



Arrestnummer
C / 892 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 2130
Datum van uitspraak
19 juni 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/1708 2025/VJ11/798

☐ Registratie
☐ Verstek
☒ R 32/7
☒ Hypo
☐ Opdracht OM
☐ Aanstelling deskundige
☐ Internering
☐ OS
☐ O.A.

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr. BG.66.WI.102000/20

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. en 2 nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

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

1. Telastlegging

De beklaagde wordt volgens de aanhangig makende akte vervolgd (als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk door het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt) voor het volgende misdrijf:

"A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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

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

vanaf 1 januari 2021 een inbreuk op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021,

1 te in de periode van 1 november 2018 tot en met 28 februari 2021

door (...) en ; ten nadele van ;

namelijk een handelshuis gelegen te
bekend ten kadaster onder
, met een oppervlakte van respectievelijk 1a 2ca, 69ca en 52ca, toebehorende aan
voor de geheelheid in volle eigendom, huisnummers ingevolge
akte oprichting en inbreng verleden voor notaris te op 19 november
2001 en huisnummer ingevolge akte aankoop verleden voor notaris te
op 21 januari 2014,

2 (...)"

is eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere
verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek van de hierna vermelde
vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de beklaagde, zijnde hetzij
de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen
en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen,
waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de
beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

- van 1 november 2018 tot 28 februari 2021: 28 maanden x (60% van 1.135 euro, nl. het
geschatte privéaandeel) = 19.068 euro

Totaal vermogensvoordeel: 19.068 euro

(...)

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste
bij vonnis van 26 mei 2025 op tegenspraak als volgt:

"8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1 Heromschrijving

De rechtbank heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 als volgt:

"(...) in in de periode van 1 november 2018 tot en met 3 december 2020."

(...)

8.2.4

De rechtbank verklaart de feiten van tenlastelegging A1 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

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

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 17.025 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw).

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdelicten en aan de occasionele redders*
- een bijdrage van 26,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*
- de vaste vergoeding in strafzaken van 61,01 euro.*

8.2.5 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt (...), (...) en elk tot 1/3e van de gerechtskosten, begroot in totaal op 350,01 euro.

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat de vordering wat het woonherstel betreft zonder voorwerp is.

8.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

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

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

- 24 juni 2025 door de beklaagde ;
- 27 juni 2025 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden toen ook elk een verzoekschrift in op die griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

2.3 Op de rechtszitting van 6 februari 2026 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, een

conclusietermijn vast voor de beklaagde en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 21 mei 2026.

De beklaagde concludeerde tijdig.

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 21 mei 2026 in het Nederlands:

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

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

3.1 De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 26 mei 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

3.2 De advocaat var bepaalde in het grievenformulier nauwkeurige grieven over de straf en in de rubriek “Andere” over de verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie kruiste enkel de rubriek “Straf en/of maatregel” aan en formuleerde daarin een nauwkeurige grief over de straf.

3.3 De beide hoger beroepen zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

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

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat de beslissing van de eerste rechter tot de schuld van aan de telastlegging A.1 (met als einddatum van de incriminatieperiode 3 december 2020), definitief is. Dat is ook het geval voor wat betreft de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen, de beslissing over de kosten in eerste aanleg, de vaste vergoeding, de Salduz-bijdrage en de herstellvordering. De saisine van het hof is dus beperkt tot de beslissing over de strafmaat, daarin begrepen de verbeurdverklaring, en de bijdrage aan het Slachtofferfonds.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 10 oktober 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.).

5. Toepassing wetgeving in de tijd

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

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

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

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021, en niet in artikel 3.36, 1° van die codex, zoals verkeerd in de dagvaarding bij de telastlegging is vermeld. Artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 luidt als volgt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken aan het gebouw en aan het woongedeelte dat aan verhuurde, zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III.

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

6. Straftoemeting

6.1 is een patrimoniumvennootschap die eigenaar is van een pand gelegen aan . , beklaagde in eerste aanleg maar niet betrokken bij de huidige beroepsprocedure, is de zaakvoerder van de vennootschap. Op het gelijkvloers van het deel van het pand met nummer baatte een pitazaak uit.

Volgens artikel 13 van de handelshuurovereenkomst die op 6 juni 2011 werd afgesloten tussen en was het pand bestemd voor de uitoefening van handel en om te dienen als hoofdverblijfplaats van de handelshuurder, voor een niet verder bepaald procentueel gedeelte van de huur (p. 91 strafdossier). nam alle rechten en plichten uit deze handelshuurovereenkomst over vanaf 22 januari 2014, nadat ze eigenaar was geworden van het pand (p. 87 strafdossier).

verklaarde bij verhoor op 25 januari 2021 zelf gedurende acht jaar in het pand te hebben gewoond, samen met zijn vrouw en vijf kinderen (p. 80 strafdossier).

Bij een controle door de wooninspectie op 5 oktober 2020 bleek dat het pand, met uitzondering van het deel ervan bestemd tot handelsruimte en uitbating van de pitazaak, was opgedeeld in vier kamerwoningen. Daar was nochtans geen omgevingsvergunning voor. Het was die deze opdeling deed en de kamerwoningen zonder medeweten van onderverhuurde, niettegenstaande volgens artikel 12 van de handelshuurovereenkomst onderverhuur verboden was.

