



Arrestnummer
C1 1663 / 2025
Repertoriumnummer
2025/ 4222
Datum van uitspraak
19 december 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/1689 2024/VJ11/821

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/1689 - 2024/VJ11/821

Not.nr.

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te
- burgerlijke partij -
2. nr. **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,**
met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw,
Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze bij meester , advocaat met kantoor te

- eiser tot herstel -

tegen

1. nr (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren ,
wonende te ,
- beklaagde -
2. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geborer ,
wonende te ,
- beklaagde -
3. nr , (ON
met zetel te ,
- beklaagde -

verdacht van:

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

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

1 te _____ in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juni 2021 (einde bewoning cfr. verklaring)

door

ten nadele van _____, geboren _____,

namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster
onder _____, met een oppervlakte van 22a
19ca, toebehorende aan 1/ de huwgemeenschap _____ voor
1/100^e in volle eigendom, 2/ de huwgemeenschap _____ voor
1/100^e in volle eigendom, en 3/ _____ voor 98/100^e in volle eigendom en
dit ingevolge akte aankoop jegens consoorten _____ verleden voor notaris _____ te
op 7 augustus 2012;

2 te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 6 november 2023

door _____,

namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster
onder _____, met een oppervlakte
van 1a 75ca, toebehorende aan de huwgemeenschap _____ om
het te hebben aangekocht jegens _____ bij akte verleden voor notaris
te _____ ;

3 te _____ in de periode van 1 april 2019 tot en met 18 september 2023 (datum ambtshalve schrapping)

door _____,

ten nadele van _____, geboren te _____,

namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster
onder _____, met een oppervlakte
van 1a 86ca, toebehorende aan de huwgemeenschap _____ om
het te hebben aangekocht jegens _____ bij akte verleden voor notaris
te _____ op 23 juni 2003;

4 te _____ in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 6 november 2023

door _____,
tot 23 juni 2022 ten nadele van _____, geboren _____,
van 4 oktober 2023 tot en met 6 november 2023, ten nadele van _____,
geboren op 16 december 1981 en ten nadele van _____, geboren _____

namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster
onder _____, met een oppervlakte
van 1a 32ca, toebehorende aan de huwgemeenschap _____ om
het te hebben aangekocht jegens _____ bij akte verleden voor notaris
te _____ op 10 juli 2006;

5 te _____ in de periode van 1 maart 2022 tot en met 2 december 2022 (einde
bewoning)

door _____,
ten nadele van _____, geboren _____,

namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster
onder _____, met een oppervlakte
van 25a, toebehorende aan de huwgemeenschap _____ voor de
geheelheid in volle eigendom ingevolge 1/ akte aankoop door _____
verleden voor
notaris _____ te _____ op 21 februari 2014, gevolgd door 2/ akte afstand van 29
oktober 2020 verleden voor notaris _____ te _____.

_____ 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 haar patrimonium, zijnde hetzij de
vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en
waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

berekening vermogensvoordeel:

omwille van billijkheidsredenen wordt er slechts gevorderd vanaf het jaar van de vaststellingen:

- te

van 1 januari 2021 tot 1 juni 2021 (einde bewoning cfr. verklaring): 5 maanden x 420 euro = 2.100 euro

➔ totaal vermogensvoordeel: **2.100 euro**

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 zijn patrimonium, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

berekening vermogensvoordeel:

omwille van billijkheidsredenen wordt er slechts gevorderd vanaf het jaar van de vaststellingen:

- te

van 1 januari 2021 tot 1 oktober 2023: 33 maanden x 550 euro = 18.150 euro

- te

van 1 januari 2021 tot 1 september 2023: 32 maanden x 350 euro = 11.200 euro

- te

van 1 januari 2021 tot 23 juni 2022 (einde bewoning cfr. RR): 17 maanden x 300 euro = 5.100 euro

➔ totaal vermogensvoordeel: 18.150 euro + 11.200 euro + 5.100 euro = **34.450 euro**

is eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 en 43bis van de hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, 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:

berekening vermogensvoordeel:

van 1 maart 2022 tot 2 december 2022 aan 500 euro huur/maand, maar volgens verklaring van werd er in totaal slechts 750 euro betaald

→ totaal vermogensvoordeel: **750 euro**

* * * *

1. Voorafgaande procedure

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 24 juni 2024 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

Heromschrijft, wat betreft, de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

*Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.3 als volgt:
"(...) in de periode van 1 mei 2019 tot en met 5 oktober 2022."*

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.5 bewezen in hoofde van :

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 750 euro.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 bewezen in hoofde van :

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 20.000,00 euro (=2.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 30.250 euro.

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van

Veroordeelt

tot:

- een geldboete van **24.000,00 euro** (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van
euro.

Invest **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 2.100

Wijst de bedragen van deze bijzondere verbeurdverklaring toe aan.

Verplicht

elk tot betaling van een

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

Verplicht

elk tot betaling van een

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

Verplicht

elk tot betaling van de

vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten

Veroordeelt

elk tot 1/3^e van de

gerechtskosten, begroot in totaal op **366,50 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen te
zonder voorwerp is.

Stelt vast dat de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen te
zonder voorwerp is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan

hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen te

, kadastraal gekena

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire

veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aar _____ een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst _____ erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

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

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aar _____ het herstel op het pand gelegen te _____, kadastraal gekend _____, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aar _____ een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst _____ erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

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

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aar _____ het herstel op het pand gelegen te _____ kadastraal gekend _____, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan _____ een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst _____ erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

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

Op burgerlijk gebied

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.
Veroordeelt _____ hoofdelijk om aan _____ 8.280 euro te betalen, te verminderen met de eventueel ontvangen bedragen van de bijzondere verbeurdverklaring.

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

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

- 9 juli 2024 door de beklaagden;
- 11 juli 2024 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 10 januari 2025 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 16 mei 2025.

Op de rechtszitting van 16 mei 2025 stelde het hof de zaak ambtshalve uit naar de rechtszitting van 23 oktober 2025.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 23 oktober 2025 in het Nederlands:

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

2. Procedure in hoger beroep

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 24 juni 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

2.2 De advocaat van de beklaagden duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan met betrekking tot de procedure (door het onderstrepen in de rubriek "*Procedure*" van het woord "*bevoegdheid*" en de toevoeging "*alles wat betreft de burgerlijke partijstelling*"), de schuld, de opgelegde straffen (daarin begrepen de verbeurdverklaring), de herstelmaatregel en de burgerlijke rechtsvordering.

Het openbaar ministerie formuleerde enkel een grief over de door de eerste rechter opgelegde straffen. Ook dit is een nauwkeurige grief.

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

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

Als gevolg van de devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven staat definitief vast dat niet schuldig is aan de feiten van de telastlegging A.3 voor zover gepleegd in de periode van 1 april 2019 tot en met 30 april 2019 en van 6 oktober 2022 tot en met 18 september 2023. De beslissing van de eerste rechter dat de herstellvorderingen met betrekking tot de panden gelegen in zonder voorwerp zijn, is eveneens definitief.

