



Arrestnummer C1770 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 1832
Datum van uitspraak 21 mei 2021
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Not.nr. BG.62.RW.100500/11

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en

1. nr. **DE BURGEMEESTER VAN DE STAD** (ON
met bestuurszetel te
- burgerlijke partij -
2. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met maatschappelijke zetel te
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. (RRN
geboren te op
wonende te
- beklaagde -
2. nr. (...) (niet inzake voor het hof)
- beklaagde -

verdacht van:

De eerste (...) beklaagd van :

Te in de periode van 2011 tot en met 30 juni 2016,

DE EERSTE (...)

A.

a) tussen 01 januari 2011 en 13 mei 2011

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet de dato 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de

vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben,

b) tussen 14 mei 2011 en 10 augustus 2013

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet de dato 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

c) tussen 11 augustus 2013 en 30 juni 2016

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet de dato 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

en namelijk voor de zes hieronder omschreven onroerende goederen

1. een meergezinswoning, gelegen te volgens kaft 1,
subkaft 5, stuk 1 van het strafdossier,
ingedeeld in :

gelijkvloers,

kelderverdieping – onbewoond -

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

2. een meergezinswoning, gelegen te volgens
kaft 1, subkaft 5 stuk 1-2 van het strafdossier,
ingedeeld in :

kelderverdieping

gelijkvloers achteraan,
gelijkvloers vooraan,
beneden vooraan,
verdieping 1,
verdieping 2,

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

3. een meergezinswoning gelegen te te
volgens kapt 1, subkapt 5, stuk 2 van het straf dossier,
ingedeeld in :

kelder,
gelijkvloers,
eerste verdieping,
tweede verdieping (202)
tweede verdieping (203)

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

4. een meergezinswoning gelegen te te
volgens kapt 1, subkapt 5, stuk 2 van het straf dossier,
ingedeeld in :

gelijkvloers,
eerste verdieping,
tweede verdieping,
derde verdieping,

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

5. een meergezinswoning gelegen te volgens kافت
1, subkافت 5, stuk 2 en kافت 3 subkافت 3 van het strafدossier,
ingedeeld in :

sous-sol,
gelijkvloers,
1e verdieping,
2e verdieping,
3e verdieping,

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

6. een meergezinswoning gelegen te te
volgens kافت 2, subkافت 13 van het strafدossier,
ingedeeld in :

ligging : te

aard : woning : huis,

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

B.

a) tussen 01 januari 2011 en 01 februari 2012

Bij inbreuk op het artikel 433 decies van het Strafwetboek, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon tengevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken en meer bepaald de volgende delen van onroerende goederen te hebben verhuurd :

b) tussen 02 februari 2012 en 01 augustus 2013

Bij inbreuk op het artikel 433decies Strafwetboek, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in de omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken, en meer bepaald de volgende delen van onroerende goederen te hebben verhuurd :

c) tussen 02 augustus 2013 en 30 juni 2016

Bij inbreuk op het artikel 433decies Strafwetboek, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in de omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, en meer bepaald de volgende delen van onroerende goederen te hebben verhuurd :

en namelijk voor de zes hieronder omschreven onroerende goederen

*1. een meergezinswoning, gelegen te volgens kaft 1,
subkaft 5, stuk 1 van het strafdossier,
ingedeeld in :
gelijkvloers,*

ketderverdieping – onbewoond -

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

2. een meersgezinswoning, gelegen te volgens
kaf 1, subkaf 5 stuk 1-2 van het strafdosier,
ingedeeld in :

kelderderdieping
gelijkvloers achteraan,
gelijkvloers vooraan,
beneden vooraan,
verdieping 1,
verdieping 2,

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

3. een meergezinswoning gelegen te te
volgens kaf 1, subkaf 5, stuk 2 van het strafdosier,
ingedeeld in :

kelder,
gelijkvloers,
eerste verdieping,
tweede verdieping (202)
tweede verdieping (203)

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

4. een meergezinswoning gelegen te te
volgens kaf 1, subkaf 5, stuk 2 van het strafdosier,
ingedeeld in :

gelijkvloers,
eerste verdieping,
tweede verdieping,
derde verdieping,

gelegen : te

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

5. een meergezinswoning gelegen te volgens kافت
1, subkافت 5, stuk 2 en kافت 3 subkافت 3 van het strafدossier,
ingedeeld in :

sous-sol,
gelijkvloers,
1e verdieping,
2e verdieping,
3e verdieping.

gelegen : e

aard : meergezinswoning

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

te

6. een meergezinswoning gelegen te te
volgens kافت 2, subkافت 13 van het strafدossier,
ingedeeld in :

ligging : te

aard : woning : huis,

oppervlakte :

kadaster :

eigenaar :

ten nadele van 1. (burgerlijke partijstelling)
2. stad (burgerlijke partijstelling)

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 43bis en 43quater Strafwetboek (...) te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 320,00 euro, 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);

Gelet op de storting van het inbeslaggenomen geld ten bedrage van 320,00 euro op de rekening van het Centraal Orgaan voor de Inbeslagneming en de Verbeurdverklaring.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, kamer B.16, besliste bij vonnis van 5 februari 2020 op tegenspraak als volgt:

Herformuleert de dagvaarding onder tenlastelegging A.a, A.b, A.c en B.a, B.b en B.c als volgt:

1. Een meergezinswoning, gelegen te (volgens kaft 1, subkaft 5, stuk 1 van het strafdossier), ingedeeld in:

- gelijkvloers (Woning 0001)
- , 1^e verdieping (Woning 0101)
- , 2^e verdieping (Woning 0201)
- , 3^e verdieping vooraan (Kamer 0301)
- , 3^e verdieping achteraan (Kamer 0302)

2. Een meergezinswoning, gelegen te (volgens kaft 1, subkaft 5, stuk 1-2 van het strafdossier), ingedeeld in:

- kelderverdieping (Woning 1)
- tussenverdieping (Kamer 3)
- 1^{ste} verdieping (Kamer 4)
- 1^{ste} verdieping (Kamer 5)
- 2^{de} verdieping (Woning 2)

3. Een meergezinswoning, gelegen te (volgens kaft 1, subkaft 5, stuk 2 van het strafdossier), ingedeeld in:

- kelderverdieping (Woning 1)
- gelijkvloers (Woning 2)
- 1^e tussenverdieping (Woning 3)
- 1^e verdieping vooraan (Woning 4)
- 1^e verdieping achteraan (Woning 5)
- 2^e verdieping (Woning 6)

(...)