Het gebouw en elk van de erin ondergebrachte woongelegenheden vertoonden ernstige gebreken die een gevaar vormden voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Zo waren de hoofdgaskraan en de hoofdkraan van het water niet toegankelijk voor alle bewoners. De woningen voldeden niet aan de voorschriften op het gebied van brandveiligheid, met een ongunstig brandweerattest tot gevolg. Een trapleuning aan de trap tussen de keuken en de kamers en ontbrak. Geen enkele kamer beschikte over een lavabo. Alle woongelegenheden waren onbewoonbaar.

De eerste rechter verklaarde (samen met haar zaakvoerder) schuldig aan het verhuren van een woning die niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed, namelijk aan in de periode van 1 november 2018 tot en met 3 december 2020. De schuldigverklaring betreft enkel het woongedeelte, bedoeld in de handelshuurovereenkomst, niet de woongelegenheden die in strijd met die overeenkomst op zijn buurt onderverhuurde.

6.2 De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen

de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagde had geen oog voor deze verplichtingen en liet toe dat zijn huurder en diens gezin in een woning verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevond, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

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

Omwille van de economische aard van het misdrijf en rekening houdend met de aangehaalde strafdoelstellingen, is een geldboete de meest passende straf. Die straf moet de beklaagde ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen.

De minimumgeldboete is, met toepassing van artikel 41*bis*, § 1, Strafwetboek, 3.000 euro.

Het hof verleent uitstel voor een groot deel van de geldboete, zoals hierna bepaald. Het strafregister van de beklaagde is blanco en hoewel het is die zonder haar toestemming en zonder omgevingsvergunning meerdere woongelegenheden creëerde, is het die voor een volledig herstel zorgde, nog voor de behandeling van de zaak in eerste aanleg. Dat deed ze door een omgevingsvergunning aan te vragen (die werd ingewilligd) om de functie van het pand te wijzigen van een gezinswoning met horeca naar een handelspand met horeca op het gelijkvloers en opslagruimte op de daarboven gelegen verdiepingen. Ze ontmantelde ook alle voorzieningen gericht op bewoning.

Aan de wettelijke voorwaarden voor een geldboete (deels) met uitstel is voldaan. De geldboete moet wel nog met 70 deciemmen (x 8) worden vermeerderd.

7. Geen verbeurdverklaring

Het bewezen misdrijf heeft voor vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. Het woongedeelte, verbonden aan de handelsruimte, mocht in die toestand immers niet worden verhuurd.

Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

betaalde aan 1.135 euro huur per maand voor het volledige pand, handelsruimte inbegrepen. Het deel daarvan dat betrekking heeft op het woongedeelte is niet gespecificeerd in de huurovereenkomst.

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voorzien in artikel 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek, is niet verplicht.

Het hof gaat in dit geval niet in op de vordering tot verbeurdverklaring, nu dit zou leiden tot een onredelijk zware bestraffing. Hoger haalde het hof al aan dat het is, die het volledige herstel realiseerde. De kosten daarvan zal ze wellicht niet kunnen recupereren, nu uit de dossiergegevens blijkt dat de pitzaak uitgebaat door failliet is en met de noorderzon verdween (stuk 14 van de beklaagde).

Bovendien blijkt dat de beklaagde 60.000 euro is verschuldigd aan belastingen aan , geheven voor het aanslagjaar 2022, omwille van de onbewoonbaarheid van de erin – door - ondergebrachte, afzonderlijke woongelegenheden (stuk 16 van de beklaagde). Voor het aanslagjaar 2023 werden nog eens 90.000 euro aan heffingen aangerekend. Hoewel het hof niet verplicht is om hier bij het bepalen van de omvang van de verbeurdverklaring rekening mee te houden, doet het hof dat in dit geval wel in de beoordeling van de proportionaliteit van de straf. In de vermelde omstandigheden zou het bijkomend opleggen van die verbeurdverklaring een onredelijk zware straf zijn.

8. Kosten – bijdrage Slachtofferfonds

De beklaagde is gehouden tot de kosten die het openbaar ministerie maakte in hoger beroep. Met toepassing van artikel 91 Tarief Strafzaken verhoogt het hof deze kosten met 10 %.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moet de beklaagde de bijdrage betalen van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 90 deciemmen tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Toegepaste wetsartikelen:

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

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 Taalwet Gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

De saisine van het hof is beperkt tot de beslissing over de straftoemeting, daarin begrepen de verbeurdverklaring, en de bijdrage aan het Slachtofferfonds.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

op strafgebied:

veroordeelt _____ voor de feiten van de telastlegging A.1 tot een **geldboete** van 3.000 euro, met decimen gebracht op **24.000 euro**;

verleent _____ gewoon uitstel voor twee derden van deze geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

wijst de vordering tot verbeurdverklaring af;

veroordeelt _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 90 decimen en zo gebracht op 250 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt _____ tot betaling van de kosten van de strafvordering in beroep, voor het openbaar ministerie bepaald op 122,53 euro.

|

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 36,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 34,39
	€ 111,39
+ 10 % :	€ 11,14
Totaal :	€ 122,53

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter , raadsheer en plaatsvervangend magistraat en in openbare rechtszitting van **19 juni 2026** uitgesproken door kamervoorzitter , in aanwezigheid van , advocaat-generaal, met bijstand van griffier .