3. Overschrijving dagvaarding

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

4. Feiten

De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 24 juni 2024 samen als volgt:

Op 26 april 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan: . Het pand was eigendom van en hun echtgenotes. Het was gelegen naast hun firma. Er was een eerdere melding vanwege

Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het gebouw was één woning. De woning had 13 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In de woning woonde een dame met haar twee zonen. Ze had een contract sinds 1 februari 2014. Ze betaalde 420 euro huur per maand. Er waren verschillende gebreken, die ze gemeld had, meestal aan . De gebreken werden niet snel opgelost.

Op 13 juli 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 20 september 2021 werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat de woning volgens hem in orde was. Zijn broer regelde de meeste zaken inzake de huur. Hijzelf had eens een kookplaat vervangen. Hij was niet op de hoogte dat er problemen zouden geregeld zijn.

Op 21 september 2021 werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat _____ sinds 2021 eigenaar was. Het was een hele oude woning. Ze beslisten om de woning te renoveren en te verhuren. Ze werden gecontacteerd door het _____ in verband met een huurster. Die verbleef er tot 12 juni 2021. Het _____ kwam de woning inspecteren en zei dat ze rookmelders moesten ophangen. Ze had hem één keer een vochtprobleem gemeld. Dat was volgens hem condensvocht. Hij zei toen dat ze meer moesten verluchten. Later waren er ook barsten in de gevel, vermoedelijk door slechte fundering. Hij had geen problemen met de verhuurder. Hij wilde de woning slopen en heropbouwen. Hij was ervan overtuigd dat de woning in orde was toen de huurster in de woning kwam. Het vochtprobleem kon afkomstig zijn van de barsten in de woning. De gebreken aan de stopcontacten moesten afkomstig zijn van de bewoning.

Op 25 april 2022 stelde de wooninspectie vast dat de woning opnieuw bewoond werd. Er was ook opnieuw een inschrijving.

Op 20 juni 2022 werd _____ over een ander pand verhoord. Hij verklaarde dat er een aantal weken buitenlandse arbeiders verbleven hadden. Hij overhandigde later een document waarin vermeld werd dat het ging om "een tijdelijke bezetting van een woning welke niet meer conform is voor verhuur". In een e-mail vermeldde _____ dat de mensen anders op straat zouden moeten slapen.

Op 11 juli 2022 meldde _____ dat de bewoners zouden verhuisd zijn.

Op 25 januari 2023 vernam de wooninspectie dat er een vergunning was aangevraagd voor een bouwaanvraag. De woning zou gesloopt worden. De woning zou leeg staan.

Op 20 april 2023 vernam de wooninspectie dat er een vergunning zou bekomen zijn.

Op 27 april 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan _____
Het pand was eigendom van _____ en zijn echtgenote.

Het gebouw had 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

In het pand was een woning. De woning had 16 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. In de woning woonde een man. Hij verklaarde dat hij een renovatiehuurovereenkomst had. Hij zou er sinds twee maanden wonen.

Op 20 juni 2022 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand een tiental jaar geleden gekocht had omdat het naast het eigen perceel lag. Het was eerst niet de bedoeling om de woning te verhuren. De huidige bewoner kende huurders van hem en had zichzelf aangeboden. Hij verklaarde dat hij een woning zocht omdat hij door zijn echtscheiding op straat zou staan.

zei dat hij op korte termijn de woning mocht gebruiken. Ze sloten een bezetting ter bede. Ze wisten dat ze niet mocht verhuren. De man betaalde 500 euro per maand. Het ging niet om een renovatiehuurovereenkomst. Er waren geen klachten van de huurder. Het was de bedoeling om de woning te slopen en een nieuwbouw te plaatsen.

Op 20 juni 2022 overhandigde een kopie van de "bezetting ter bede" en een aantal whatsapp-berichten die hij met de bewoner had uitgewisseld.

Op 25 januari 2023 vernam de wooninspectie dat er een vergunning was aangevraagd voor een bouwaanvraag. De woning zou gesloopt worden.

Op 20 april 2023 vernam de wooninspectie dat de woning gesloopt zou zijn.

Op 27 mei 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan
. De aanleiding waren de eerdere vaststellingen. Het pand was eigendom van

Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

In het pand was een woning. De woning had 15 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds april 2019 woonde. Hij betaalde 350 euro huur. In het begin was de woning oké voor hem, nu wilde haar naar ergens anders. De woning zou verbouwd worden.

Op 20 september 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij deze woning eerst had aangekocht. Ze hadden een aantal werken uitgevoerd. Er woonde een werknemer van hem. Die had gevraagd naar een woning omdat hij van ver kwam. Het was geen comfortabele woning maar hij was zich niet bewust dat de woning niet conform was. De gemeente had meegedeeld dat de huidige bewoner er mocht blijven. De woning was nog bewoond.

Op 20 januari 2022 stelde de politie vast dat dezelfde bewoner nog in de woning verbleef.

Op 26 april 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan
. De aanleiding waren de eerdere vaststellingen. Het pand was eigendom van

Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

In het pand was een woning. De woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds 1,5 jaar woonde. Hij betaalde 550 euro per maand. Er waren problemen met vocht en ongedierte.

Op 20 september 2021 werd *[naam]* verhoord. Hij verklaarde dat hij tussen 2005 en 2010 eigenaar werd. Ze hadden verbeteringswerken uitgevoerd. De huurders hadden geen klachten. Hij was ervan overtuigd dat de woning conform was. De gemeente had meegedeeld dat de huidige bewoner er mocht blijven. De woning was nog bewoond.

Op 27 mei 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan *[adres]*. De aanleiding waren de eerdere vaststellingen. Het pand was eigendom van *[naam]*.

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

In het pand was een woning. De woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds augustus 2020 woonde. Hij werkte voor *[naam]*. Hij betaalde 300 euro per maand huur. De woning voldeed. Als er een probleem was loste *[naam]* het op.

Op 20 september 2021 werd *[naam]* verhoord. Hij verklaarde dat hij de woning samen met de *[naam]* ernaast gelegen woning had gekocht. Hij had een aantal verbeteringswerken uitgevoerd. De huidige huurder was een werknemer van hem. De huur bedroeg 300 euro. De woning was in orde voor de huurder. Hij wist dat de woning er niet goed uit zag, maar hij wist niet dat er zo veel gebreken waren.

Op 7 februari 2022 stelde de politie vast dat de bewoner nog steeds in de woning verbleef.

Op 2 juni 2022 ontving de wooninspectie een melding van de wijkinspecteur met daarin een renovatiehuurovereenkomst die *[naam]* met de bewoner had afgesloten. De huurovereenkomst ging in op 1 februari 2022.

Op 23 oktober 2023 stelde het openbaar ministerie vast dat er een nieuwe inschrijving in de woning was.

Op 12 januari 2024 vond een hercontrole plaats in de woning aan *[adres]*. Er waren nog enkele kleine gebreken, maar de woning was conform."

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 menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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

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

Ook de door de wooninspectie in de woningen gelegen aan _____, _____ (telastleggingen A.1, A.3 en A.4) vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III.