5. Een meergezinswoning, gelegen te (volgens kaft 1, subkaft 5, stuk 2 en kaft 3 subkaft 3 van het strafdossier), ingedeeld in:
kelderverdieping (Woning 0.01)

gelijkvloers (Woning 1.01)
1^e + 2^e verdieping (Woning 2.01)

Verbeterd de dagvaarding en schrapt onder de tenlasteleggingen A.a.5, A.b.5, A.c.5 en B.a.5, B.b.5, B.c.5 de woorden ' 3^e verdieping'.

Heromschrijft en herkwalificeert de tenlasteleggingen A.a.1 en A.a.2 en A.b.1 en A.b.2 **gedeeltelijk** als volgt:

A.

a) tussen 01 januari 2011 en 13 mei 2011

Bij inbreuk op de artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van dit Decreet, als verhuurder, eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt rechtstreeks of via tussenpersoon een kamer te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

b) tussen 14 mei 2011 en 10 augustus 2013

Bij inbreuk op de artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van dit Decreet, als verhuurder, eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt rechtstreeks of via tussenpersoon een kamer te hebben verhuurd, te huur hebben gesteld of ter beschikking hebben gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

Voor de hieronder omschreven onroerende goederen

1. Een meergezinswoning, gelegen te _____ te _____ (volgens kافت 1 subkافت 5 stuk 1 van het strafدossier)
(...)
3^e verdieping vooraan (Kamer 0301)
3^e verdieping achteraan (Kamer 0302)
2. Een meergezinswoning, gelegen te _____ te _____ (volgens kافت 1 subkافت 5 stuk 1-2 van het strafدossier)
(...)

tussenverdieping (Kamer 3)

1^{ste} verdieping (Kamer 4)

1^{ste} verdieping (Kamer 5)

Herkwalificeert de tenlasteleggingen A.a.1 tot en met 6 en A.b.1 tot en met 6, A.c.1 tot en met 6 **voor het overige** als volgt:

A.

a) tussen 01 januari 2011 en 13 mei 2011

Bij inbreuk op de artikel op 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al.1 en 3.1° van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld hebben, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

b) tussen 14 mei 2011 en 10 augustus 2013

Bij inbreuk op de artikel op 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al. 1 en 3.1° van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld hebben, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

c) tussen 11 augustus 2013 en 30 juni 2016

Bij inbreuk op de artikel op 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al. 1 en 3.1° van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, 1^{ste} lid, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

(...)

Op strafgebied

Ten aanzien van

eerste beklaagde

Verklaart de **strafvordering** in hoofde van eerste beklaagde met betrekking tot de **tenlasteleggingen B.a.1 tot en met 6, B.b.1 tot en met 6 en B.c.1 tot en met 6** onontvankelijk.

Verklaart de feiten onder de **tenlasteleggingen A.a.6, A.b.6 en A.c.6**, zoals geherkwalificeerd **niet bewezen** in hoofde van _____ en spreekt hem **daarvoor vrij** en ontslaat hem terzake van elke verdere rechtsvervolgning zonder kosten.

Verklaart de feiten onder de **tenlasteleggingen A.c.1. tot en met 4.**, zoals geherkwalificeerd, **niet bewezen** voor de periode van **20 juni 2016 tot 30 juni 2016** in hoofde van _____ en spreekt hem **daarvoor vrij** en ontslaat hem terzake van elke verdere rechtsvervolgning zonder kosten.

Verklaart de feiten onder de **tenlasteleggingen A.a.1 tot en met 6 en A.b.1 tot en met 6, A.c.1 tot en met 6**, zoals **gedeeltelijk heromschreven** en zoals geherkwalificeerd, met **uitzondering van de tenlasteleggingen A.c.1. tot en met 4** voor de periode van **20 juni 2016 tot 30 juni 2016** in hoofde van eerste beklaagde **bewezen** en veroordeelt bij toepassing van artikel 65 lid 1 Strafwetboek uit dien hoofde tot een **geldboete van TIENDUIZEND EURO (10.000,00 €)**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, zoals laatst gewijzigd door artikel 2 en 3 van de wet van 28 december 2011, voormelde geldboete met **vijftig decimes** verhoogd wordt en aldus gebracht wordt op **ZESTIGDUIZEND EURO (60.000,00 €)**.

Beveelt dat, bij gebrek aan betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, voormelde geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE (3) MAAND**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van onderhavig vonnis, gelet op artikel 8 der wet van 29 juni 1964, binnen de perken van artikel 14 van dezelfde wet, **uitgesteld** wordt voor een termijn van **DRIE (3) JAAR** voor wat betreft **vier vijfden (4/5^{en}) van de uitgesproken geldboete**.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 350,05 EUR

Ten aanzien van tweede beklaagde
(...)

DE BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING:

Verklaart een bedrag van **HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (150.000,00 €)** verbeurd lastens overeenkomstig de artikelen 42,3° en 43bis Strafwetboek.

