



Arrestnummer <b>C 1732 / 2022</b>
Repertoriumnummer <b>2022 / 4316</b>
Datum van uitspraak <b>23 december 2022</b>
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal <b>2021/PGG/1392</b> <b>2021/VJ11/557</b>

Hypothecaire inschrijving  
Vergunningsregister

Beroep in cassatie  
door  
dd. 5/1/2023 vers: afstemmel verlaand op 4/09/23  
~~newomen op 14/03/2023~~

## Hof van beroep Gent

### Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

**2021/PGG/1392 - 2021/VJ11/557**

Not.nr. KO.55.L4 008235/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. (RRN

geboren te op  
wonende te  
- burgerlijke partij -

2. nr. (RRN

met Kazachstaanse nationaliteit,  
geboren te on  
wonende te  
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. (RRN

geboren te op  
wonende te  
- beklaagde -

2. nr. (ON

met maatschappelijke zetel te  
- beklaagde -

verdacht van:

de eerste en de tweede,

**A. huisjesmelkerij - feiten vanaf 2 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden**

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 Strafwetboek bedoelde ruimte, te

hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, te weten:  
(art. 433*decies* Strafwetboek)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,  
(art. 433*undecies*, eerste lid, 1° en tweede lid, en 433*terdecies*, eerste lid Strafwetboek)

1. het pand te (KO.55.L4.990-19);
  - a) te minstens in de periode van 1 november 2018 tot 1 september 2019, de woonentiteit met huisnummer 2, ten nadele van
  - b) te Wevelgem minstens in de periode van 1 juni 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van
  - c) te in de periode van 1 juli 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer , ten nadele van
  - d) te minstens in de periode van 1 maart 2018 tot 1 februari 2019, de <sup>2</sup>woonentiteit met huisnummer ten nadele van
2. het pand te (KO.55.L4.585-19);
  - a) te minstens in de periode van 1 mei 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van
  - b) te minstens in de periode van 1 oktober 2012 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van
  - c) te minstens in de periode van 1 mei 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van
  - d) te minstens in de periode van 1 februari 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van
3. het pand te (KO.55.L4.761-19);

te minstens in de periode van 1 augustus 2016 tot 1 februari 2019, ten nadele van
4. het pand te (KO.55.L4.991-19),
  - a) te minstens in de periode van 1 november 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van
  - b) te minstens in de periode van 1 juli 2017 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer ten nadele van

- c) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 november 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_ ten nadele van \_\_\_\_\_
5. het pand te \_\_\_\_\_ (KO.66.WI.100600-19);
- a) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 januari 2010 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_ ten nadele van \_\_\_\_\_
- b) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 mei 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_ ten nadele van \_\_\_\_\_
6. het pand te \_\_\_\_\_ (KO.66.WI.100500-19),
- te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 oktober 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_ ten nadele van \_\_\_\_\_

**B. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013**

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

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

1. het pand te \_\_\_\_\_ (KO.55.L4.990-19);
- a) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 november 2018 tot 1 september 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_
- b) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 juni 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_
- c) te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 juli 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_
- d) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 maart 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_
2. het pand te \_\_\_\_\_ (KO.55.L4.585-19);
- a) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 mei 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_
- b) te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 1 oktober 2012 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer \_\_\_\_\_



- c) te minstens in de periode van 1 mei 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
- d) te minstens in de periode van 1 februari 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
3. het pand te KO.55.L4.761-19);
- te minstens in de periode van 1 augustus 2016 tot 1 februari 2019;
4. het pand te (KO.55.L4.991-19),
- a) te minstens in de periode van 1 november 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
- b) te minstens in de periode van 1 juli 2017 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
- c) te minstens in de periode van 1 november 2018 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
5. het pand te KO 66.WI.100600-19);
- a) te minstens in de periode van 1 januari 2010 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
- b) te minstens in de periode van 1 mei 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer
6. het pand te (KO.66.WI.100500-19);
- te minstens in de periode van 1 oktober 2016 tot 1 februari 2019, de woonentiteit met huisnummer

\* \* \* \*

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.16, besliste bij vonnis van 22 maart 2021 op tegenspraak als volgt:

**"Op strafgebied**

*Op tegenspraak ten aanzien van*

---

*Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1.a als volgt:*

*"(...) te minstens de in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 februari 2019 (...)"*

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1.c als volgt:

"(...) te in de periode van 1 juli 2018 tot en met 7 januari 2019"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.2.b als volgt:

"te in de periode van 1 oktober 2016 tot en met 1 februari 2019"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.5.a als volgt:

"te in de periode van 1 oktober 2016 tot en met 1 februari 2019"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.1.a als volgt:

"(...) te minstens de in de periode van 1 november 2018 tot en met 1 februari 2019 (...)"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.1.c als volgt:

"(...) te in de periode van 1 juli 2018 tot en met 7 januari 2019"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.2.b als volgt:

"te in de periode van 1 oktober 2016 tot en met 1 februari 2019"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.5.a als volgt:

"te in de periode van 1 oktober 2016 tot en met 1 februari 2019"

-----  
Spreekt vrij voor de feiten tenlastelegging A.1.b, A.4.a, A.4.b, A.4.c en B.4.c

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1.a, A.1.c, A.1.d, A.2.a, A.2.b, A.2.c, A.2.d, A.3, A.5.a, A.5.b, A.6, B.1.a, B.1.b, B.1.c, B.1.d, B.2.a, B.2.b, B.2.c, B.2.d, B.3, B.4.a, B.4.b, B.5.a, B.5.b en B.6 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een hoofdgevangenisstraf van EEN JAAR, met uitstel voor een periode van vijf jaar.

- een geldboete van HONDERDENVIJFDEUZEND (104.000,00) EURO (=DERTIENDUIZEND (13.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van DRIE MAANDEN, met uitstel voor NEGENTIGDEUZEND (90.000) EURO (=ELFDEUZENDTWEEHONDERDVIJFTIG (11.250,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van van 35.840 euro.

de bijzondere verbeurdverklaring uit voor een bedrag

**Ontzet** voor een periode van vijf jaar uit de rechten bedoeld in artikel 31, lid 1 Sw., met name:

1° Openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen,

2° verkozen te worden;

3° Enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;

4° Gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;

5° Geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of bewindvoerder van een persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek is beschermd uit te oefenen

6° een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

---

**Spreekt** vrij voor de feiten tenlastelegging A.1.b, A.4.a, A.4.b, A.4.c en B.4.c

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1.a, A.1.c, A.1.d, A.2.a, A.2.b, A.2.c, A.2.d, A.3, A.5.a, A.5.b, A.6, B.1.a, B.1.b, B.1.c, B.1.d, B.2.a, B.2.b, B.2.c, B.2.d, B.3, B.4.a, B.4.b, B.5.a, B.5.b en B.6 bewezen in hoofde van

**Veroordeelt** tot:

- een geldboete van ZESHONDERDVIERENTWINTIGDUIZEND (624.000,00) EURO (=ACHTENZEVENTIG (78.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor VIJFHONDERDACHTENTWINTIGDUIZEND (528.000) EURO (=ZESENZESTIGDUIZEND (66.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) voor een periode van drie jaar.

**Spreekt in hoofde van** de bijzondere verbeurdverklaring uit voor een bedrag van 83.644,54 euro.

---

**Verplicht** elk tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

**Verplicht** elk tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.



Op de rechtszitting van 22 april 2022 stelde het hof de zaak op vraag van de advocaat van de  
beklaagde uit naar de rechtszitting van 21 oktober 2022.

De conclusietermijnen zijn niet nageleefd, maar uit de brief van de advocaat van  
van 10 januari 2020 blijkt dat partijen de conclusietermijnen in onderling akkoord  
hebben aangepast

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 21 oktober 2022 in het Nederlands:

- de beklagde bijgestaan door meester en meester  
beiden advocaat met kantoor te
- de vertegenwoordigd door meester advocaat met  
kantoor te in zijn hoedanigheid van lasthebber *ad hoc*;
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij in haar middelen vertegenwoordigd door  
meester voor meester beiden advocaat met kantoor te

De burgerlijke partij was niet aanwezig en werd niet vertegenwoordigd door een  
advocaat

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 22 maart 2021 zijn tijdig en  
regelmatig naar de vorm.

De verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis zijn eveneens  
tijdig.

2.2 De lasthebber *ad hoc* bepaalde in het grievenformulier nauwkeurige grieven voor de  
met name op strafgebied voor wat betreft de schuld aan alle telastleggingen,  
behalve deze waarvoor de vennootschap werd vrijgesproken, en de straf, inclusief de  
bijzondere verbeurdverklaring. In de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" stelt hij het  
aanhouden van de burgerlijke belangen te betwisten en in de rubriek "*Andere*" betwist hij de  
veroordeling tot de gerechtskosten, bijdragen en vaste vergoeding voor de beheerskosten in  
strafzaken.