Elk van deze woningen was ongeschikt en onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

6. Beoordeling van de schuld

6.1 Telastlegging A.1 –

Het is bewezen dat de woning in niet voldeed aan de toepasselijke woningkwaliteitsnormen. De wooninspecteur stelde op 26 april 2021 onder meer vast dat een groot aantal stopcontacten los in de muur stak, met elektrocutiegevaar tot gevolg. Dit was het geval in de woonkamer en in de slaapkamer op de eerste verdieping. Meer nog, in de woonkamer vooraan zaten de stopcontacten in de linkerzijgevel in een vochtige muur. Ook in de keuken stak een stopcontact in een vochtige muur. Op verschillende plaatsen in de woning was er vochtschade met schimmelvorming, onder andere in de woonkamer. In die laatste ruimte waren enkel vaste ramen aanwezig en was er dus geen mogelijkheid tot verluchten. In de woonkamer werd gebruik gemaakt van een mobiel verwarmingstoestel op petroleum. Er was geen toevoer van verbrandingslucht, wat een verhoogd risico op CO-vergiftiging meebracht.

Het hof twijfelt er niet aan dat de woning al op 1 januari 2020 (startdatum van de incriminatieperiode) niet conform was en dus niet mocht worden verhuurd. Het volstaat om te verwijzen naar het gebrek van de derde categorie aan de trap naar de zolderkamer (p. 3*verso* strafdossier, OK 1): die trap was te steil en had korte aantreden. Een trapeuning ontbrak, waardoor de trap niet veilig beloopbaar was. In de zolderkamer ontbrak een voldoende hoge, stevige en veilige borstwering, waardoor er valgevaar was. Dit gebrek is structureel van aard, kan niet veroorzaakt zijn door de huurders en moet dus noodzakelijkerwijs ook al op 1 januari 2020 aanwezig zijn geweest.

De beklaagden zijn allen mede-eigenaars van het pand aan de Iepersestraat 132: de nv Demuynck Invest is voor 98 % eigenaar, elk voor 1 %. De huurovereenkomst werd op 21 februari 2014 afgesloten tussen en , waarbij de overeenkomst namens ondertekende. Zowel waren (gedelegeerd) bestuurder van de Vooral , maar ook volgde de verhuring op. Uit de verklaring van blijkt dat ze voor alles in verband met de verhuring vooral contact had met , maar in mindere mate ook met (p. 35 en 36 strafdossier, OK 1).

Door de niet-conforme woning ter beschikking te stellen voor verhuring, door de huurovereenkomst af te sluiten met en in te staan voor de verdere verhuur, zijn de beklaagden allen dader, minstens mededader aan de telastlegging A.1.

De beklaagden pleegden de feiten van de telastlegging A.1 wetens en willens, dit is bewust en vrijwillig, zonder dat ze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, enigszins aannemelijk maken. Ze kunnen maar moeilijk voorhouden *“dat ze er zich absoluut niet bewust van waren dat de woning na verloop van tijd niet meer voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten (...)”*. Huurder verklaarde op 26 april 2021: *“De schimmel in de keuken was er niet bij intrek in de woning, dat zullen ze toen afgewassen hebben. Na een paar weken in de woning kwam de schimmel op de muur in de keuken er al door. Mijn zoon heeft het nog proberen overplakken maar de schimmel komt er sowieso door, tot in mijn keukenkasten.”* Verder stelde ze: *“Ik contacteer meestal via sms, Whatsapp of mail. Hij reageert meestal wel op de contactnames, maar dat wil niet zeggen dat de herstellingen snel gebeuren. Toen ze in januari kwamen om de verwarming in de woonkamer te herstellen, is er een gat in de muurbeplevstering gekomen. Ik heb toen meteen dit gemeld, maar tot op heden is dat gat er nog steeds.”* Al in 2017 had ze eens een woningonderzoek laten doen door de gemeente, maar ze was daar toen verder niet op ingegaan omdat ze bang was dat ze uit de woning zou gezet worden. Het hof ziet geen enkele reden om aan de geloofwaardigheid van deze verklaring te twijfelen.

De beklaagden moeten dus hebben geweten dat de woning substantiële gebreken vertoonde, maar bleven ze toch verder verhuren, zonder de gebreken op te lossen.

Binnen de vennootschap was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de regelgeving inzake woonkwaliteit. De vele problemen en gebreken die de wooninspecteur vaststelde, wijzen er op dat de opvolging van de naleving van de woningkwaliteitsregels ontoereikend was. Dit zijn eigen fouten van de vennootschap zelf.

De eerste rechter wees er terecht op dat voorgehouden menslievendheid geen rechtvaardigingsgrond is. Dat ze geen woekerwinsten beoogden, neemt niet weg dat ze toch een zekere opbrengst wilden realiseren en dus handelden met een financieel oogmerk. Dat de huurprijs laag was en nooit werd geïndexeerd, doet evenmin afbreuk aan de schuld van de beklaagden.

6.2 Telastlegging A.2 –

Bij de controle op 26 april 2021 stelde de wooninspecteur vast dat de woning aan ongeschikt en onbewoonbaar was. Er was elektrocutiegevaar doordat er in de slaapkamer links vooraan onder het bureau loshangende bedrading hing met blote geleiders die terug aangekoppeld konden worden. Aan het plafond hingen naast het lichtpunt blote geleiders onder spanning, een gebrek van de derde categorie. In de badkamer op de eerste verdieping hing het lichtpunt aan het plafond binnen 60 cm van de doucherand, een gebrek van de tweede categorie. In de kelder stond de vloer deels onder water. Het toilet op de eerste verdieping kon niet worden verlucht. In de beide slaapkamers op de eerste verdieping was er onvoldoende natuurlijke verlichting. De trap naar de eerste

verdieping was niet voorzien van een trapeuning. Dit was ook het geval voor de trap naar de zolderverdieping. In de nachthal ontbrak aan de trap links een voldoende hoge stevige en veilige borstwering. Hierdoor kon de trap zijdelings betreden worden en was er valgevaar.

Op het ogenblik van de controle werd het pand bewoond door [redacted], een man van [redacted] afkomst. Hij verklaarde dat de woning geplaagd werd door ratten en muizen die in de keukenkasten zaten. Het rook er ook vaak onaangenaam, als gevolg van een probleem met de afvoerbuizen.

Minstens de vastgestelde gebreken aan de trappen, gebreken van de tweede categorie, moeten omwille van hun structurele aard al aanwezig zijn geweest op 1 januari 2021. Ook de aanwezigheid van een lichtpunt op een afstand van minder dan 60 cm van de doucherand is een gebrek van de tweede categorie dat er op 1 januari 2021 al moet zijn geweest. Deze gebreken hebben immers betrekking op de toestand van de woning, zoals die moet ter beschikking worden gesteld door de verhuurder. Ze kunnen niet het gevolg zijn van het gebruik van het pand door de huurder, laat staan van andere verwijtbare gedragingen van de huurder.