Zegt voor recht dat de lastens **in beslag genomen en op rekening van het COIV gestorte gelden ten bedrage van 320,00 euro** daarop mogen toegerekend worden.

Op burgerlijk gebied

De vordering van

Verklaart de vordering van **ontvankelijk en als volgt gegrond.**

Veroordeelt om te betalen **de som van 5.001,00 €**, meer de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 15 mei 2013 tot heden en vanaf heden tot de dag der algehele betaling meer de moratoire intrest, eveneens aan de wettelijke intrestvoet.

Veroordeelt **STAD** tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding aan **begroot op 2.000,00 euro.**

De overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de wet van 17 april 1878 houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering zoals vervangen bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005, **ambtshalve aan.**

DE HERSTELVORDERING:

Verklaart de herstellvorderingen, in zoverre gericht tegen **ontvankelijk, doch** wijst deze af als ongegrond.

Verklaart de herstellvorderingen, in zoverre gericht tegen **ontvankelijk, en in de hierna bepaalde mate gegrond.**

Stelt vast dat de **herstelvorderina**, die betrekking heeft op de woonentiteiten in het pand, gelegen aan de **te kadastraal gekend onder zonder voorwerp is.**

Stelt vast dat de **herstelvordering**, die betrekking heeft op de woonentiteiten in het pand, gelegen aan de **te kadastraal gekend onder zonder voorwerp is.**

Verklaart de overige herstelvorderingen als volgt gegrond.

Beveelt over te gaan tot het **herstel** van de woonentiteiten in de panden gelegen te:

- **kadastraal gekend onder**
- **kadastraal gekend onder**
- **kadastraal gekend onder**

door hetzij een herbestemming volgens de bepalingen van het VCRO, hetzij het slopen van het pand tenzij dit verboden is op grond wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen en dit **binnen een termijn van EEN (1) JAAR** vanaf de datum van huidig vonnis.

Beveelt dat voor het geval dat het pand niet wordt hersteld binnen de voormelde termijn de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad **van ambtswege in de uitvoering ervan kunnen voorzien** overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 20bis §7 Vlaamse Wooncode.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de Stad door de veroordeelde een **dwangsom zal worden verbeurd van 100,00 euro per dag vertraging per woonentiteit** in de nakoming van dit bevel, te rekenen **vanaf het verstrijken van de termijn van één (1) jaar vanaf heden, en dit met een maximum van 500.000,00 euro.**

Machtigt de wooninspecteur om de kosten vermeld in artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde.

Verklaart het vonnis – voor wat betreft de herstelvordering - uitvoerbaar bij voorraad.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 20ter, 2° lid van de Vlaamse Wooncode een uittreksel van onderhavig vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, **op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden**

op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daaraan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om - in toepassing van artikel 20bis, §5bis van de Vlaamse Wooncode - aan de *herstelvorderende overheid* binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

DE OVERTUIGINGSSTUKKEN:

Stelt de *overtuigingsstukken*

ter beschikking van

het openbaar ministerie om er mee te handelen als naar recht.

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 4 maart 2020 door de beklaagde tegen "*alle beschikkingen die hem betreffen, zowel op straf- als burgerlijk gebied, uitgezonderd in de mate de strafvordering niet-ontvankelijk dan wel ongegrond verklaard werd, van het vonnis, conform het neergelegd grievenformulier*";
- 5 maart 2020 door het openbaar ministerie tegen "*alle beschikkingen op strafgebied*".

1.3 Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, op:

- 4 maart 2020 door de raadsman van de beklaagde ;
- 5 maart 2020 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 30 oktober 2020 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden op verzoek van alle partijen, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 8 april 2021.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden gehouden.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 8 april 2021 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te voor meester advocaat met kantoor te ,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van advocaat-generaal,
- de burgerlijke partij de Burgemeester van in haar middelen vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester voor meester beiden advocaat met kantoor te

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 5 februari 2020 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

2.2 In het door de advocaat van de beklaagde ingediende "*grievensformulier hoger beroep*", opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de procedure, de schuld, de straf, de burgerlijke rechtsvordering en de herstellvordering.

In het door het openbaar ministerie ingediende "*grievensformulier hoger beroep*" wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de straf.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

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

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

Het hof heeft geen saisine over de beslissing van de eerste rechter om de strafvordering voor de telastlegging B onontvankelijk te verklaren.

Dit geldt ook voor de beslissing van de eerste rechter om de beklaagde vrij te spreken voor de telastleggingen Aa6, Ab6 en Ac6. Het openbaar ministerie voerde voor deze beslissing over de schuld geen grief aan.

Hetzelfde geldt voor de beslissing tot vrijspraak van de beklaagde voor de telastleggingen Ac.1, Ac.2, Ac.3 en Ac.4 voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016. Ook tegen deze beslissing tot vrijspraak voerde het openbaar ministerie geen grief over de schuld aan. Het hoger beroep van de beklaagde kan er niet op ontvankelijke wijze betrekking op hebben en is er ook niet tegen gericht, zodat deze beslissing definitief is.

3. In het dictum van het beroepen vonnis besliste de eerste rechter enerzijds tot vrijspraak van de beklaagde voor de telastleggingen A.a.6, A.b.6 en A.c.6. Anderzijds verklaarde de eerste rechter voor de beklaagde dezelfde telastleggingen bewezen en veroordeelde hij de beklaagde mede hiervoor tot een straf. Het hoger beroep van de beklaagde en de grief inzake de schuld slaat op de beslissing hem hiervoor schuldig te verklaren en hem mede hiervoor tot een straf te veroordelen en niet op de (tegenstrijdige) beslissing hem hiervoor vrij te spreken. Aldus valt de beslissing tot schuldigverklaring hiervoor onder de saisine van het hof, ongeacht wat het hof hierover besliste in randnummer 2 wat betreft de vaststelling geen saisine te hebben over de beslissing tot vrijspraak voor deze telastleggingen.