De advocaat van kruiste in het grievenformulier de rubrieken "*Schuld*" aan (hij  
vraagt de vrijspraak voor alle telastleggingen waaraan hij schuldig werd bevonden), "*Straf  
en/of maatregel*" (inclusief de verbeurdverklaring), "*Burgerlijke rechtsvordering*" (hij betwist  
het aanhouden van de burgerlijke belangen) en "*Andere*" (hij is het niet eens met zijn  
veroordeling tot het betalen van de gerechtskosten). Dit zijn nauwkeurige grieven.

Tot slot zijn ook de grieven van het openbaar ministerie nauwkeurig. In de rubriek "Schuld" geeft het openbaar ministerie aan hoger beroep aan te tekenen voor wat betreft de vrijspraak van de beide beklaagden voor de telastleggingen A.1.b, A.4.a, A.4.b, A.4.c en B.4.c. Daarnaast is het openbaar ministerie het niet eens met de door de eerste rechter opgelegde straffen. de eerste rechter zou te gul geweest zijn met het toekennen van uitstel, voornamelijk wat de geldboetes betreft.

**2.3** De hoger beroepen van respectief de beklaagden 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 deze bepaling op te werpen.

Op de rechtszitting van 21 oktober 2022 verklaarde het openbaar ministerie afstand te doen van de grief schuld, behalve voor wat betreft de telastlegging B.4.c). Het hof verleent het openbaar ministerie hiervan akte.

Deze afstand en de devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven, brengen mee dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagden aan de telastleggingen A.1.b), A.4.a), A.4.b) en A.4.c), net zo min als over herstellvorderingen. Ook de beslissing van de eerste rechter om de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.1.a), A.1.c), A.2.b), A.5.a), B.1.a), B.1.c), B.2.b) en B.5.a) te beperken tot de in het vonnis omschreven periodes, is definitief. In dat verband merkt het hof op dat in het beschikkend gedeelte van het vonnis per vergissing tweemaal de incriminatieperiode van de telastlegging A.2.b) wordt verbeterd. Uit het overwegend gedeelte van het vonnis (p 22) blijkt dat dit een materiële vergissing is en dat de eerste keer de incriminatieperiode van de telastlegging A.2.b) wordt bedoeld, de tweede keer de incriminatieperiode van de telastlegging B.2.b).

**3.** De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode op 18 augustus 2020 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid nu: artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021;

De strafvordering is ontvankelijk.

**4.** Voor een overzicht van de feiten verwijst het hof naar de oordeelkundige uiteenzetting van de eerste rechter op pagina 4 tot en met 8 van het beroepen vonnis.

**5.** Geen enkel dossiergegeven laat toe te besluiten dat het onderzoek enkel à charge zou zijn gevoerd, zoals de beklaagden aanvoeren. Dit blijkt alleszins niet uit het gegeven dat niet zou zijn nagegaan of er zich al dan niet bewust van was dat hij woningen te huur



stelde die niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Dat hij zich daarvan niet bewust zou zijn geweest, is een loutere bewering en is in elk geval irrelevant voor de beoordeling van de schuld van de beklaagden aan de feiten van de telastlegging B. De Vlaamse Wooncode en, sinds 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevatten geen aanduiding over het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstond. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiele handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maken. De beklaagden voeren geen verschonings- of rechtvaardigingsgronden aan, noch maken ze deze aannemelijk.

Meerdere panden van de beklaagden waren voor de vaststellingen in dit dossier, al eerder het voorwerp van woningkwaliteitsonderzoeken (kaft II.B, p. 3<sup>verso</sup>, zie ook kaft III.B, p. 4). Frans Josson erkende bij verhoor op 10 september 2019 dat hij elk pand bezocht vooraleer het aan een volgende huurder ter beschikking te stellen (kaft II.B, p. 64). Verschillende huurders verklaarden dat ze hem contacteerden over de tekortkomingen van de woningen, maar dat hij hieraan geen gevolg gaf. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt met andere woorden dat de beklaagden zich maar al te goed bewust waren van de slechte toestand van de door hen verhuurde woningen en appartementen.

Dat niet werd nagegaan of de beklaagden in het verleden conformiteits- of kwaliteitsattesten bekwamen, duidt evenmin op een onderzoek dat uitsluitend à charge werd gevoerd. Het voorhanden zijn van eventuele conformiteitsattesten of andere kwaliteitsattesten ontkracht bovendien de vaststellingen van de wooninspecteur niet. Daarbij komt nog dat de geldigheid van een conformiteitsattest van rechtswege vervalt vanaf het ogenblik dat er voor de woning een proces-verbaal zoals vermeld in artikel 20, § 2 Vlaamse Wooncode wordt opgesteld (art. 10, 4° Vlaamse Wooncode, nu art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021, *juncto* art. 3.34 tot en met 3.36).

**6.1** Onder de telastleggingen A.1 tot en met A.6 worden de beklaagden vervolgd voor het misdrijf huisjesmelkerij.

Van 2 februari 2012 tot 2 augustus 2013 was artikel 433<sup>decies</sup> Strafwetboek als volgt geformuleerd:

*“Met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met geldboete van vijfhonderd euro tot vijftwintigduizend euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt 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 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. De boete wordt zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn.”*

Met ingang van 2 augustus 2013 werden de woorden “zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken” uit de misdrijfomschrijving geschrapt.

Nu de eerste rechter de aanvangsdata van de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.2.b) en A.5.a) aanpaste naar respectief 1 oktober 2016 (telastlegging A.2.b)) en 1 oktober 2016 (telastlegging A.5.a)) en deze beslissing definitief is, zijn deze telastleggingen inhoudelijk correct gekwalificeerd, zoals voorzien in de dagvaarding

**6.2** Huisjesmelkerij is het uitbuiten van een persoon omwille van zijn kwetsbare positie, waarbij de huisjesmelker er in slaagt een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan.

Ten onrechte voeren de beklagden aan dat ze moeten worden vrijgesproken voor de telastleggingen A.1 tot en met A.6, omdat ze nooit misbruik hebben willen maken van de kwetsbare positie van de huurders, en omdat ze geen abnormaal profijt beoogden

Bij verhoor op 16 april 2019 en 10 september 2019 verklaarde [redacted] dat vele van zijn huurders de (Nederlandse) taal niet machtig zijn en worden gediscrimineerd op de huurmarkt (kaft II.B, p. 56 en p. 62). De meeste huurders zijn van “een lagere sociale klasse van mensen die niet veel middelen hebben”. Een deel van de huurders contacteerde hem via het [redacted] een ander deel via [redacted]. Van verschillende huurders was hij de [redacted]. Hij kende naar eigen zeggen alle huurders goed. Hieruit volgt dat hij zonder twijfel op de hoogte was van de kwetsbare toestand waarin zijn huurders zich bevonden

Dat hij toch aan deze kwetsbare personen verhuurde uit menslievendheid, is niet aannemelijk. De vaststellingen van de wooninspecteur die eveneens blijken uit de foto’s gevoegd aan de verschillende processen-verbaal, tonen aan dat de verhuurde woonentiteiten (met uitzondering van deze opgesomd in de telastlegging A 4) zich in een toestand bevonden, die in strijd is met de menselijke waardigheid. [redacted] wist dit maar al te goed, nu hij zoals hiervoor al gezegd elke woning eerst ging bekijken alvorens aan een volgende huurder te verhuren en verschillende huurders hem contacteerden over de slechte toestand van de woningen.

De vaststellingen van de wooninspecteur worden niet ontkracht door de overzichten van onderhouds- en herstellingskosten die de beklagden in de periode van 2008 tot december 2017 zouden hebben gemaakt. Uit deze overzichten valt niet op te maken waarop deze



kosten precies slaan en of deze kosten uitsluitend betrekking hebben op de woningen, voorwerp van de telastleggingen A en B.

Daarbij komt nog dat \_\_\_\_\_ in strijd met de toepasselijke wetgeving aan de meeste huurders vroeg om de huurwaarborg cash te betalen, wat hen, zoals de eerste rechter terecht overwoog, in een nadelige positie ten opzichte van hem plaatste. Er werd nooit een plaatsbeschrijving opgemaakt.

Deze gegevens brengen mee dat ook volgens het hof vaststaat dat de beklaagden de intentie hadden om misbruik te maken van de kwetsbare positie van de huurders. Ook wie niet op de reguliere woningmarkt terecht kan heeft recht op een behoorlijke huisvesting, wat een grondwettelijk beschermd recht is. Het is niet omdat een persoon die zich in een kwetsbare positie bevindt anders geen woonst zou kunnen vinden, dat een woning mag worden verhuurd, die niet beantwoordt aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Dat \_\_\_\_\_ nog steeds \_\_\_\_\_ zou zijn van de huurders die inmiddels zijn verhuisd, weerlegt niet dat hij misbruik van hun kwetsbare toestand maakte. Hetzelfde geldt voor de bewering van de beklaagden dat zes van de vijftien woningen nog steeds worden bewoond door dezelfde personen die er woonden op het ogenblik van de vaststellingen van 17 januari 2019. Alle woonentiteiten zijn inmiddels immers volledig hersteld.

