ten laste van de Belgische Staat;

Verwijst elk van beide beklaagde in de overige kosten van de strafvordering in hoger beroep ten belope van 45%, alsook in de kosten van de burgerrechtelijke vorderingen in hoger beroep, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 592,74 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog ten aanzien van hen weerhouden feiten;

Verwijst beklaagde in de overige kosten van de strafvordering in hoger beroep ten belope van 10%, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 592,74 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door het thans nog ten aanzien van haar weerhouden feit.



Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit:

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

die aan de beraadslaging hebben deelgenomen

en in openbare terechtzitting van **18 februari 2026**

uitgesproken door _____, Kamervoorzitter

in aanwezigheid van _____, Eerste Advocaat-generaal

met hiitand van _____ Griffier