De beslissing die voor dezelfde beslissing leidt tot vrijspraak en schuldigverklaring is tegenstrijdig en aldus nietig. Het hof doet het beroepen vonnis teniet voor zover bestreden en beslist mede over de zaak.

4. Dat het hof het beroepen vonnis teniet doet, belet het hof niet naar bepaalde overwegingen van dit vonnis te verwijzen en deze over te nemen. Het hof verwijst naar het feitenoverzicht van de eerste rechter als volgt:

"(De beklaagde is de volle eigenaar van het onroerende goederen, gelegen aan de en te

(Hij) is onverdeeld eigenaar van het onroerend goed, gelegen aan de te

(...)

Ingevolge een melding van de Dienst Huisvesting van de Stad heeft het Agentschap Inspectie RWO op 2 maart 2011 in het pand gelegen aan de te een onderzoek uitgevoerd en werd door de bevoegde ambtenaar vastgesteld dat wooneenheid nr. (op de 1^e verdieping) niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode en er werden aan het gebouw 3 strafpunten toegekend en aan de wooneenheid nr. 56 strafpunten. Op 11 december 2011 werd bij een nieuw plaatsbezoek vastgesteld dat ook de wooneenheid nr. (2^e verdieping) met 70 strafpunten behept was. Deze wooneenheid werd verhuurd aan 475,00 euro /maand. Op 17 februari 2012 werd vastgesteld

dat ook de wooneenheid nr. (3^e verdieping vooraan) ernstige gebreken vertoonde. Er werden hiervoor 42 strafpunten toegekend. De maandelijkse huurprijs voor deze woning bedroeg 350,00 euro.

Bij een hercontrole op 12 juni 2012 werd vastgesteld dat de woning nr. nog steeds behept was met 22 strafpunten en de woning nr. met 18 strafpunten. De overige wooneenheden waren niet toegankelijk.

Uit politieel onderzoek bleek dat (de beklaagde nog eigenaar was van een aantal andere panden in waarin telkens meerdere woonheden/kamers werden verhuurd.

Op 15 mei 2013 werd een huiszoeking uitgevoerd bij (de beklaagde waarbij een reeks documenten die betrekking hadden op de verhuuractiviteiten van eerste beklagde in beslag werden genomen. Ook in de verschillende panden, eigendom van (de beklagde werden simultaan huiszoekingen uitgevoerd en werden de huurders verhoord.

Op zelfde datum heeft ook het Agentschap Inspectie RWO controles uitgevoerd in de panden gelegen aan de aan de nrs. en en aan de

Het pand aan de vertoonde respectievelijk 45 (woning 0001 - gelijkvloers), 34 (woning 0101 - 1^e verdieping), 18 (woning 0201 - 2^e verdieping), 33 (woning/kamer 0301 - 3^e verdieping vooraan) en 78 (woning/kamer 0302 - 3^e verdieping achteraan) strafpunten. Aan het gebouw zelf werden 15 strafpunten toegekend.

Het pand aan de vertoonde respectievelijk 40 (woning 1 -kelder), 79 (kamer 3 - tussenverdieping), 66 (kamer 4 - 1^e verdieping), 71 (kamer 5 - 1^e verdieping) en 46 (woning 2 - 2^e verdieping) strafpunten. Aan het gebouw zelf werden 31 strafpunten toegekend.

Het pand aan de vertoonde respectievelijk 54 (woning 1 -kelder), 39 (woning 2 - gelijkvloers), 60 (woning 3 - 1^e tussenverdieping), 45 (woning 4 - 1^e verdieping voorzijde), 46 (woning 5 - 1^e verdieping achterzijde), en 50 (woning 6 - 2^e verdieping) strafpunten. Aan het gebouw zelf werden 30 strafpunten toegekend.

Het pand aan de vertoonde respectievelijk 70 (woning gelijkvloers), 48 (woning 1^e verdieping), 58 (woning 2^e verdieping) en 70 (woning 3^e verdieping) strafpunten. Aan het gebouw zelf werden 30 strafpunten toegekend.

Het pand aan de vertoonde respectievelijk 54 (woning 0.01 - kelder/souterrain), 51 (woning 1.01 - gelijkvloers) en 73 (woning 2.01 - 1^e en 2^e verdieping), strafpunten. Aan het gebouw zelf werden 33 strafpunten toegekend.

Bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van van 5 september 2013 werden de panden aan de en aan de en nr. ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 12 februari 2014 heeft klacht met burgerlijke partijstelling neergeleed in handen van de onderzoeksrechter lastens (de beklagde en wegens huisjesmelkerij. Sedert begin 2011 huurt hij een woning in het pand gelegen aan de te eigendom van (De beklagde treed(t) daarbij op als tussenpersoon die de huurgelden int. Hij ontvangt hiervoor een commissie van 10%. is van oordeel dat hij onheus werd behandeld door de verhuurder, dat er pas na lang aandringen een schriftelijke huurovereenkomst werd ondertekend, dat ten onrechte een aantal kosten werden geïnd, dat de verhuurder ten onrechte de verbreking had gevorderd voor de vrederechter van de huurovereenkomst,...

Uit de door meegedeelde stukken bleek dat bij een controle door de Wooninspectie op 23 mei 2012 15 strafpunten werden toegekend aan de woning die huurde in het pand, gelegen aan de Bij een nacontrole op 22 augustus 2012 werd echter vastgesteld dat alle gebreken waren weggewerkt en het pand werd niet ongeschikt verklaard.