[redacted] is eigenaar van de woning en is diegene die de woning tijdens de incriminatieperiode verhuurde. Dat hij meende dat de woning conform was omdat de huurder hem bijna nooit contacteerde in verband met problemen, doet geen afbreuk aan zijn schuld, net zomin als zijn voorgehouden goede trouw. Vooraleer de woning te verhuren had de beklaagde er zich van moeten verzekeren dat de woning aan alle woningkwaliteitseisen voldeed. Ook tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst had hij dit op geregelde tijdstippen moeten controleren. Daarbij komt nog dat de beklaagde de woning verder is blijven verhuren, nog lang na de vaststellingen van de woninginspecteur die dateren van 26 april 2021. Dit ontkracht zijn bewering dat hij niet met opzet zou hebben gehandeld. Uit niets blijkt dat hij de huurder heeft aangemaand om te vertrekken. Dat het pand voor de huurder voldeed, neemt zijn schuld evenmin weg. Al evenzeer zonder relevantie is het feit dat de huurder sinds 13 juli 2021 geen huur meer zou hebben betaald. Het hof haalt hierna bij de bespreking van de vordering tot verbeurdverklaring verschillende dossiergegevens aan die deze bewering tegenspreken.

De eerste rechter heeft [redacted] terecht schuldig verklaard aan de telastlegging A.2.

6.3 Telastlegging A.3 -

De woningcontrole van het pand in [redacted] vond plaats op 27 mei 2021. De woninginspecteur stelde heel wat ernstige gebreken vast, van minstens de tweede categorie. De meeste daarvan hadden betrekking op de elektriciteitsvoorzieningen. Zo hing er aan de inkomdeur van de slaapkamer op de eerste verdieping vooraan bedrading onder spanning die voorzien was van tape, wat elektrocutiegevaar meebracht. In de berging tussen de woning en de garage waren de draden van de schakelaar aan de inkomdeur aan elkaar

gedraaid zonder spanning. Hierdoor waren onder spanning staande delen vrij aanraakbaar. Het elektrisch fornuis in de keuken was aangesloten via bekabeling met onvoldoende sectie. De verbinding was aan elkaar gedraaid en met tape afgeplakt, door manipulatie konden de contactpunten loskomen. Er bestond een risico op overbelasting van de ondergedimensioneerde voedingskabel, waardoor er ook een risico op kortsluiting en brand was. In de woonkamer was een mazoutkachel type B geïnstalleerd, terwijl er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig was dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Daardoor was er een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Bovendien zat het aansluitkanaal van de mazoutkachel los in de gemetselde schoorsteen.

Minstens het gebrek aan de mazoutkachel in de woonkamer en het gebrek aan het kookfornuis in de keuken, allebei gebreken van de derde categorie, moeten al aanwezig zijn geweest op 1 mei 2019, startdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.3, zoals aangepast door de eerste rechter. Dit zijn wel degelijk structurele gebreken, die omwille van hun aard al aanwezig moeten zijn geweest zelfs bij de start van de verhuring aan . Ze kunnen niet het gevolg zijn van aan de huurder verwijtbare, of zonder medeweten van de beklaagde gestelde gedragingen. Er is dus ook voor deze telastlegging geen enkele reden om de incriminatieperiode pas te laten aanvangen vanaf de datum van de vaststellingen van de wooninspecteur.

is eigenaar van deze woning en was diegene die ze aan verhuurde. Hij handelde daarbij bewust en vrijwillig, zonder het bestaan van een schulduitsluitingsgrond of rechtvaardigingsgrond ook maar enigszins aannemelijk te maken. Hij kan maar moeilijk voorhouden dat hij zich er niet echt bewust van was dat de woning niet conform was, wat trouwens zelfs niet vereist is om de beklaagde schuldig te verklaren. Bij verhoor op 20 september 2021 verklaarde hij er voor het laatst binnen te zijn geweest vorige winter, of mogelijk twee jaar geleden (p. 27 strafdossier, OK 2). Er was toen een probleem met de mazoutkachel, die lekte wat. Hij wist naar eigen zeggen ook wel dat het geen comfortabele woning was en dat de woning geen luxe bood. De foto's die de wooninspecteur maakte, tonen nochtans een woning in een ronduit slechte toestand, die niet van de ene dag op de andere kan zijn ontstaan. Ook de beklaagde moet dit hebben vastgesteld toen hij er langsging. Hoe dan ook had hij moeten nagaan of de woning geschikt was om te worden verhuurd, alvorens ze aan daarvoor ter beschikking te stellen.

Voor de beoordeling van de schuld van de beklaagde is het volstrekt irrelevant dat zou hebben ingestemd met de staat van de woning, zelfs na het woningonderzoek nu hij er is blijven wonen tot zijn vertrek op 5 oktober 2022. Ook de lage huurprijs was voor de beklaagde geen vrijbrief om een woning van zo'n slechte kwaliteit te verhuren.

De eerste rechter paste de einddatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.3 aan naar 5 oktober 2022. Hoger wees het hof er al op dat deze beslissing definitief is. Het moet de argumenten die de beklaagde uiteenzet in conclusies met betrekking tot de

noodzaak tot aanpassing van de einddatum van de incriminatieperiode dan ook niet beantwoorden.

Ook het hof verklaart _____ schuldig aan de telastlegging A.3.

6.4 Telastlegging A.4 -

Op 27 mei 2021 vond het woningonderzoek plaats van het pand in _____

_____. Ook die woning vertoonde heel wat ernstige gebreken van de tweede en de derde categorie. Zo was de kookplaat in de keuken via een verlengkabel en verdeelstekker aangesloten op het stopcontact aan het aanrecht. Daardoor was er risico op overbelasting van het circuit met mogelijk kortsluiting en brand tot gevolg. In de zekeringkast op zolder ontbraken de vereiste afdekstrips, waardoor de onder spanning staande delen vrij aanraakbaar waren en er elektrocutiegevaar was. In de woonkamer was een kachel van het type B geïnstalleerd, zonder dat er een onafsluitbaar verluchttingsrooster was dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Dit leidde tot een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Het rookgaskanaal sloot onvoldoende aan op het toestel. De schoorsteen op de zolder en in de slaapkamer rechts stond vochtig. Hierdoor werd de natuurlijke trek van de schoorsteen verstoord en konden rookgassen terugslaan in de woning. Ook dit bracht een risico op CO-vergiftiging mee.

Verder stelde de wooninspecteur nog (onder meer) vast dat de badkamer niet kon worden verlucht, doordat het verweerde raam niet meer open kon. Aan de binnenmuur van de woonkamer was er vochtschade en werden er verhoogde vochtwaarden gemeten.

_____ is eigenaar van de woning en verhuurde ze aan _____, een man van _____ nationaliteit die voor hem werkte. Ook bij die feiten handelde hij met opzet en kan hij niet voorhouden "*slechts*" onachtzaam te zijn geweest. Aangezien hij bij verhoor op 20 september 2021 verklaarde er vorig jaar voor het laatst te zijn binnen geweest, of misschien begin dit jaar - waarmee hij 2021 bedoelde -, moet hij gezien hebben dat de woning zich in een abominabele toestand bevond en niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten. Die toestand blijkt ook uit de foto's die de wooninspecteur maakte (p. 11 t.e.m. 20 strafdossier, OK 4) en kan in geen geval plots zijn ontstaan.