Het is zonder relevantie dat de beklaagden de woonentiteiten verhuurden aan een huurprijs die nooit meer dan 560 euro per maand bedroeg. Anders dan de beklaagden aanvoeren, blijkt hieruit niet dat ze geen abnormaal profijt wilden realiseren. Elke woonentiteit bleek hetzij ongeschikt, hetzij ongeschikt en onbewoonbaar te zijn, en mocht dus niet worden verhuurd. De ontvangst van een huurprijs voor dergelijke woning kan in beginsel niet. De huurgelden die betaald werden zijn gezien de staat van de woningen hoe dan ook abnormale huurprijzen.

De telastleggingen hebben betrekking op zes panden, met daarin in totaal een vijftiental woonentiteiten. De beklaagden kochten deze panden gedurende de eerste tien jaar dat \_\_\_\_\_ inmiddels \_\_\_\_\_ jaar oud, \_\_\_\_\_ was. Ze verhuurden aan tien personen die zich om de een of andere reden in een kwetsbare positie bevonden. Op de vraag van de wooninspectie of het ooit in hem was opgekomen om in het kader van de hercontroles andere panden te controleren, antwoordde \_\_\_\_\_ *“Te weinig ik werk veel en in het weekend probeer ik nog een beetje te sporten ik ben ook ooit geconfronteerd met CO-doden in een living, maar ik heb daar niet bij stilgestaan bij mijn woningen. Ik probeer te werken met nieuwere materialen, maar je smijt het bestaande niet zomaar weg. Het zijn ook geen appartementen van 1.000 euro”*. Dit toont aan dat het de beklaagden erom te doen was een maximale huuropbrengst te realiseren zonder al te grote investeringen te moeten doen, en dat het welzijn van de huurders van ondergeschikt belang was.

Dat de beklaagden de huurders niet dwongen om een woning of appartement te huren en de huurders er uitdrukkelijk mee instemden om bij de beklaagden te huren, is zonder belang. Net omdat personen in een kwetsbare positie vaak geen andere keuze hebben, stemmen ze in om de aangeboden woongelegenheid te huren, niettegenstaande de lamentabele toestand ervan. was daarenboven de van verschillende huurders. Hierdoor genoot hij een vertrouwenspositie, waardoor het voor de huurders moeilijker was om tegen hem in te gaan en de lamentabele toestand van de woningen aan de kaak te stellen. De terughoudendheid van meerdere huurders tijdens het onderzoek om een voor belastende verklaring af te leggen, bevestigt dit.

Het hof houdt geen rekening met de verklaringen van de huurders, die deel uitmaken van het stukkenbundel van de beklaagden. Het betreft meer recente verklaringen, die de inhoud van hun verklaringen destijds afgelegd ten overstaan van de wooninspectie en de politie in vele gevallen zo frappant tegenspreken, dat het niet anders kan dan dat ze deze verklaringen aflegden omdat die de huisarts was van verschillende onder hen, hen onder druk heeft gezet. Hun oorspronkelijke verklaringen zoals afgelegd bij de politie en wooninspectie, stroken bovendien met de vaststellingen zoals gedaan door de wooninspecteur.

7. De telastleggingen B.1 tot en met B.6 hebben 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 Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

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

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

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

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

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

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

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Alle woonentiteiten waren ook onbewoonbaar en ongeschikt, minstens ongeschikt. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

## **8.1 Wevelgem, Stationsstraat 2-4**

### **8.1.1 Telastleggingen A.1.a) en B.1.a)**

bewoonde van 1 november 2018 tot 1 februari 2019 het appartement met huisnummer            dat deel uitmaakte van het pand gelegen in de

Op 17 januari 2019 stelde de wooninspecteur vast dat het gebouw achttien strafpunten had, omdat het afsluitkraantje van het gasfornuis in de keuken van appartement met huisnummer            niet bereikbaar was voor de gebruikers, en omdat de hoofdgaskraan zich in de kelder van nummer            bevond, die niet toegankelijk was voor de bewoners van nummer            . Dit zijn gebreken van nu categorie II.

Het appartement zelf kreeg 43 strafpunten, onder andere als gevolg van de vastgestelde vochtschade aan de buitenmuur van de inkomhal, ter hoogte van de zekeringskast, vochtschade tussen de twee slaapkamers en het ontbreken van de afschermkap van de zekeringskast in de inkomhal, wat elektrocutiegevaar meebracht. In de keuken was een gaskachel type B geïnstalleerd, zonder dat er een niet afsluitbaar verluchttingsrooster

aanwezig was dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Hierdoor was er een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Dit laatste is een gebrek van nu categorie III.

Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar (kaft II.B, p. 5 van proces-verbaal

Uit deze vaststellingen volgt dat de telastlegging B.1.a), zoals verbeterd door de eerste rechter, bewezen is.

Diezelfde vaststellingen, samen met de foto's die de sterk verouderde toestand van het appartement illustreren, tonen aan dat het appartement een ruimte was die in omstandigheden verkeerde, in strijd met de menselijke waardigheid.

bevond zich in een kwetsbare positie. Bij verhoor op 21 februari 2019 verklaarde ze immers dat ze een alleenstaande moeder was met twee kinderen van zeven en negen jaar (kaft II. A, p. 30). Ze was werkloos en genoot een uitkering van 1.250 euro per maand. Daarnaast ontving ze 200 euro aan alimentatie en 416 euro kinderbijslag. Ze kreeg wat financiële hulp van haar moeder en zus. De maandelijkse huur bedroeg 560 euro, nutsvoorzieningen niet inbegrepen.

Zonder twijfel waren de beklaagden van haar toestand op de hoogte. verklaarde dat ze vertelde dat ze dringend een woning nodig had voor haar en haar kinderen. Het viel haar op dat heel gemakkelijk aan haar verhuurde. Het huurcontract werd snel afgesloten. Ze moest de huurwaarborg van 1.120 euro cash betalen en er werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt. Toen de douche lekte, beloofde dat hij dit probleem zou oplossen, maar hij liet na om dit te doen. Hierdoor durfde het niet aan om ook de andere problemen aan de beklagde te signaleren.

Hieruit volgt dat de beklaagden de bedoeling hadden misbruik te maken van haar kwetsbare toestand.

De beklaagden waren uit op een abnormaal profijt. De woning was onbewoonbaar, zodat de beklaagden die niet mochten verhuren. De huurprijs die ze ontvingen, was dus hoe dan ook een abnormale huurprijs.

De telastlegging A.1.a), zoals verbeterd door de eerste rechter, is dus eveneens bewezen. Het hof houdt geen rekening met de recente verklaringen van waarnaar de beklaagden in conclusies verwijzen. Ze zijn niet geloofwaardig omdat ze regelrecht indruisen tegen wat ze verklaarde aan de politie en de wooninspecteur en hun vaststellingen. Dat de beklaagden haar niet hebben gedwongen om de huurovereenkomst af te sluiten, doet niet ter zake.

### 8.1.2 Telastlegging B.1.b)

woonde in woonentiteit      deel uitmakend van de woning  
in de

Het appartement kreeg 48 strafpunten, de strafpunten van het gebouw niet meegerekend (kaft II.B, p. 5). Dit was onder andere te wijten aan de aanwezigheid van een gasgeiser in de badkamer, zonder dat er een niet afsluitbaar verluchttingsrooster was dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Dit had een risico op CO-vergiftiging tot gevolg. Het metselwerk rond de schoorsteen op zolder vertoonde scheuren en in de slaapkamer bevond zich een loshangend stopcontact.

Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar.

De telastlegging B.1.b) is bewezen.

### **8.1.3 Telastleggingen A.1.c) en B.1.c)**

Op 17 januari 2019 stelde de wooninspectie vast dat er vochtschade was in het appartement met nummer      nog steeds in de      meer bepaald aan het plafond en in de bovenste zone van de buitenmuur in het toilet, aan de plafondafwerking in de slaapkamers, aan de buitenmuur van de slaapkamer en aan de wand tussen de twee slaapkamers. De deurstijl en de plaat bovenaan de buitendeur naar de koer waren aangetast door houtrot. Ter hoogte van de doorgang naar de badkamer hing losse elektrische bedrading, die evenwel buiten gebruik was.