Bij een navolgende controle, uitgevoerd op verzoek van de rechtbank teneinde de actuele situatie te kennen, bleek dat de panden gelegen aan de nr. aan de nr. en nr. openbaar te koop werden gesteld op 24 april 2015 en na opbiedingen definitief werden toegewezen bij akte van 20 juni 2016 aan enerzijds en anderzijds aan en nr.

Er kon voor het pand aan de geen controle worden uitgevoerd. Het pand stond nog steeds ingeschreven in het register van ongeschikte en onbewoonde panden, maar bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van van 6 november 2018 werd aan de nieuwe eigenaar (een omgevingsvergunning verleend om het pand om te bouwen tot een meergezinswoning. Tot heden werden de verbouwingen nog niet aangevat.

Het pand aan de staat thans volledig leeg en bevindt zich in staat van verval. Het pand werd ondertussen nogmaals doorverkocht, doch de huidige eigenaars hebben geen reactie gegeven op de uitnodigingen van het Agentschap RWO.

Het pand aan de taat thans volledig leeg en er werd door de nieuwe eigenaar (een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van het pand en het realiseren van een nieuwbouwproject met 8 appartementen. De afbraak zou gepland zijn vanaf september 2019.

Het pand aan de werd volledig gerenoveerd door de nieuwe eigenaar en werd volledig conform bevonden door de inspectiediensten.

Het pand aan de dat nog steeds mede-eigendom is van (de beklagde

werd, na hernieuwde controle op 13 september 2018 volledig conform bevonden door de inspectiediensten."

5. De telastlegging A (Aa.1 t/m 5, Ab. 1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4) heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg. 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, derde lid, 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, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

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

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

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

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

Bij alle vaststellingen door de Wooninspectie in de nog betrokken telastlegging betrof het telkens ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De wooneenheden werden bij beslissing van 5 september 2013 ook onbewoonbaar/ongeschikt verklaard, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt.

De te last gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

6. Al de in de telastleggingen betrokken wooneenheden zijn te beschouwen als woning, in de zin van, tot 1 januari 2021, de Vlaamse Wooncode en, sinds 1 januari 2021, de Vlaamse Codex Wonen. Er is geen grond tot herkwalificatie (van de telastleggingen A.a.1, A.a.2, A.b.1 en A.b.2°) naar een inbreuk op het (toenmalige) Kamerdecreet.

7. De vaststellingen van de Wooninspectie hebben bijzondere bewijswaarde, wat de beklagde overigens erkent.

De bevoegde opsporingsambtenaren, die daartoe in een bijzondere wet een bijzondere opdracht kregen, stelden zintuiglijk de staat van de woningen vast. Uit deze vaststellingen volgt dat de woningen de vermelde ernstige gebreken vertoonden en de woningen aldus niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten, zoals gesteld door artikel 5 Vlaamse Wooncode. De technische kwalificaties vloeien voort uit de zintuiglijke vaststellingen van de opsporingsambtenaren, zodat de bijzondere bewijskracht ook hierop betrekking heeft. Er is geen sprake van loutere gevolgtrekkingen of vermoedens zonder bewijswaarde, zoals de beklagde aanvoert. De vaststellingen in de processen-verbaal vormen duidelijk een samenhangend geheel dat volledig bijzondere bewijswaarde heeft.

Uit niets volgt dat de vaststellingen van de opsporingsambtenaren weinig geloofwaardig of niet betrouwbaar zouden zijn.

De feiten van de telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4, zijn voor het hof voor de beklagde bewezen gebleven.

8. Voor het te last gelegd misdrijf is (algemeen) opzet vereist als moreel element.

De beklagde handelde met kennis van zaken en zonder dat hij rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Met andere woorden handelde de beklagde bewust en zonder dwang.

De loutere verklaring van de beklagde dat hij altijd getracht heeft de regelgeving te respecteren en daarover met de overheid in dialoog te treden, vormt geen rechtvaardiging of schuldonthefing.

Ook de voorgehouden kakafonie aan regels, maakte het voor de beklagde niet volkomen onduidelijk waar zijn verplichtingen eindigden en zijn vrijheid aanving, zoals de beklagde voorhoudt. De omstandigheid dat hij over vermeende inbreuken betwisting voerde, brengt niet mee dat er voor hem sprake was een enige aannemelijke rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid.

Ook het feit dat de panden verhuurd waren, ontsloeg de beklaagde vanzelfsprekend niet van het naleven van de woonkwaliteitsvereisten, noch maakte het hem onmogelijk om te verhelpen aan bepaalde inbreuken hierop.

De bewezen feiten van de telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4 zijn hem dan ook niet enkel toerekenbaar, doch tevens verwijtbaar.

9. De verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteiten een gewoonte werd gemaakt volgt uit de dossiergegevens en voegt het hof aan de telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5 toe, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4. De beklaagde was hier op grond van de toevoeging door de eerste rechter over ingelicht en had de kans hierover tegenspraak te voeren, wat hij ook concreet deed.

De beklaagde verhuurde verschillende woningen in diverse panden, zoals ook blijkt uit de onderdelen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4 van de telastlegging A, zodat er sprake was van een gewoonte. Deze omstandigheid bevestigt de kennis die hij had en het feit dat er in zijn hoofde duidelijk sprake was van het vereiste (algemeen) opzet.

De verzwarende omstandigheid was tot 1 januari 2021 voorzien in artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode en is sindsdien bepaald door artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. De strafverzwaring betrof toen en betreft nu, voor natuurlijke personen, een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en/of een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar.

10.1 Volgens artikel 6.1 EVRM heeft eenieder bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolging recht op een behandeling van zijn zaak binnen een redelijke termijn. Die bepaling strekt ertoe te vermijden dat een beklaagde te lang in onzekerheid leeft over het lot van de tegen hem ingestelde strafvervolging.