Zonder twijfel waren er al meerdere gebreken van de tweede en derde categorie aanwezig toen _____ op 1 augustus 2020 in de woning trok. Het hof verwijst naar de gebreken aan de kachel in de woonkamer en aan de kookplaat in de keuken. Dit zijn structurele gebreken waarvan het niet anders kan dat ze er al bij aanvang van de huurovereenkomst waren. Ze kunnen niet worden toegeschreven aan de huurder.

Uit het nazicht van het bevolkingsregister blijkt dat _____ werd ingeschreven op een ander adres met ingang van 23 juni 2022 (p. 51 strafdossier, OK 4). Op 4 oktober 2023 werd _____ ingeschreven aan _____. Het is niet uitgesloten

dat _____ op dat ogenblik nog niet effectief was ingetrokken in de woning, zoals de beklaagde aanvoert in conclusies, aangezien het pand bij de hercontrole op 12 januari 2024 niet bewoond was. Bovendien werd _____ hierover niet verhoord.

Er is dus geen reden om de incriminatieperiode van de telastlegging A.4 pas te laten aanvangen op 27 mei 2021. Anderzijds is niet zeker dat er nog bewoning was na 22 juni 2022. Het hof verklaart de beklaagde daarom schuldig aan de telastlegging A.4, maar slechts voor de periode van 1 augustus 2020 tot 22 juni 2022.

Voorgehouden menslievendheid en goede trouw, ontheffen de beklaagde ook voor deze feiten niet van zijn schuld, net zo min als de lage huurprijs en het feit dat de woning voor de huurder voldeed.

6.5 Telastlegging A.5 –

6.5.1 Op 27 april 2022 controleerde de wooninspecteur de woning aan _____, eigendom van _____. Hij stelde talrijke gebreken vast van de tweede maar ook van de derde categorie, vooral aan het elektriciteitsnetwerk dat duidelijk sterk verouderd was. Verschillende stopcontacten waren niet aangesloten op een aardgeleider. De onder spanning staande delen van de open schakelkast in de garage waren onvoldoende afgeschermd. Meerdere stopcontacten zaten los in de muur. De boiler op de zolder was niet voorzien van een afdekkap, zodat de onder spanning staande delen ervan vrij aanraakbaar waren. In de slaapkamer rechts vooraan en in de woonkamer was er telkens een toestel klasse I aangesloten op een stopcontact zonder aardpen, of waarvan de aardpen niet was aangesloten op een aardgeleider. Dit is verboden. Al deze gebreken impliceerden een substantieel elektrocutiegevaar.

Daarnaast was er gevaar voor CO-vergiftiging doordat de bewoner in de slaapkamer rechts achteraan gebruik maakte van een mobiel verwarmingstoestel op petroleum, zonder dat in die ruimte enige toevoer van verbrandingslucht was voorzien. Verder stelde de wooninspecteur op verschillende plaatsen in de woning vochtschade vast en konden de woonkamer, keuken en badkamer niet rechtstreeks via de buitenlucht worden verlucht. In de leefkamer was geen vast verwarmingstoestel aanwezig.

Op het ogenblik van de controle werd het pand bewoond door _____, die met _____ een overeenkomst "*bezetting ter bede*" afsloot, ingegaan op 15 maart 2022 (p. 34 strafdossier, OK 5).

6.5.2 Er moeten helemaal geen vragen worden gesteld bij de werkwijze van de wooninspecteur bij de vaststellingen. Van een doelbewuste actie tegen de beklaagde is geen sprake. De wooninspecteur noteerde (p. 1verso strafdossier, OK 5): "*Bij het oprijden en klaarmaken om aan te bellen rond 17u30 kwamen verschillende wagens op het perceel aangereden. Het betroffen in totaal een 8-tal personen waaronder de bewoner, familie van*

de bewoner en vrienden van de bewoner. We werden bij aanvang belaagd en verzocht om te vertrekken. De bewoner wenste geen woningkwaliteitsonderzoek te laten uitvoeren en verklaarde meermaals spontaan dat hij weet dat het niet in orde is, maar dat hij een renovatiehuurcontract heeft met de eigenaar en bezig is met alles in orde te maken. Na inpraten op de bewoner, diens familie en diens vrienden krijgen we uiteindelijk toch de toestemming om een woningkwaliteitsonderzoek te laten uitvoeren."

Het is net omgekeerd: de manier waarop de bewoner zich heeft gedragen bij aanvang van de controle, is ongehoord. Het is niet aan de bewoner van een verhuurd of ter beschikking gesteld pand om de opportuniteit van een woningcontrole te beoordelen. Dat de woningcontroleur heeft ingesproken op de bewoner (en zijn entourage), toont niet aan dat hij een doelbewuste actie voerde tegen de beklaagde.

betwist de vaststellingen van de wooninspecteur overigens niet. Hij stelt evenmin ter discussie dat hij ervan op de hoogte was dat de woning niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen. Bij verhoor op 20 juni 2022 verklaarde hij bovendien (p. 27 strafdossier, OK 5): *"We wisten dat we zelf niet konden verhuren omdat er geen isolatie was en er zijn ook nog een aantal ramen met enkel glas"*.

Het doet er niet toe dat de beklaagde met slechts een overeenkomst *"bezetting ter bed"* afsloot en geen volwaardige huurovereenkomst. Vaststaat dat de beklaagde gedurende de volledige incriminatieperiode wetens en willens een niet-conforme woning ter beschikking heeft gesteld.

Dat de beklaagde handelde uit menslievendheid en de overeenkomst afsloot op uitdrukkelijk verzoek van , rechtvaardigt het misdrijf niet. Het voorgehouden gebrek aan winst oogmerk moet overigens toch enigszins worden genuanceerd: de beklaagde was bereid om de woning ter beschikking te stellen van in ruil voor 500 euro per maand, nu de woning toch leeg stond en er een aanvraag was ingediend tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de sloop ervan en de oprichting van een nieuwbouwwoning. Hij wilde dus van de gelegenheid gebruik maken om toch nog wat opbrengsten te genereren, in afwachting van de sloop en bouw van een volledig nieuwe woning.

De beklaagde voert aan dat er met niets dan miserie was, omdat hij een junkie bleek te zijn met marginale vrienden die regelmatig de boel kort en klein sloeg. Ook dit neemt de schuld van de beklaagde niet weg.

Ten onrechte meent de beklaagde dat hij moet worden vrijgesproken, omdat het verblijf van slechts van tijdelijke aard was en niet gericht op duurzame bewoning. Uit het strafdossier blijkt dat effectief in het pand heeft gewoond vanaf maart 2022 tot en met 2 december 2022. Dit is een voldoende lange periode om de bewoning als duurzaam te bestempelen.

is schuldig aan de feiten van de telastlegging A.5.