Door de strafpunten voor het gebouw, kreeg de woonentiteit in totaal 27 strafpunten in het technisch verslag (kaft II.B, p. 4*verso* en p. 5). Ze was dus ongeschikt. Ze was bovendien onaangepast, aangezien de woonentiteit werd bewoond door vier personen, terwijl ze maar geschikt was voor drie personen. Doordat het gebouw zoals hoger gezegd minstens een gebrek van nu categorie II vertoonde, was de woonentiteit ook volgens de nu toepasselijke Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet conform en mocht ze niet worden verhuurd.

De beklagden verwijzen naar een brief van      van 7 januari 2019, waarin staat te lezen dat de woning voldoet aan de woonkwaliteit en dat de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring daarom wordt stopgezet. Anders dan de beklagden stellen, spreken de vaststellingen van      en deze van de Wooninspecteur elkaar niet tegen. In het technisch verslag opgemaakt door      werd immers ten onrechte geen rekening gehouden met de gebreken aan het gebouw, die in het verslag van de wooninspecteur op zichzelf al achttien strafpunten opleverden. Zowel in het verslag van de wooninspecteur als in het verslag van      is sprake van vochtschade.



De wooninspectie had overigens ook al op 23 oktober 2018 vastgesteld dat woonentiteit met nummer 002 verschillende gebreken vertoonde, onder meer door vochtschade (kaft I A, p. 15-20). Toen kreeg de woonentiteit zelfs 36 strafpunten, zonder de gebreken van het gebouw.

Dat de vochtschade het gevolg is van een gesprongen buis in de badkamer van het erboven gelegen appartement met huisnummer neemt niet weg dat de woonentiteit met nummer onder andere hierdoor niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. Het appartement met huisnummer werd bewoond door Haar hoger aangehaalde verklaring toont aan dat de beklagden het probleem met de lekkende douche veel te lang hebben laten aanslepen en nagelaten hebben om dit onmiddellijk op te lossen. Hierdoor was ook de vochtschade in het eronder gelegen appartement met huisnummer veel groter en langduriger.

De schuld van de beklagden aan de telastlegging B.1.c), zoals verbeterd door de eerste rechter, staat vast.

Hieruit volgt, net als uit de sterk verouderde toestand van het appartement zoals geïllustreerd door de foto's (kaft II.B, p. 34 verso en 35), dat het appartement een ruimte was die in omstandigheden verkeerde, in strijd met de menselijke waardigheid.

woonde samen met zijn partner en hun twee kinderen van toen drie en vier jaar oud in het appartement. Hij is een politiek vluchteling en net als zijn echtgenote afkomstig uit (kaft II.A, p. 22 e.v.). Geen van beiden sprak Nederlands. Ze leefden van een leefloon. Beiden bevonden zich dus in een kwetsbare sociale en financiële toestand.

De beklagden waren hiervan op de hoogte: was hun Ze maakten misbruik van die kwetsbare toestand, nu verklaarde dat hij dringend op zoek was naar een woning en hij bij een immokantoor niet terecht kon. moest de huurwaarborg cash betalen. Hij moest ook 20 euro meer betalen dan de vorige huurder (500 euro in plaats van 480 euro), maar had geen keuze. Hij stelde bij verhoor dat hij het appartement moest aanvaarden onder de voorwaarden van of hij kreeg het appartement niet.

verklaarde dat hij begreep waarom de vorige huurder vertrok. Het appartement bevond zich in een belabberde staat, onder andere door vochtproblemen en schimmelvorming. Er waren ook problemen met de verwarming. Hij contacteerde meermaals over de klachten die hij had, maar het duurde vaak lang vooraleer hij er iets aan deed.

Door dit ongeschikte appartement aan [redacted] te verhuren terwijl die geen andere keuze had dan daarmee in te stemmen, beoogden de beklaagden niets anders dan het realiseren van een abnormaal profijt.

De telastlegging A 1 c), zoals verbeterd door de eerste rechter, is dus eveneens bewezen.

#### **8.1.4 Telastleggingen A.1.d) en B.1.d)**

Deze telastleggingen hebben betrekking op het appartement met nummer [redacted] onderdeel van de woning in de [redacted] Het werd bewoond door [redacted] en zijn gezin.

Uit het verslag van de wooninspectie blijkt dat er vochtschade was in de slaapkamer, de keuken en aan de binnenmuur tussen badkamer en woonkamer (kaft II.B, p.4*verso* e.v.). In de keuken en woonkamer aan de straatzijde was geen rechtstreekse verluchting met buitenlucht mogelijk. De aanwezigheid van een gaskachel in de woonkamer zonder niet afsluitbaar verluchttingsrooster, zorgde voor een verhoogd risico op CO-vergiftiging.

Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar en kreeg 58 strafpunten op het technisch verslag, de strafpunten voor het gebouw inbegrepen.

Deze vaststellingen tonen niet alleen de schuld van de beklaagden aan voor de telastlegging B.1.d), maar ook de mensonwaardige toestand waarin het appartement zich bevond.

[redacted] heeft de Nederlandse nationaliteit, net als zijn twee minderjarige kinderen. Zijn echtgenote en inwonende moeder waren afkomstig uit [redacted] Op 16 januari 2019 werd hen een bevel betekend van verlies van verblijfsrecht. maar het is niet duidelijk of dit bevel betrekking had op alle gezinsleden, inclusief [redacted] en zijn kinderen. [redacted] wilde geen verklaring afleggen. Aangezien dit bevel hen pas werd betekend aan het einde van de incriminatieperiode en er voor het overige geen gegevens bekend zijn over hun sociale en financiële situatie, is onvoldoende zeker of ze zich in een kwetsbare toestand bevonden. Het hof spreekt de beklaagden daarom vrij voor de telastlegging A.1.d).

## **8.2**

### **8.2.1 Telastleggingen A.2.a) en B.2.a)**

De wooninspectie constateerde op 17 januari 2019 dat het volledige gebouw aan de [redacted] op zichzelf 21 strafpunten had, onder andere door verschillende gebreken aan de gasinstallatie, zoals het gebruik van een zwarte elastomeren slang voor het kookfornuis in appartement met nummer [redacted] en het ontbreken van een stopkraan op de gastoevoerleiding naar de kookplaat in de keuken van appartement [redacted] (kaft III.B, p. 5). De hoofdgaskraan bevond zich in de kelder en was enkel toegankelijk voor de bewoners van [redacted]

appartement Het betreft gebreken van minstens categorie II volgens de sinds 1 januari 2021 geldende indeling.

bewoonde samen met haar vier kinderen het appartement op het gelijkvloers met huisnummer en betaalde hiervoor 516 euro

Het appartement kreeg 43 strafpunten, de strafpunten voor het gebouw inbegrepen (kaft III.B, p. 5*verso*). Zowel in de leefruimte als in de slaapkamer was opstijgend vocht zichtbaar en de dekvloer in de leefruimte was beschadigd. Er was geen leuning aan de keldertrap. Het lichtpunt in de badkamer bevond zich te dicht bij de bad- of doucherand.

De bezettingsnorm was gelijk aan vier personen, terwijl het appartement werd bewoond door vijf personen. Hierdoor was het niet alleen ongeschikt en onbewoonbaar, maar ook onaangepast.

Terecht overwoog de eerste rechter dat de aard van de gebreken erop wijst dat ze ook al aanwezig waren op 1 mei 2016, de aanvang van de huurovereenkomst. De problemen met de gasinstallatie, de ontbrekende keldertrap en het lichtpunt in de badkamer zijn structurele gebreken, die betrekking hebben op de basisuitrusting van het gebouw en de appartementen, zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. Uit niets blijkt dat de beklaagden of de huurders hierin na de aanvang van de huurovereenkomst enige verandering hebben gebracht.

Het conformiteitsattest dateert van bijna twee jaar voor de aanvangsdatum van de huur en doet geen afbreuk aan de juistheid van de vaststellingen van de wooninspecteur. Die vaststellingen hebben overigens tot gevolg dat de geldigheid van dit attest is komen te vervallen.

De telastlegging B.2.b), zoals verbeterd door de eerste rechter, is dus zonder twijfel bewezen.

Hieruit, net als uit de foto's die de sterk verouderde, niet onderhouden toestand van het appartement weergeven (kaft III.B, p. 71*verso* e.v.), volgt dat het appartement in een menonwaardige toestand verkeerde.

is een vluchteling (kaft III.B, p. 7) die moest rondkomen van een uitkering van 2.200 euro per maand voor haarzelf en haar vier kinderen (kaft III. A, p. 5). Ze moest een huurwaarborg van 1.000 euro en een eerste maand huur in contanten betalen. Ze was niet te spreken over Meermaals klaagde ze over vocht in de muren, maar verbood haar om de muren wit te schilderen omdat de vochtplekken dan beter te zien zouden zijn. Hij deed niets aan het probleem en was nors tijdens de gesprekken. Ze schreef verschillende huisvestingsmaatschappijen aan omdat ze wilde verhuizen, maar zonder resultaat.