De redelijke termijn nam in deze zaak ten aanzien van de beklaagde aanvang op 2 maart 2011, toen de beklaagde kennis kreeg van een uitgevoerde huiszoeking.

De omvang van het dossier op zich brengt niet mee dat er sprake was van een bijzonder complex onderzoek. De houding van de beklaagde heeft op zich niet gezorgd voor momenten van stilstand in het onderzoek.

Uit het chronologisch verloop dat de beklaagde in zijn conclusies weergeeft, zoals dit ook blijkt uit de dossiergegevens, volgt dat er in het onderzoek in de regel sprake was van een adequate opvolging. Dit belet echter niet de vaststelling dat er enkele periodes van stilstand

zijn die niet te verantwoorden zijn en dat ook het gehele onderzoek en de behandeling voor de rechter buitenredelijk lang duurden, zodat de redelijke termijn in strafzaken is overschreden.

Deze overschrijding van de redelijke termijn heeft echter geen gevolgen voor de bewijsverkrijging tot gevolg gehad, noch zijn daardoor de rechten van verdediging van de beklaagde onherroepelijk geschonden. Het dossier bevat alle elementen die in het kader van een eerlijke procesvoering nodig zijn om tot de waarheidsvinding te komen. De besproken vaststellingen van de opsporingsambtenaren zijn aan de tegenspraak onderworpen; zij houden de vaststellingen van de inbreuken in. Het uitvoeren van nieuwe plaatsbezoeken in de betrokken panden is helemaal niet nuttig of nodig voor de waarheidsvinding, zodat de omstandigheid dat dezelfde vaststellingen niet meer kunnen gebeuren zonder gevolg is voor de waarheidsvinding. Het hof stelt aldus vast dat door het tijdsverloop tussen de feiten en de behandeling voor de rechter, de bewijsvoering en het recht van verdediging van de beklaagden niet zijn aangetast.

De bepalingen inzake het overschrijden van de redelijke termijn, bedoeld in artikel 6.1 EVRM en artikel 14.3.c IVBPR, geven niet aan welke gevolgen de rechter dient te verbinden aan deze vaststelling. Inzonderheid bepaalt het verdrag niet dat de sanctie het verval of de niet-ontvankelijkheid van de strafvordering zou moeten zijn.

Artikel 21ter Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering bepaalt dat indien de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, de rechter veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken of een straf kan uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf. Deze bepaling sluit een meer of minder vergaand rechtsherstel in dit stadium van de rechtspleging niet uit.

Gelet op het nagestreefde winstogmerk, de impact van dergelijke misdrijven op de sociale rechtvaardigheid en de ernst en hoeveelheid van de gepleegde misdrijven, is een bestraffing nog steeds maatschappelijk verantwoord en vereist, zodat niet kan volstaan worden met een eenvoudige schuldigverklaring. De overschrijding van de redelijke termijn heeft voor de persoonlijke situatie van de beklaagde overigens een eerder beperkte impact gehad. De zogenaamde gigantische gevolgen, zijn door de beklaagde kennelijk overroepen en alleszins niet aangetoond. Als herstel voor de overschrijding van de redelijke termijn, zal het hof een reële en meetbaar verminderde straf opleggen, zoals hierna bepaald.

10.2 De beklaagde pleegde de bewezen feiten van de telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4 met een zelfde misdadig opzet zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek voor ze samen een straf toepast.

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.

Gezien de economische inslag van de gepleegde misdrijven is een geldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding. Uit niets volgt dat een geldboete de beklagde sociaal zou declasseren of zijn sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. De straf moet de beklagde voldoende aanzetten tot naleving van de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt.

Indien de redelijke termijn in strafzaken niet was overschreden, had het hof een geldboete van 12.500 euro opgelegd. Als passend rechtsherstel vermindert het hof deze geldboete reëel en meetbaar naar 10.000 euro. Deze straf staat in verhouding tot de ernst van de gepleegde misdrijven. De heffingen waarmee de beklagde intussen geconfronteerd werd, zijn de burgerlijke gevolgen van de toestanden van de panden en moet het hof niet mee in rekening nemen bij de bepaling van de opgelegde geldboete.

De bewezen misdrijven werden gepleegd na 31 december 2011 en voor 1 januari 2017, zodat het hof de geldboete verhoogt met 50 deciem. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklagde in juiste mate aan om de geldboete te betalen.

De bewezen misdrijven hebben voor de beklagde belangrijke vermogensvoordelen opgeleverd. 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, die het hof de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat de beklagde in het bezit zou blijven van de vruchten van de bewezen misdrijven. Rekening houdend met de huurgelden die door huurders op de rekening van de beklagde werden gestort, de contant op rekening gestorte gelden en de gelden afkomstig van verhuur voor (oorspronkelijk tweede beklagde) evenals met het feit dat de bewezenverklaring enkel geldt voor de telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, bepaalt het hof deze vermogensvoordelen op 200.000 euro. Het in beslag genomen bedrag van 320 euro, dat op een COIV-rekening is gestort, moet hierbij in rekening worden gebracht.

Dat de beklagde van bepaalde panden slechts voor de helft eigenaar was, brengt niet mee dat het hof de hiervoor wederrechtelijk ontvangen huurgelden slechts voor de helft als vermogensvoordeel zou kunnen verbeurd verklaren. Op die wijze is er geen sprake van hoofdelijke veroordeling, zoals de beklagde voorhoudt.

Ten onrechte voert de beklagde aan dat het hof moet rekening houden met de door hem gemaakte kosten, ook niet uit billijkheidsoverwegingen.

De uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen heeft naar het oordeel van het hof niet tot gevolg dat de beklaagde wordt onderworpen aan een onredelijk zware straf.