6.6 Verzwarende omstandigheid gewoonte

Ook voor het hof is bewezen dat [redacted] van het verhuren van niet-conforme woningen een gewoonte maakte. Hij verhuurde immers gedurende meerdere jaren vier verschillende woningen die ongeschikt en onbewoonbaar waren. In zijn syntheseconclusie heeft hij het over slechts drie woningen, maar uiteraard moet ook de woning in de lepersestraat 132 (telastlegging A.1) worden meegerekend. Ook al stond het huurcontract daarvan niet op zijn naam, hij is in elk geval mededader van die strafbare feiten.

In zijn syntheseconclusie in hoger beroep (p. 14) erkent de beklaagde dat dezelfde huurder het pand aan [redacted] op vandaag nog steeds bewoont, hoewel de wooninspecteur deze woning op 26 april 2021 ongeschikt en onbewoonbaar heeft bevonden en ze pas op 17 juni 2024 bleek te zijn hersteld.

Uit niets blijkt dat die verdere bewoning na de vaststellingen van de wooninspecteur buiten de wil van de beklaagde gebeurde, laat staan dat hij stappen heeft ondernomen om huurders die niet wilden vertrekken, te laten uitzetten.

Om de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bewezen te verklaren, moet het hof niet vaststellen dat de beklaagde er zich bewust van was dat de panden niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Terecht wees de eerste rechter er op dat nergens is bepaald dat voor de gewoonte een bijzonder opzet moet aangetoond worden, of dat het om een kwalijke gewoonte moet gaan. Dat belet niet dat de gewoonte hebben een bepaald misdrijf te plegen, wel kwalijk is.

Het gegeven dat twee van de door de beklaagde verhuurde panden inmiddels conform werden bevonden, neemt het gewoonlijk karakter van de voordien gepleegde misdrijven niet weg.

Het hof bevestigt dus de beslissing van de eerste rechter om voor [redacted] aan de telastleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 de verzwarende omstandigheid toe te voegen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

7. Straftoemeting

7.1 [redacted] pleegden de voor hen bewezen feiten met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor deze feiten samen telkens slechts een straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

7.2 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 beklaagden legden deze verplichtingen naast zich neer en lieten toe dat de huurders in woningen verbleven die zich in een ronduit slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, 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.

Een geldboete beantwoordt het best aan deze strafdoelstellingen. Ook omwille van de economische aard van de misdrijven, is een geldboete de meest passende straf. De straf moet de beklaagden doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hen 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.

7.3 is een patrimoniumvennootschap, die volgens de verklaringen van in het strafdossier, een dertig- à veertigtal onroerende goederen in haar bezit heeft. Haar strafregister is blanco.

is jaar en werd twee keer veroordeeld door de politierechtbank voor een snelheidsovertreding. is jaar. Ook hij liep twee veroordelingen door de politierechtbank op.

7.4 De geldboetes die de eerste rechter aan oplegde, zijn passend en noodzakelijk rekening houdend met de hiervoor vermelde strafdoelstellingen en de ernst van de feiten.

De aan opgelegde geldboete is daarentegen te laag en houdt er onvoldoende rekening mee dat hij van het misdrijf een gewoonte maakte. Het hof verhoogt de geldboete daarom eenparig zoals hierna bepaald.

Wel verleent het hof uitstel voor telkens de helft van de opgelegde geldboete. Elke beklaagde voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden. Deze gunst zal hen er bijkomend toe aanzetten de toepasselijke regelgeving inzake woonkwaliteit voortaan

rigoreus na te leven. Dit is des te belangrijker, nu de beklaagden allen meerdere panden bezitten die worden verhuurd.

De beklaagden slechts de minimumstraf opleggen of een straf volledig met uitstel, zou de beklaagden een gevoel van straffeloosheid geven.

7.5 Hoger wees het hof er al op dat de beklaagden met opzet handelden, en niet slechts onachtzaam zijn geweest. Hun voorgehouden afwezigheid van winstbejag en goede trouw moet worden gerelativeerd. Het is niet zo dat de beklaagden louter uit menslievendheid hebben gehandeld. De beklaagden wisten ongetwijfeld zeer goed dat enkel mensen met beperkte financiële mogelijkheden bereid waren om in woningen te verblijven die zich in zo'n slechte toestand bevonden, ook al betekent dit niet dat ze zich schuldig maakten aan huisjesmelkerij, misdrijf waarvoor ze trouwens niet worden vervolgd.

Ook bij de straftoemeting houdt het hof geen rekening met het feit dat de beklaagden de woningen hebben verhuurd op vraag of initiatief van de bewoners, of op vraag van bijvoorbeeld het . De grote kosten die de beklaagden hebben moeten maken om de woningen terug conform te maken doen de genoten vermogensvoordelen zeker niet teniet. De beklaagden hadden er voor moeten zorgen dat de woningen conform waren vooraleer ze te verhuren. Door ze toch nog eerst te verhuren vooraleer ze conform te maken, hebben ze in elk geval een opbrengst gerealiseerd die ze niet zouden hebben verkregen, zo ze de misdrijven niet hadden gepleegd. De kosten om de woningen te herstellen, hadden ze hoe dan ook moeten maken.

Evenmin houdt het hof bij de straftoemeting rekening met het gegeven dat geen enkele huurder een procedure is gestart bij de burgerlijke rechter.

Slechts drie en niet vier van de verhuurde panden werd inmiddels hersteld. De beklaagden namen daar ruim de tijd voor. Ook dit kan dus bezwaarlijk gelden als een bewijs van hun goede trouw. Het slechts gedeeltelijk gerealiseerd herstel is voor het hof dan ook geen reden om lagere geldboetes op te leggen dan het nu doet, of voor een groter deel daarvan uitstel te verlenen.

7.6 De geldboetes moeten nog worden vermeerderd met 70 deciemmen (x acht). De vervangende gevangenisstraf die het hof voor voorziet, spoort hen voldoende aan de geldboetes te betalen.

8. Verbeurdverklaring

8.1 De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd. Geen enkele van de woonentiteiten mocht in die toestand immers worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de

vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3°, Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 2.100 euro voor de
, op 34.450 euro voor en op 750 euro voor

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

8.2 Het vermogensvoordeel voor Invest werd correct begroot (telastlegging A.1). Er is geen reden om slechts de vanaf 26 april 2021 ontvangen huurgelden te verbeuren, nu vaststaat dat de woning al vanaf 1 januari 2020 niet mocht worden verhuurd. Alle sinds die datum genoten huuropbrengsten zijn onrechtmatig verworven en moeten dus principieel worden verbeurd. Het openbaar ministerie vordert om billijkheidsredenen terecht slechts de verbeurdverklaring van de huurgelden die genoot vanaf 1 januari 2021, zodat er geen reden is om nog verder terug te gaan in de tijd.