Om de in 6.2 vermelde redenen houdt het hof geen rekening met haar recente verklaringen, zoals geciteerd in de conclusies van \_\_\_\_\_ en gevoegd aan zijn stukkenbundel.

\_\_\_\_\_ was dus een kwetsbaar persoon en de beklaagden maakten misbruik van haar toestand. Ze beseften ongetwijfeld dat ze als alleenstaande vluchteling en moeder met vier kinderen, niet op de reguliere woningmarkt terecht kon. Door het appartement aan haar te verhuren, beoogden ze een huuropbrengst te realiseren die ze niet hadden kunnen krijgen van een niet kwetsbare huurder die immers nooit met de verhuur van een dergelijk appartement zou hebben ingestemd.

De beklaagden zijn schuldig aan de telastlegging A.2.a), zoals verbeterd door de eerste rechter.

### **8.2.2 Telastleggingen A.2.b) en B.2.b)**

\_\_\_\_\_ bewoonde het appartement met huisnummer \_\_\_\_\_ gelegen op het gelijkvloers. Er was condenserend vocht met schimmelvorming in de slaapkamers, glasbraak in de achtergevel van de leefruimte en de noodzakelijke afwerking aan de douche in de badkamer ontbrak. In de keuken waren er geen twee geaarde stopcontacten, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen. Hierdoor kreeg het appartement 40 strafpunten op het technisch verslag, opgemaakt op 17 januari 2019, de strafpunten voor het gebouw inbegrepen (kaft III.B, p. 5verso).

Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar. De aard van de gebreken, in het bijzonder van de gebreken van het gebouw die een weerslag hebben ook op de woonentiteit gehuurd door \_\_\_\_\_ toont aan dat ze aanwezig waren gedurende de volledige incriminatieperiode, zoals verbeterd door de eerste rechter.

De telastlegging B.2.b) is dus bewezen. De vaststellingen van de wooninspecteur tonen in dit geval ook de menonwaardige toestand aan waarin het appartement zich bevond. Die blijkt trouwens ook uit de foto's op pagina 73 en volgende van het strafdossier, die de slechte algemene toestand van het appartement weergeven (kaft III.B).

\_\_\_\_\_ vertelde de wooninspecteur op 17 januari 2019 (kaft III.B, p. 94) dat ze een leefloon had van 1.000 euro waarvan ze de huur van 540 euro moest betalen. \_\_\_\_\_ was al 25 jaar haar \_\_\_\_\_. Toen ze in een vluchthuis verbleef, contacteerde hij haar met het voorstel dit appartement te huren. Ze vond het eigenlijk te veel geld, maar ging dan toch akkoord. Ze had problemen met de woning en had bedenkingen bij de brandveiligheid. Alle mensen in het gebouw hadden volgens haar klachten over de huisbaas (kaft III. A, p. 6).

Door haar precare financiële toestand verkeerde ze in een kwetsbare toestand, waarvan \_\_\_\_\_ door zijn functie als \_\_\_\_\_ op de hoogte was. Door haar dit appartement te verhuren, wetende dat ze met haar beperkte inkomsten geen woning kon vinden op de

reguliere woonmarkt, wilde hij misbruik maken van die toestand. Om diezelfde reden en nu hij dit pand niet mocht verhuren, beoogde hij een abnormaal profijt.

De beklaagden zijn dus eveneens schuldig aan de telastlegging A.2.b), zoals verbeterd door de eerste rechter.

De recente verklaringen van [naam] en [naam] waarnaar de beklaagden in conclusies verwijzen, weerleggen niet hun schuld aan de telastlegging B.2.b), noch aan de telastlegging A.2.b). Uit wat ze aan de wooninspecteur en de politie vertelde tijdens het onderzoek, blijkt niet dat [naam] kwaad was op [naam]. Op de vraag van de politie of ze een verklaring wilde afleggen, antwoordde ze dat ze dit niet wilde doen, omdat [naam] nog steeds haar [naam] was en hij het was die haar een woonst bezorgde toen ze in een vluchthuis verbleef. Dit bevestigt haar loyauteit en verklaart waarom [naam] haar kon overtuigen om daarop terug te komen in de verklaringen waarnaar hij in conclusies verwijst. In dat verband merkt het hof op dat de verklaring van 22 maart 2019 (stuk A.2.b)(2) van [naam] in een volledig ander handschrift is opgesteld dan de verklaring van 11 augustus 2020 (stuk A.2.b)(3) van [naam]. Minstens één van beide is dus niet door haarzelf opgesteld, maar werd wellicht vooraf opgesteld door [naam] en haar enkel voorgelegd ter ondertekening. Dat wat ze de politie en de wooninspecteur vertelde overeenstemt met de werkelijkheid, blijkt uit de gegevens van het strafdossier: de bewoners van de appartementen met nummers [naam] en [naam] verklaarden allen tijdens het onderzoek dat ze klachten hadden over hun woningen, maar dat [naam] naliet om aan die klachten te verhelpen.

Ook het gegeven dat ze het mandaat van haar advocaat om haar bij te staan als burgerlijke partij in de procedure voor de rechtbank en het hof heeft ingetrokken, toont niet aan dat wat ze tijdens het onderzoek beweerde, niet juist zou zijn.

### 8.2.3 Telastleggingen A.2.c) en B.2.c)

Het appartement op de eerste verdieping rechts, met huisnummer 101, werd bewoond door [naam] en [naam]. Bij de controle op 17 januari 2019 stelde de wooninspecteur op verschillende plaatsen in de badkamer condenserend vocht vast met schimmelvorming. Dit was ook het geval voor de slaapkamers. Er was ook afzetting op de wandtegels in de badkamer en het spoelsysteem in het toilet werkte niet goed. In de leefruimte was een verwarmingstoestel type B geïnstalleerd, dat niet kon worden voorzien van voldoende rechtstreekse en permanente toevoer van verbrandingslucht, met een verhoogd risico op CO-intoxicatie tot gevolg.

Dit alles leidde tot 52 strafpunten op het technisch verslag, de gebreken van het gebouw inbegrepen (kaft III.B, p 5 verso en 6). Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar. Het conformiteitsattest waarnaar de beklaagden verwijzen, dateert van geruime tijd voor de aanvangsdatum van de incriminatieperiode zodat dit attest de vaststellingen van de

wooninspecteur niet weerlegt. De geldigheid van het attest verviel trouwens door die vaststellingen.

Het appartement verkeerde in een menonwaardige toestand, zoals ook beschreven door de huurders in hun geloofwaardige verklaring van 22 januari 2019 (kaft III.A., p. 23 e.v.). Bij aanvang van de huur waren er kakkerlakken in de keuken. De keukenkasten waren aangetast door houtworm. Het toilet was geregeld verstopt en liep over. Vaak bleef het water stromen omdat de spoelknop bleef haperen. Slechts twee van de vier gasbekkens werkten en er was maar een gaskachel om het ganse appartement mee te verwarmen. In de badkamer was geen verluchting en sommige elektriciteitsdraden lagen gewoon op de muur.

Omdat beide invalide waren, is hun kwetsbare toestand aangetoond. Nog steeds uit hun verklaring blijkt dat ze dringend op zoek waren naar een huurwoning, omdat het huis van werd verkocht als gevolg van haar echtscheiding. Omwille van hun invaliditeit konden ze niet terecht op de reguliere woningmarkt en de wachtlijsten voor een sociale woning waren ellenlang. Ze konden daarom niet anders dan het appartement dat hun hen aanbood, aanvaarden.

De huurders verklaarden verder nog dat het huurcontract heel snel wilde afsluiten en niet bereid was om te onderhandelen over de huurprijs die ze eigenlijk te hoog vonden. De huurwaarborg hadden ze cash moeten betalen. Omdat hij zelf niets aan de vele gebreken deed, voerden de huurders zelf enkele herstellingswerken uit. weigerde de voorgeschoten kosten terug te betalen.

Deze elementen leiden tot de vaststelling dat de beklaagden misbruik maakten van de kwetsbare toestand van Goed wetende dat de huurders door hun precare financiële toestand elders geen woning konden vinden, overtuigde hij hen om het appartement te huren. De maandelijkse huurprijs bedroeg 550 euro. Dit is een abnormaal profijt, nu de erbarmelijke toestand waarin het appartement verkeerde, geen verhuur toeliet.

De beklaagden zijn schuldig aan de telastleggingen A.2.c) en B.2.c). De verklaringen van in de stukken van de beklaagden kunnen onmogelijk met de waarheid stroken. De door de wooninspecteur vastgestelde gebreken en die ook de huurders in hun hoger aangehaalde verklaring van 22 januari 2019 vermeldden, kunnen uit hun aard immers niet zijn veroorzaakt door henzelf. Bovendien verklaarden tal van andere huurders tijdens het onderzoek dat de beklaagden nalieten om aan de gebreken te verhelpen, niettegenstaande herhaaldelijk aandringen.