11. De beklaagde is gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de in zijn hoofde bewezen verklaarde telastlegging.

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

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken "*In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketport hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd*" en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 3 september 2020). Het hof verhoogt de vermelde kosten met 10% en veroordeelt de beklaagde ook tot het actueel bedrag van de vermelde vaste vergoeding dat nu 50,45 euro is, dit ingevolge de omzendbrief 131/8 van januari 2021, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2021 over de indexering van de tarieven van de gerechtskosten in strafzaken en de gelijkgestelde kosten (blz. 6877 e.v.). Het indekseren van de bedragen die worden betaald voor de diverse soorten gerechtskosten, steunt op art. 9 van de wet van 23 maart 2019, die de nieuwe basiswet over de gerechtskosten in strafzaken is, uitgewerkt in de artikelen 28 tot 30 van het KB van 15 december 2019, dat de wet uitvoert.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

12. Tot 1 januari 2021 bepaalde artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode dat de rechter, naast de straf de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, of als de

woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of als het gaat om een goed dat gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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. Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 hetzelfde.

Bij brieven van respectief 29 maart 2012 en 3 juli 2013 maakt de Wooninspecteur herstellenvorderingen aan het parket over, met betrekking tot het pand gelegen aan de te Bij brieven van 9 juli 2013 deed de Wooninspecteur hetzelfde met betrekking tot de panden respectief aan de en en de telkens te Omdat geen van deze panden in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, strekt de herstellenvordering telkens tot hetzij herbestemming volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het slopen van het pand en dit binnen een termijn van tien maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Gelet op het proces-verbaal tot vaststelling van het uitgevoerde herstel van 13 september 2018 is de herstellenvordering met betrekking tot het pand in de zonder voorwerp, wat door de eiser in herstel ook uitdrukkelijk erkend wordt. Bovendien en vooral, heeft het hof geen saisine met betrekking tot dit pand, dat het voorwerp uitmaakt van de telastleggingen Aa6, Ab6 en Ac6, waarvoor de door de eerste rechter verleende vrijspraak definitief is.

Ook wat betreft het pand in de te is het herstel zonder voorwerp, gelet op het uitgevoerd herstel.

In de panden en moet het herstel wel nog worden uitgevoerd.

De herstelmaatregelen van artikel 20bis Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken.

Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed

teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid. Indien dit integraal herstel als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen.

De beklagde stelde in conclusies dat de Wooninspecteur met de vermelding in die conclusies werd uitgenodigd een controle hiertoe uit te voeren, doch de beklagde verliest uit het oog dat deze kennisgeving moet gebeuren overeenkomstig artikel 3.46, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten onrechte voert de beklagde aan dat de herstelmaatregelen niet meer ten aanzien van hem zouden kunnen worden bevolen en dat hij, bij gebreke aan eigendomsrechten, de herstelmaatregelen niet meer kan uitvoeren. De verkoop van de onroerende goederen waarop de herstelmaatregelen betrekking hebben, kan geen afbreuk doen aan zijn herstellplicht die steunt op zijn schuldigverklaring als dader van het betrokken misdrijf. Dit arrest dat de beklagde tot het herstel verplicht, vormt voor de beklagde tevens een titel om het herstel van de eventuele nieuwe eigenaar af te dwingen, naast het feit dat hij ten aanzien van de eventuele nieuwe eigenaar een informatieplicht hierover heeft. Dat de betrokken panden waarop het herstel nog slaat (gedwongen) openbaar verkocht werden heeft hierop geen gevolg en is zonder relevantie. Evenmin leidt dit tot een "mensonwaardige" of buitenproportionele situatie, zoals de beklagde aanvoert.

In de twee panden waarvoor het herstel nog vereist is, is er sprake van een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het onvergund opsplitsen van een woning of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen (art. 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Aldus beveelt het hof behalve de herbestemming of de sloop ook het integraal herstel, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de voormelde normen en vereisten, in zoverre de panden na de herbestemming nog een woonfunctie zouden hebben.

De herstellvorderingen zijn concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis om een minimale woonkwaliteit te waarborgen en omschrijven *in concreto* welke gebreken werden vastgesteld die verhinderen dat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De eiser in herstel vordert in de herstellvordering de niet-nakoming van het bevel tot herstel te sanctioneren met de verbeurte van een dwangsom. Gelet op het talmen van de beklagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, doch dat hij verkoos de afloop van deze zaak af te wachten. Bovendien lijkt hij de verantwoordelijkheid tot herstel ook eerder op de nieuwe eigenaars te willen afschuiven. De hierna uitgesproken

modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklagde om nu effectief zelf tot herstel over te (doen) gaan. Zoals hiervoor overwogen is er geen sprake van een onmogelijk uit te voeren herstel, zodat aan het bevel wel degelijk een dwangsom kan gekoppeld worden. Uit niets volgt bovendien dat de eiser in herstel zelf fouten heeft gemaakt of niet vrijuit zou gaan, zoals de beklagde aanvoert, zodat de dwangsom niet meer zou kunnen worden opgelegd.

De lange tijd sedert dewelke de beklagde reeds kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn welke hem hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

13. De burgerlijke partij vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, vordert voor het hof bevestiging van het beroepen vonnis op burgerlijk gebied. Zij vordert in beroep een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 2.000 euro.

De burgerlijke partij vordert 5.000 euro voor materiële schade en 1 euro morele schade.

Voor de materiële schade voert de burgerlijke partij aan dat verschillende stadsdiensten enorm veel tijd moesten investeren in het kader van de vaststelling en het onderzoek van de feiten. De brandweer moest de vijf panden onderzoeken en een verslag opstellen. De dienst huisvesting investeerde "honderden uren" in de zaak. De burgermeester en de administratieve diensten van maakten kosten voor het nemen en betekenen van de beslissingen tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (kennisgevingen, hoorzittingen, betekeningen, ...).