8.3 Het openbaar ministerie begrootte ook de vermogensvoordelen, opgeleverd door de verhuur van de woning in (telastlegging A.2) correct op 18.150 euro, hetzij 33 maanden gerekend vanaf 1 januari 2021 aan 550 euro. Ook volgens het hof is het ongeloofwaardig dat de huurder vanaf 13 juli 2021 geen huur meer zou hebben betaald. Bij verhoor op 20 september 2021 verklaarde immers (p. 19 strafdossier, OK 3): *“De huurprijs is momenteel 550 euro per maand. (...) Er is momenteel geen huurachterstand.”* In een op 16 juni 2022 ondertekende vragenlijst antwoordde op de vraag *“Hoeveel huurgelden werden ontvangen tot op vandaag?”* (p. 33 strafdossier, OK 3): *“550 euro”*, waarmee hij ongetwijfeld 550 euro per maand bedoelde. Dat de huurder bij de betaling op 11 juli 2024 vermeldde: *“Betaling van de huur na goedkeuring van de gemeente op 09 juli”* kan niet worden afgeleid dat hij voordien, sinds 13 juli 2021, helemaal niets zou hebben betaald.

Voor de woning in (telastlegging A.3) begroot het hof de te verbeuren vermogensvoordelen op 21 maanden x 350 euro huur of in totaal 7.350 euro. Deze berekening houdt rekening met het gegeven dat het openbaar ministerie om billijkheidsredenen terecht slechts de verbeuring van de vanaf 1 januari 2021 betaalde huurgelden vordert, en met de door de eerste rechter naar 5 oktober 2022 aangepaste einddatum van de incriminatieperiode. Er is geen reden om slechts de vanaf 27 mei 2021 ontvangen huurgelden te verbeuren, nu vaststaat dat de woning al geruime tijd voordien niet conform was en dus niet mocht worden verhuurd.

De voor de woning in (telastlegging A.4) te verbeuren vermogensvoordelen bedragen, gerekend vanaf 1 januari 2021, 5.100 euro, hetzij (ruim) zeventien maanden aan 300 euro per maand. De beklaagde heeft deze woning inmiddels

hersteld, zodat ze op 12 januari 2024 conform werd bevonden. Dit heeft niet tot gevolg dat de verbeurdverklaring van deze vermogensvoordelen afbreuk zou doen aan de financiële toestand van de beklaagde en niet in verhouding zou staan tot het door de verbeurdverklaring nagestreefde doel. Het hof hoeft bij de beslissing tot verbeurdverklaring geen rekening te houden met de renovatiekosten, die een veelvoud zouden zijn van de ontvangen huurgelden. De geringe omvang van de ontvangen huurgelden impliceert niet dat het geen vermogensvoordelen meer zouden zijn.

Het totale voor te verbeuren bedrag is 30.600 euro. Dit is geen onredelijk zware straf en doet niet op onevenredige wijze afbreuk aan zijn eigendomsrechten. Bij verhoor op 20 september 2021 verklaarde de beklaagde trouwens een elftal eigendommen te hebben die hij verhuurde, onder andere (p. 27 strafdossier, OK 2).

8.4 verklaarde bij verhoor op 20 juni 2022 dat de bezettingsvergoeding voor de woning in (telastlegging A.5) 500 euro per maand bedroeg, maar dat tot dan toe slechts 750 euro betaalde (p. 27^{verso} strafdossier, OK 5). Het is niet duidelijk of er ook nadien nog een bezettingsvergoeding werd betaald. Het openbaar ministerie begrootte het voor Lode Demuynck te verbeuren bedrag dan ook correct op 750 euro. De redenering van de beklaagde dat dit bedrag bezwaarlijk als een vermogensvoordeel kan worden beschouwd nu de sloopkosten vele malen groter waren, houdt geen steek. De beklaagde vroeg voor de woning een bezettingsvergoeding goed wetende dat ze zou worden gesloopt, net met de bedoeling om ze in afwachting daarvan toch nog wat te laten “opbrengen”. De verbeuring van dit bedrag is geen onredelijk zware straf en doet op geen enkele wijze afbreuk aan de financiële toestand van de beklaagde. In datzelfde verhoor van 20 juni 2022 gaf hij immers toe een negental panden “in eigen naam” te hebben.

8.5 Dat gehuwd zijn en de door hen genoten vermogensvoordelen in de huwgemeenschap zijn terechtgekomen, is geen reden om voor hen slechts de helft van de hiervoor opgesomde bedragen te verbeuren.

9. Kosten – bijdragen - vergoeding

De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten van de strafvordering in de beide aanleggen, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald. Al deze kosten zijn ondeelbaar veroorzaakt door het misdrijf van de telastlegging A.1.

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

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

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

10. Herstelvorderingen

10.1 Het hof heeft enkel nog te beslissen over de herstellvorderingen met de woning ir
(telastlegging A.1) en (telastlegging A.3).

De wooninspecteur maakte op 25 mei 2021 een herstellvordering op voor het pand aan
en maakte ze over aan het openbaar ministerie. Hij deed hetzelfde op 15
juni 2021 voor de woning gelegen in

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.”

Er is voor geen van beide woningen een proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10.2 De beklaagden voeren aan dat de herstellvordering met betrekking tot de woning in
zonder voorwerp zou zijn, omdat die woning werd omgevormd tot een
garage voor de aangebouwde nieuwbouwwoning, en dus geïntegreerd zou zijn in die

nieuwbouwwoning. Dit alles zou kunnen worden vastgesteld bij een hercontrole die zou plaatsvinden op 28 april 2025.

Inmiddels vond deze hercontrole plaats. Het proces-verbaal dat de wooninspectie daarvan op 30 april 2025 opstelde, toont aan dat het herstel nog altijd niet werd gerealiseerd en dat de beweringen van de beklaagden over de herbestemming onjuist zijn (zie 21, kافت procedure in hoger beroep). De wooninspecteur stelde bij die controle immers vast dat er nog veel meubels in de woning stonden, dat de keuken niet ontmanteld was en nog kon gebruikt worden. Ook de badkamer op de eerste verdieping was niet ontmanteld. Er werden geen muren gesloopt om het gelijkvloers om te vormen tot garage. De oude woning was nog volledig herkenbaar.

Na het plaatsbezoek nam contact op met de wooninspectie en beloofde de keuken en badkamer te supprimeren. Hij zou ook een doorgang voorzien tussen de oude woning en de nieuwbouwwoning. Wat later bezorgde hij de wooninspectie een foto waarop te zien is dat het bad verwijderd werd, maar alle aansluitingen waren nog steeds aanwezig. De wooninspecteur antwoordde dat deze ontmanteling onvoldoende was en dat de herbestemming naar garage pas volledig kon zijn als deze geïncorporeerd werd in de nieuwe woning, zoals voorzien in de omgevingsvergunning. De beklaagden bewijzen niet dat dit ondertussen zou zijn gebeurd.

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

Omwillen van het talmen van de beklaagden in het verleden om tot het herstel over te gaan, voorzag de eerste rechter terecht de verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagden al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat ze talmen. De hierna bepaalde modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagden al konden overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om met toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna ze pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Het bedrag van de dwangsom per dag dat na het in kracht van gewijsde gaan van het arrest en na het verlopen van de herstelltermijn geen gevolg wordt gegeven aan het opgelegde herstel, moet voldoende hoog zijn om de beklaagden aan te zetten tot vrijwillig herstel.