#### **8.2.4 Telastleggingen A.2.d) en B.2.d)**

Het appartement op de eerste verdieping met nummer [redacted] kreeg op 17 januari 2019 48 strafpunten op het technisch verslag van de wooninspectie (kaft III.B, p. 7). De gebreken aan het gebouw waren daarin begrepen. In de keuken waren geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen. Er was geen toevoer van verbrandingslucht in de badkamer, noodzakelijk voor de goede werking van de gasgeiser type B. Dit had een verhoogd risico op CO-vergiftiging tot gevolg. De gasleiding tussen de woonkamer en de keuken was niet geplaatst volgens de technische voorschriften. De gasleiding in de keuken was onvoldoende verankerd in de muur. Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar. Het werd bewoond door vijf personen in plaats van vier, en was daarom eveneens onaangepast

De telastlegging B 2.d) is dus zonder twijfel bewezen. Het conformiteitsattest waarnaar de beklagden verwijzen, doet daaraan geen afbreuk. Het dateert van bijna vier jaar voor de aanvang van de huur en van vijf jaar voor de vaststellingen door de wooninspectie. Door die laatste vaststellingen verviel de geldigheid ervan.

[redacted] bewoonden het appartement samen met hun drie kinderen, waarvan de oudste geboren was in [redacted] had de [redacted] nationaliteit, [redacted] was een Rus. Ze moesten 540 euro huur per maand betalen.

Uit de dossiergegevens blijkt dat [redacted] een werkloosheidsuitkering genoot. Haar partner had geen inkomen. Ze verkeerden dus in een preciaire financiële en sociale toestand. [redacted] maakte de politie duidelijk dat ze niet tevreden waren over het appartement. Er was maar een verwarmingspunt en als ze [redacted] daarover aansprak, antwoordde hij dat dit voldoende was en dat ze de deuren maar moesten openzetten zodat de warmte naar de andere lokalen kon.

Het hof twijfelt er niet aan dat de beklagden op de hoogte waren van de preciaire toestand waarin de huurders verkeerden, en dat zij daarvan misbruik maakten. De vaststellingen van de wooninspecteur tonen aan dat de gebreken aan het appartement tot ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's leidden. Samen met de klachten die [redacted] aan de politie uitte, bevestigden ze de mensonwaardige toestand waarin het appartement verkeerde. Door dit toch aan hen te verhuren, goed wetende dat ze met hun beperkte inkomsten niet op de reguliere huurmarkt terecht konden, maakten de beklagden misbruik van die toestand. Ze beoogden bovendien een abnormaal profijt, aangezien een appartement in dergelijke staat niet geschikt was voor verhuur.

De beklagden zijn schuldig aan de telastlegging A.2.d). Dat de beklagden en de huurders de huurovereenkomst op 15 juli 2019 minnelijk beëindigden, zonder enige vergoeding, doet hieraan geen afbreuk. Met de verklaring van 24 maart 2019 van [redacted] houdt het hof geen rekening, om de in randnummer 6.3 vermelde redenen.

### 8.3 - telastleggingen A.3 en B.3

De beklaagden merken terecht op dat de telastleggingen A.3 en B.3 betrekking hebben op de woning in de [redacted] in plaats van [redacted]. De vermelding van het huisnummer in deze telastleggingen is een materiële vergissing die het hof hierbij verbetert. Dit verandert niets aan de feiten van deze telastleggingen en voegt er geen feiten aan toe. De tegenspraak had betrekking op de zo verbeterde telastleggingen. Telkens hierna sprake is van de telastleggingen A.3 en B.3, betreft het deze zoals hier verbeterd.

De woning in de [redacted] was al op 19 augustus 2009 het voorwerp van een woningkwaliteitsonderzoek (kaft IV.B, p. 2*verso*). Dit leidde tot een tijdelijke ongeschiktheidsverklaring. Op 17 januari 2019 bleek uit een bezoek van de wooninspecteur dat de woning opnieuw niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen (kaft IV.B, p. 3 e.v.). Het gebouw kreeg vijftien strafpunten, omdat het lichtpunt in de badkamer binnen 60 cm van de bad- of doucherand hing. In de leefruimte waren stopcontacten aanwezig met aardingspen, die niet aangesloten waren op de aardgeleider.

Daarnaast was er een gebrek aan de rolluik in de leefruimte, was de dekvloer in de leefruimte beschadigd en ontbrak er pleisterwerk aan de inkomdeur. De badkamer was niet afgewerkt en de trap naar de zolder was te steil en niet voorzien van een borstwering. De toevoerleiding van de douche lekte en de badkamer was enkel toegankelijk via de garage. Ze kon niet worden verwarmd. De keukenfunctie kon onvoldoende worden verlucht en in de woning was een verwarmingstoestel type B aanwezig, zonder voldoende rechtstreekse en permanente toevoer van verbrandingslucht. Dit had een verhoogd risico op CO-intoxicatie tot gevolg.

De woning kreeg in totaal 60 strafpunten, de strafpunten voor het gebouw inbegrepen, en was ongeschikt en onbewoonbaar. Omwille van de beperkte oppervlakte was ze slechts geschikt voor de bewoning door één persoon. Omdat [redacted] er samenwoonde met zijn vriendin [redacted] was ze onaangepast.

De telastlegging B.3 is dus bewezen. De aanvangsdatum van de incriminatieperiode – 1 augustus 2016 – is correct. Uit de aard van de gebreken volgt dat ze zonder twijfel al op die datum aanwezig waren. Dat het dak in 2016 zou zijn hersteld en geïsoleerd, toont het tegendeel niet aan. De door de wooninspecteur in 2019 vastgestelde gebreken hebben geen betrekking op het dak. Dat [redacted] in een handgeschreven, niet gedateerde verklaring (stuk A.3 (i) van [redacted]) stelt dat [redacted] verschillende zaken in de woning zou kapot gemaakt hebben, zoals ramen en deuren, is niet geloofwaardig. Het is bovendien niet relevant, nu de vastgestelde gebreken evenmin betrekking hadden op ramen en deuren, met uitzondering van ontbrekend pleisterwerk aan de inkomdeur.

Tijdens een gesprek met [redacted] op 24 januari 2019, vernam de politie dat zij en haar vriend allebei leefden van een invaliditeitsuitkering (kaft IV.A, p. 5). De moeder van [redacted]



betaalde de maandelijkse huur, die 456 euro bedroeg. legde alle klachten over de gebreken aan de woning naast zich neer. Pas na lange tijd klagen herstelde hij het dak, met als gevolg dat de bovenverdieping niet meer kon worden gebruikt omdat het plafond sindsdien te laag was. De kranen in de badkamer lekten en de ramen konden niet geopend worden. ging enkel in dringende gevallen naar de

Hieruit volgt dat in een kwetsbare toestand verkeerden, waarvan de beklaagden op de hoogte waren. De vaststellingen van de wooninspecteur tonen aan dat de woning in een erbarmelijke, mensonwaardige toestand verkeerde. Deze toestand is duidelijk te zien op de foto's, gevoegd aan het proces-verbaal van de wooninspecteur. Door zo'n woning aan hen te verhuren, wetende dat ze omwille van hun precaire financiële situatie niet op de gewone huurmarkt terecht konden, maakten de beklaagden misbruik van hun kwetsbare toestand. Ze beoogden ook een abnormaal profijt, nu elke huuropbrengst voor een woning in zo'n toestand in beginsel een niet toegelaten, abnormale opbrengst is.

Het gegeven dat met psychiatrische problemen kampte, dat er tegen haar in 2018 verschillende processen-verbaal werden opgemaakt voor onder meer ordeverstoring en dat ze in 2019 werd gecolloqueerd, zijn geen redenen om geen rekening te houden met wat ze op 24 januari 2019 aan de politie vertelde.

Ook de telastlegging A.3 is bewezen.

## **8.4 - kaft V.B**

### **8.4.1 Telastlegging B.4.a)**

Bij de controle op 17 januari 2019 kreeg het gebouw in de geen strafpunten. Wel stelde de wooninspecteur vast dat niet alle ramen voorzien waren van dubbele beglazing, maar daarvoor worden maar sinds 1 januari 2020 strafpunten gegeven.

In het gebouw waren drie woonentiteiten ondergebracht. Appartement was gelegen op de tweede verdieping en werd gehuurd door De wooninspecteur gaf het appartement in totaal zeventien strafpunten, omwille van scheurvorming boven het raam aan de voorgevel, gebroken, ontbrekende plinten in de tweede kamer rechts achteraan en omdat het lichtpunt in de badkamer binnen 60 cm van de bad- of doucherand hing. Het was ongeschikt voor bewoning. Alleen al het gebrek met betrekking tot het lichtpunt in de badkamer is een gebrek van nu categorie II. Het appartement was dus niet conform, zodat de telastlegging B.4.a) bewezen is.