Deze prestaties zijn volgens de burgerlijke partij het gevolg van het onrechtmatig gedrag van de beklagde.

De beklagde is gehouden de schade als gevolg van de door hem gepleegde misdrijven te vergoeden.

Door de voor de beklagde bewezen misdrijven leed de burgerlijke partij een zekere schade. Zo moest de brandweer van verschillende tussenkomsten verlenen en bezorgden de diverse dossiers de dienst huisvesting van extra werk. Dat als overheid hoe dan ook toen instond voor de organisatie van de brandweer en hoe dan ook voor de veiligheid moest zorgen, brengt niet mee dat zij kosten die vergoedbare schade uitmaken en die het gevolg zijn van een onrechtmatige daad, *c.q.* een misdrijf, niet zou kunnen verhalen op de persoon die deze schade veroorzaakte en deze overheid deze kosten blijvend moet dragen als dit niet wettelijk zo is bepaald. Nergens is bepaald dat de concrete kosten die de brandweer hier maakte, en die toen voor rekening van vielen, en kosten die in het kader van de huisvesting gemaakt werden, te last van moeten blijven.

Bij gebrek aan gegevens die een precieze berekening van de materiële schade van de stad toelaten, begroot het hof deze schade in billijkheid zoals hierna bepaald.

Naast deze materiële schade kan de overheid ook een zekere morele schade lijden. Dit is in deze zaak het geval, nu de goede naam en de uitstraling van de stad wat betreft haar woonbeleid en woonklimaat werd aangetast, mede gelet op de omvang en de ernst van de feiten. De beklagde voert aldus ten onrechte aan dat de vordering van de burgerlijke partij wat betreft de morele schadevergoeding niet ontvankelijk en ongegrond is. De begroting van deze schade op 1 euro is gegrond.

De waardering in billijkheid van de schadevergoeding van de burgerlijke partij houdt rekening met de munterosie en de vertraging in de betaling die de burgerlijke partij opliep. Aldus is er geen vergoedende intrest verschuldigd.

Krachtens artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklagde, deze beklagde tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. De strafrechter moet de rechtsplegingsvergoeding begroten. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

De "omvang van de zaak" en de wijze van verdediging van de beklagde, die volgens de burgerlijke partij onder meer bestaat in "agressief (uithalen)", zijn *in casu* geen grond tot het toekennen van een verhoogde rechtsplegingsvergoeding. De zaak kent geen bijzondere complexiteit. Er is evenmin sprake van een kennelijk onredelijke situatie. Het hof kent zowel in eerste aanleg als in hoger beroep de basisvergoeding toe.

Dictum

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,
- 2, eerste lid, 50, 65, eerste lid, 66 en 100 Strafwetboek,
- 1382 (oud) Burgerlijk Wetboek.

Perken van het hoger beroep:

Het hof stelt vast dat gelet op de verklaringen van hoger beroep en vervolgens de grievenformulieren het ingevolge het vonnis van 5 februari 2020 vaststaat dat:

- de strafvordering niet-ontvankelijk is voor alle onderdelen van de telastlegging B;
- de beklaagde is vrijgesproken voor de feiten van de telastleggingen Aa.6, Ab.6 en Ac.6. en voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend met eenparige stemmen:

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

doet het beroepen vonnis voor zover bestreden voor het overige **te niet** en beslist binnen die perken over de zaak opnieuw als volgt:

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4 samen tot betaling van een geldboete van **10.000 euro**, vermeerderd met 50 deciemmen tot 60.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen die voortkomen uit de bewezen telastleggingen Aa.1 t/m 5, Ab.1 t/m 5 en Ac.1 t/m 5, met uitzondering voor de periode van 20 juni 2016 tot 30 juni 2016 wat betreft de telastleggingen Ac1, Ac2, Ac3 en Ac4, voor een equivalent bedrag van **200.000 euro**;

spreekt de verbeurdverklaring uit van het inbeslaggenomen bedrag van 320 euro dat op een rekening van het werd gestort en zegt dat dit bedrag in rekening moet worden gebracht op de hiervoor uitgesproken verbeurdverklaring van 200.000 euro;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen en zo gebracht op 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 beklaagde tot betaling van een bedrag van 50,45 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, met uitzondering en met vermindering van de kosten van uitgifte van het nietige vonnis ten bedrage van 105 euro, voor het openbaar ministerie in het geheel begroot op 350,05 euro in eerste aanleg en 251,68 euro in beroep;

herstelvordering

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagde tot het integraal herstel van de panden gelegen te:

- kadastraal gekend onder

- kadastraal gekend onder

door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 en teneinde de panden te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, en deze te herbestemmen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen, tenzij deze verboden is en dit binnen een termijn van tien maanden nadat dit arrest in kracht van gewijsde is;

zegt dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde per pand 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 getreden,

beveelt dat voor het geval voornoemde panden niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregelen zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklaagde;

civielrechtelijk

veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij stad
vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, van
een bedrag van 2.501 euro, vermeerderd met de gerechtelijke intresten vanaf de dag van dit
arrest tot de betaling, en tot betaling van de kosten van de burgerlijke partij, met inbegrip
van een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro in eerste aanleg en 1.080 euro in hoger
beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten eerste aanleg:	€ 350,05
Kosten beroep:	
Afschrift vonnis:	€ 105,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 28,18
Dagv. BP:	€ 28,18
Dagv. eiser tot herstel:	€ 26,44
	<hr/>
	€ 228,80
+ 10 %:	€ 22,88
	<hr/>
Totaal:	€ 251,68

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren, _____ en _____ en in openbare rechtszitting van **21 mei 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____