Voor het geval de beklaagden de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoeren worden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Ze worden eveneens gemachtigd om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

10.4 betwist niet dat de woning aan nog steeds niet is hersteld. Ook wat die woning betreft, is de herstellvordering niet kennelijk onredelijk en moet het hof het herstel bevelen.

Er is geen enkele reden om een hersteltermijn van twee jaar te voorzien. Al op 27 mei 2021 stelde de wooninspecteur vast dat de woning niet conform was, dit is meer dan vier jaar geleden. De beklaagde heeft tijd genoeg gehad. Dat hij besliste om de woning eigenhandig heel grondig te renoveren naar de strengste normen is zijn goed recht, maar neemt niet weg dat hij veel te lang heeft getalmd. Nu hij in conclusies voorhoudt dat de woning ondertussen zo goed als af is, is een hersteltermijn van twee jaar zeker niet aan de orde.

Net omwille van het aanhoudend talmen van de beklaagde voorziet het hof een dwangsom, net als de hierna bepaalde modaliteiten.

11. Burgerlijke vordering

11.1 De beklaagden zijn met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de telastlegging A.1, en die een door de beklaagden gepleegde fout uitmaakt.

De eerste rechter verklaarde de huurovereenkomst tussen en nietig en veroordeelde de beklaagden tot terugbetaling van alle door haar tijdens de incriminatieperiode betaalde huurgelden (7.140 euro). Hij veroordeelde hen eveneens tot terugbetaling van de huurwaarborg (1.140 euro). De vordering van de beklaagden tot het betalen van een bezettingsvergoeding wees hij af.

vraagt om deze beslissingen te bevestigen.

11.2 Artikel 44 Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mocht zijn verschuldigd.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat krachtens artikel 189 van datzelfde wetboek eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig

wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door die bepalingen bedoelde teruggave houdt, behalve het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezenverklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond vóór het plegen van het bewezenverklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. Indien een overeenkomst door een misdrijf werd verkregen en deze overeenkomst bijgevolg geen effect mag sorteren, kan de teruggave dan ook bestaan in een door de strafrechter uit te spreken nietigverklaring van die overeenkomst, die retroactief werkt.

De rechter die een beklaagde veroordeelt op grond van het misdrijf van het verhuren van een niet-conforme woning zoals bedoeld in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorheen artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode, kan als vorm van teruggave in de zin van artikel 44 Strafwetboek de nietigverklaring van de huurovereenkomst uitspreken wanneer vaststaat dat die overeenkomst door dat misdrijf werd verkregen en de nietigverklaring ervan bijgevolg noodzakelijk is om de gevolgen van dat misdrijf ongedaan te maken. De nietigverklaring van de huurovereenkomst als vorm van teruggave is dan ook slechts mogelijk wanneer de verhuurde woning niet-conform was op het tijdstip dat die overeenkomst werd gesloten en het bewezenverklaarde misdrijf ook betrekking heeft op de verhuur van de niet-conforme woning op dit tijdstip (Cass. 24 juni 2025,).

Toegepast op deze zaak stelt het hof vast dat de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 beperkt is tot de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juni 2021. Het staat vast dat de huurovereenkomst niet in deze periode werd afgesloten, maar al veel eerder, namelijk op 21 februari 2014. Het bewezen verklaarde misdrijf heeft geen betrekking op de verhuur van de niet-conforme woning op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst. Het hof kan de huurovereenkomst dus niet nietig verklaren.

Het hof wijst de vordering van tot terugbetaling van de huurgelden daarom af.

Verder is het hof niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg. De vordering tot vrijgave van de huurwaarborg is vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat en vindt haar oorsprong enkel en alleen in de tussen afgesloten huurovereenkomst.

vordert geen andere vorm van schadevergoeding. Dat belet niet dat ze zich alsnog tot de burgerlijke rechter kan wenden om eventueel schadevergoeding te bekomen.

11.3 Nu het hof de vordering van _____ volledig afwijst, moet ze zelf haar kosten dragen. Er komt haar geen rechtsplegingsvergoeding toe.

Toegepaste wetsartikelen:

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

- 211 en 211*bis*, Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

De aanpassing door de eerste rechter van de incriminatieperiode van de telastlegging A.3 is definitief. Ook zijn beslissing dat de herstellvorderingen met betrekking tot de panden gelegen in _____ zonder voorwerp zijn, is definitief.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

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

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

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

op strafgebied:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de feiten van de telastleggingen A.1 en A.5;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze feiten samen tot een **geldboete** van 2.000 euro, met deciemmen gebracht op **16.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

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

verklaart de beklaagde **verbeurd** van (het equivalent van) **750 euro** aan vermogensvoordelen;

herkwalificeert voor de beklaagde de telastleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt;

spreekt de beklaagde vrij voor de feiten van de telastlegging A.4, maar slechts voor zover gepleegd in de periode van 23 juni 2022 tot 6 november 2023;

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de telastleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 (voor zover gepleegd in de periode van 1 augustus 2020 tot 22 juni 2022), zoals voor hem geherkwalificeerd;

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

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

verklaart de beklaagde **verbeurd** van (het equivalent van) **30.600 euro** aan vermogensvoordelen;

verklaart Invest schuldig aan de feiten van de telastlegging A.1;

veroordeelt Invest voor deze feiten tot een **geldboete** van 3.000 euro, met deciemmen gebracht op **24.000 euro**;

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

verklaart **verbeurd** van (het equivalent van) **2.100 euro** aan vermogensvoordelen;

vergoeding – bijdragen - kosten

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen en zo gebracht op

telkens 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

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

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

veroordeelt de beklaagden
hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 366,50 euro in eerste aanleg en op 302,31 euro in beroep;

wat betreft de herstellvorderingen:

beveelt op vordering van de wooninspecteur aan kadastraal
om de woning gelegen te te herstellen door:
gekend als

over te gaan tot het wegwerken van de gebreken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit pand conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;

dit binnen een termijn van **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

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

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

;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden;

beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____ om de woning gelegen te _____, kadastraal gekend als _____ te herstellen door:

over te gaan tot het wegwerken van de gebreken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit pand conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;

dit binnen een termijn van **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door _____ een dwangsom van 150 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

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

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van herhuisvesting te verhalen op _____ ;

op burgerlijk gebied:

wijst de vordering van de burgerlijke partij _____ tot nietigverklaring van de huurovereenkomst en tot terugbetaling van de huurgelden af als ongegrond;

verklaart zich niet bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partij _____ tot terugbetaling van de huurwaarborg;

beslist dat de burgerlijke partij haar eigen kosten moet dragen.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 366,50**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 75,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 31,41
Dagv. BP:	€ 94,23
Dagv. eiser tot herstel:	€ 31,41

€ 274,83

+ 10 % : € 27,48

Totaal : **€ 302,31**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer , als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en in openbare rechtszitting van **19 december 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van