### **8.4.2 Telastlegging B.4.b)**

huurde het appartement met huisnummer [redacted] gelegen op de eerste verdieping. Ook in de badkamer van dit appartement hing een lichtpunt op minder dan 60 cm van de bad- of doucherand. In de slaapkamer was een plint gebroken. Omwille van die gebreken kreeg het appartement zestien punten op het technisch verslag en was het ongeschikt voor bewoning. De eerste rechter heeft de telastlegging B.4.b) terecht bewezen verklaard.

#### **8.4.3 Telastlegging B.4.c)**

[redacted] betrok het appartement op het gelijkvloers met nummer [redacted]. Bij de controle op 17 januari 2019 bleek er opstijgend vocht te zijn aan de rechter gevel in de leefruimte. Naast de inkomdeur in diezelfde leefruimte was een stopcontact niet vast gemonteerd. Nog steeds in de leefruimte was een verwarmingstoestel type B geïnstalleerd, zonder dat dit was voorzien van voldoende rechtstreekse en permanente toevoer van verbrandingslucht, met een verhoogd risico op CO-vergiftiging tot gevolg. Het appartement kreeg in totaal 33 strafpunten op het technisch verslag. Het gebrek met het verwarmingstoestel in de leefruimte is sinds 1 januari 2021 minstens een gebrek van de tweede categorie.

De telastlegging B 4.c) is daarom bewezen, niettegenstaande [redacted] op 5 oktober 2018 een conformiteitsattest verkreeg voor dit appartement. De geldigheid van dit attest verviel door de vaststellingen van de wooninspecteur. De aard van het gebrek met het verwarmingstoestel wijst erop dat dit gebrek ook al aanwezig was bij aanvang van de huur op 1 november 2018 en dat [redacted] dit over het hoofd heeft gezien bij het onderzoek dat heeft geleid tot het uitreiken van het conformiteitsattest.

### **8.5**

#### **8.5.1 Telastleggingen A.5.a) en B.5.a)**

In 2011 was het pand met adres [redacted] een eerste keer het voorwerp van een onderzoek door de wooninspectie (kaft VI, p. 1). Bij de controle op 17 januari 2019 kreeg het volledige gebouw 15 strafpunten. De reden hiervoor was dat de inbouwkookplaat in appartement met nummer [redacted] was aangesloten met een zwarte elastomeren slang, in plaats van een metalen slang met hoge temperatuurweerstand en voorzien van een bereikbare en gekeurde gasstopkraan. Daarenboven was de gastoevoerleiding op de achtergevel voor de gasgeiser in de badkamer onvoldoende verankerd aan de muur en op meerdere plaatsen ernstig aangetast door corrosie.

[redacted] bewoonde het appartement met huisnummer [redacted]. Naast de hiervoor opgesomde gebreken die een weerslag hadden ook op de andere woonentiteiten van het pand, stelde de wooninspecteur eveneens vochtschade vast met schimmelvorming aan de buitenmuur onder de gootsteen. De afvoer van het ligbad was niet aangesloten op de

riolering, maar mondde uit op het plat dak. In de slaapkamer was geen verluchting met buitenlucht mogelijk. Er was een risico op CO-intoxicatie doordat de gaskachel in de woonkamer niet kon worden verzekerd van permanente luchttoevoer. Het appartement kreeg 51 strafpunten, de strafpunten voor het gebouw niet meegerekend, en was ongeschikt. Het hof leidt uit deze vaststellingen af dat het appartement ook onbewoonbaar was.

Alle hiervoor opgesomde gebreken zijn gebreken van nu minstens categorie II. De telastlegging B.5.a), zoals verbeterd door de eerste rechter, is dus bewezen.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur, geïllustreerd door foto's en zoals hiervoor beschreven, blijkt in dit geval eveneens dat het appartement in een menonwaardige toestand verkeerde.

is een alleenstaande man met financiële problemen (bijlage 10 aan pv kaft VI). Hij was in begeleiding bij het dat de huur betaalde en hem 70 euro leefgeld per week ter beschikking stelde. Zijn kwetsbare financiële toestand is dus bewezen. Door hem een appartement te verhuren dat in zo'n slechte staat was, wetende dat op de reguliere woningmarkt geen woning kon vinden, maakten de beklagden misbruik van zijn kwetsbare toestand. betaalde via het maandelijks 437 euro huur. Nu dit appartement door de slechte staat ervan niet mocht worden verhuurd en de beklagden dit toch deden, staat vast dat ze een abnormaal profijt beoogden

De beklagden zijn schuldig aan de telastlegging A.5.a), zoals verbeterd door de eerste rechter. Noch het feit dat n een recente verklaring stelde dat altijd bereikbaar was bij problemen (stuk A.5.a)(1) van noch zijn keuze om in het appartement te blijven wonen, niettegenstaande hij een sociale woning kreeg aangeboden, brengen het hof tot een andere overtuiging.

#### **8.5.2 Telastleggingen A.5.b) en B.5.b)**

hurde de woonentiteit met nummer 103 sinds 1 mei 2016. De wooninspecteur gaf de woonentiteit bij de controle op 17 januari 2019 56 strafpunten, de strafpunten voor het gebouw niet inbegrepen (kaft VI, p. 1). Die strafpunten hadden onder meer te maken met vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de slaapkamer, het ontbreken van een afdekplaat aan het stopcontact in de woonkamer met elektrocutiegevaar tot gevolg, doorhangende gipsplaten aan het plafond in de slaapkamer en het risico op CO-vergiftiging. Dit laatste was het gevolg van het feit dat er een vast verwarmingstoestel in de woonkamer ontbrak, waardoor de huurder een petroleumkachel moest gebruiken zonder dat de ruimte afdoende kon worden verlucht. Het is een gebrek dat volgens de huidige Vlaamse Codex Wonen van 2021 tot de derde categorie behoort



De hiervoor opgesomde gebreken zijn structureel van aard en al aanwezig van bij de aanvang van de huur. Dit toont aan dat de door de beklaagden voorgelegde verklaring van van 6 april 2019 niet kan kloppen beweerde daarin dat de beklaagden steeds onmiddellijk tot herstelling overgingen.

De woonentiteit was ongeschikt en onbewoonbaar. De beklaagden mochten er niet vanuit gaan dat de woning steeds in orde was. Uit het verhoor van blijkt dat hij de problemen met de verwarming meldde aan maar omdat het volgens Frans Josson moeilijk op te lossen was, wilde hij er geen probleem van maken (bijlage 11 aan pv kافت VI). was ook zijn De telastlegging B 5.b) is dus bewezen.

De vaststellingen van de wooninspecteur, gestaafd door foto's die ook de verouderde en slechte algemene toestand van de woning weergeven, tonen aan dat de woning zich in een mensonwaardige toestand bevond.

is een kwetsbaar persoon. Hij had schulden waarvoor hij een collectieve schuldenregeling had lopen. Hij genoot een werkloosheidsuitkering, waarvan de schuldbemiddelaar hem een leefgeld van 100 euro per week ter beschikking stelde.

Door de woning in zo'n slechte toestand aan te verhuren, in het besef dat hij door zijn financiële problemen niet terecht kon op de reguliere woningmarkt, maakten de beklaagden misbruik van zijn kwetsbare toestand. Ze beoogden eveneens een abnormaal profijt, nu de huuropbrengst van 389 euro per maand een winst was die ze omwille van de staat van de woning niet mochten realiseren. Dat de beklaagden de huurder steeds de nodige kansen gaven om de achterstallige huur te vereffenen, verandert daar niets aan.

De telastlegging A 5.b) is eveneens bewezen.

## 8.6 telastleggingen A.6 en B.6

woonde in het appartement met huisnummer op het gelijkvloers van de woning in de De wooninspecteur gaf het gebouw naar aanleiding van de controle op 17 januari 2019 33 strafpunten, onder meer voor vrij omvangrijke scheurvorming in de achtergevel, een loshangend stopcontact in de kelder en loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning aan de zijgevel links van de achterbouw. Die laatste twee gebreken brachten elektrocutiegevaar mee en zijn volgens de indeling van de huidige Vlaamse Codex Wonen van 2021 gebreken van de derde categorie. Verder waren er problemen met de gasleidingen.

Appartement kreeg op zichzelf 27 strafpunten, onder andere door een risico op CO-vergiftiging doordat de gaskachel in de slaapkamer en de gasgeiser in de badkamer niet voorzien waren van permanente luchttoevoer (kافت VII, p. 1).

De hiervoor aangehaalde gebreken zijn structureel van aard en waren ongetwijfeld al op 1 oktober 2016 aanwezig. Dat alle problemen onmiddellijk verhielp zoals later in verschillende handgeschreven documenten verklaarde (stukken A.6 (1) en A.6 (2) van kan dan ook niet met de werkelijkheid overeenstemmen.

Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar. De vaststellingen van de wooninspecteur en de foto's gevoegd aan zijn verslag, bewijzen de menonwaardige toestand van het appartement. De foto's tonen aan dat het appartement in een algemeen slechte en verouderde toestand verkeerde. was invalide als gevolg van een arbeidsongeval dat haar in 2016 overkwam (blad 5 aan pv nr. kافت VII). Ze moest rondkomen van een uitkering van 1.200 euro per maand en bevond zich dus in een kwetsbare financiële toestand. Ze betaalde aanvankelijk 500 euro, later 508 euro per maand.

De beklagden maakten misbruik van haar kwetsbare toestand, nu ze een woning die in zo'n slechte staat aan haar verhuurden, wetende dat ze geen woning op de reguliere woningmarkt kon huren. was immers haar en op de hoogte van haar toestand. De beklagden beoogden bovendien een abnormaal profijt, nu elke huuropbrengst voor een woning in zo'n abominabele toestand overdreven was en dus een abnormaal profijt vormde.

De schuld van de beklagden aan de telastleggingen A.6 en B.6 staat vast.

**8.7** is (mede)eigenaar van alle woningen voorwerp van de telastleggingen A en B, met uitzondering van de woning in de De is eveneens (mede)eigenaar van alle woningen, opgesomd in de telastleggingen A en B, met uitzondering van het pand in de en het pand in de was diegene die alle huurcontracten afsloot en opvolgde, ook deze voor de woning in Hij was het aanspreekpunt voor alle huurders. Hij trad op ofwel in eigen naam, ofwel in naam van de waarvan hij de zaakvoerder was. De stond in voor het beheer van de onroerende goederen (kaft II.B, p. 60<sup>verso</sup>). Beide beklagden zijn dus mededader aan alle in de vorige randnummers bewezen verklaarde telastleggingen.

**8.8** De telastlegging A voorziet de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken omstandigheid een gewoonte werd gemaakt (art. 433<sup>undecies</sup>, eerste lid, 1° Strafwetboek). Dit is bewezen. De beklagden verhuurden immers tien woonentiteiten die zich in een menonwaardige toestand bevonden, aan kwetsbare personen. De woonentiteiten zijn gelegen in vijf verschillende panden.

Terecht stelde het openbaar ministerie op de rechtszitting van 21 oktober 2022 dat ook aan de telastlegging B.4.c) de verzwarende omstandigheid van de gewoonte moet worden

toegevoegd, zoals bepaald in artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode, nu artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De beklaagden verhuurden immers vijftien woonentiteiten in zes verschillende panden die niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en dit gedurende verschillende jaren. Dat het hof deze omstandigheid niet kan toevoegen aan de overige onderdelen van de telastlegging B, belet niet dat het hof dit wel doet voor de telastlegging B.4.c). Door deze toevoeging veranderen de feiten van de telastlegging B.4.c) niet. Het is op de zo verbeterde telastlegging B.4.c) dat de tegenspraak betrekking had.

9. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt *“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”*

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

*“Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.*

(...)

*De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.”*

Beide beklaagden pleegden de misdrijven van de telastleggingen A.1.a), A.1.c), A.2.a), A.2.b), A.2.c), A.2.d), A.3, A.5.a), A.5.b), A.6, B.1.a), B.1.b), B.1.c), B.1.d), B.2a), B.2.b), B.2.c), B.2.d), B.3, B.4.a), B.4.b), B.4.c), B.5.a), B.5.b) en B.6 telkens met eenzelfde misdadig opzet. Deze feiten vormen een voortgezet misdrijf dat zich ook nog na 30 juli 2018 situeert, en dus na de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 5 Strafwetboek. Artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek gold dus niet meer voor het bewezen voortgezet misdrijf. Bovendien pleegden de beklaagden de bewezen feiten met opzet, dit is wetens en willens, zodat er hoe dan ook geen grond was voor toepassing van de decumul van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid tussen de rechtspersoon en de natuurlijke persoon door wiens optreden de rechtspersoon handelde.

10.1 Omdat de beklaagden de bewezen misdrijven telkens met eenzelfde misdadig opzet pleegden, past het hof voor elk van hen voor deze misdrijven samen slechts een straf toe, met name de zwaarste (art. 65, eerste lid Strafwetboek).

De door de beklaagden gepleegde feiten zijn zeer ernstig. Ze maakten zich schuldig aan de uitbuiting van personen die in een kwetsbare toestand verkeerden en verhuurden appartementen die niet voldeden aan de door de overheid opgelegde gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten. Ze hadden enkel hun eigen financiële belangen voor ogen. De gezondheid en veiligheid van de huurders was voor hen van ondergeschikt belang. Dit is zeer schrijnend, aangezien is, en zelfs de vaste van verschillende slachtoffers in deze zaak. Uitgerekend een wordt geacht steeds te handelen in het belang van de gezondheid van de mensen.

heeft met slechts een veroordeling door de politierechtbank voor een verkeersmisdrijf nog een gunstig strafrechtelijk verleden. De heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

Het hof houdt er bij de straftoemeting rekening mee dat de beklaagden alle vastgestelde gebreken in alle appartementen hebben weggewerkt en dat ze dit snel hebben gedaan.

Rekening houdend met het langdurig karakter van de feiten, zelfs na verbetering en beperking van de incrimatieperiodes door de eerste rechter, zijn voor een – overigens wettelijk verplichte – minimumgevangenisstraf van een jaar en een geldboete van 1.000 euro absoluut noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om hem te weerhouden van recidive. De boete moet zoveel keer worden toegepast als er slachtoffers zijn van het misdrijf van de telastlegging A, in dit geval veertien (

Wel verleent het hof aan gewoon uitstel voor de volledige gevangenisstraf en voor de helft van de opgelegde geldboete van 1.000 euro. De beklaagde voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden, aangezien hij nog niet werd veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in deze zaak opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt. Deze gunstmaatregel zal voor de beklaagde een bijkomende stimulans zijn om voortaan geen dergelijke misdrijven meer te plegen. Voor een maximale vrijwaring van de maatschappelijke belangen voorziet het hof in de maximale proeftermijn, zowel voor de gevangenisstraf als voor de geldboete

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf spoort de beklaagde voldoende aan tot het betalen van de geldboete.

Met toepassing van artikel 433terdecies Strafwetboek moet worden ontzet uit de rechten van artikel 31, eerste lid Strafwetboek, gedurende een termijn van vijf jaar.

Voor de is een geldboete van 6.000 euro, te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers, passend en noodzakelijk om er haar toe aan te zetten de van toepassing

zijnde rechtsregels voortaan na te leven. Het hof verleent aan de [redacted] gewoon uitstel voor twee derden van de opgelegde geldboete. De beklaagde voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden, aangezien ze nog niet werd veroordeeld tot een geldboete van meer dan 24.000 euro, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan 120.000 euro bedraagt.

Nu de bewezen feiten werden gepleegd over een periode die zich uitstrekt na 31 december 2016, moeten de opgelegde geldboeten worden vermeerderd met 70 deciem.

**10.2** De door de beklaagden in conclusies uiteengezette argumenten zijn geen redenen die het hof ertoe kunnen brengen mildere straffen op te leggen.

Bij de bespreking van de telastlegging A is gebleken dat de beklaagden wel degelijk misbruik hebben gemaakt van de kwetsbare positie van de huurders. Het is niet zo dat de beklaagden alleen maar mensen hebben willen helpen door aan hen te verhuren en dat ze enkel nalatig zijn geweest. Dat de beklaagden nooit bewust de wet hebben willen overtreden, is zonder relevantie. De misdrijven waaraan de beklaagden schuldig zijn, vereisen niet de intentie om een wetsinbreuk te plegen, laat staan de bedoeling om een misdrijf te plegen. De afwezigheid van die intentie is evenmin een reden tot mildheid. Hij had alleszins de intentie om veel geld te verdienen zonder zich te storen aan de woningkwaliteitsnormen. Dat

in een andere generatie is opgegroeid waarin de normen niet zo scherp werden gesteld als in de huidige generatie, kan zijn daden niet vergoelijken. Hij heeft de universele normen van behoorlijke huisvesting die in gelijk welk tijdvak van de 21<sup>ste</sup> eeuw golden, met de voeten getreden. Als verhuurder had hij de verplichting om de normen waaraan zijn woningen moesten voldoen, strikt op te volgen en zich daarover zo nodig geregeld te informeren. In de loop van de jaren kreeg hij overigens al meerdere waarschuwingen. Verschillende woningen waren enkele jaren voor de feiten waarvoor hij nu wordt vervolgd, al het voorwerp van woningkwaliteitscontroles en administratieve procedures.

De beklaagden schuiven de verantwoordelijkheid voor hun daden van zich af, door te stellen dat er geen enkel systeem van algemene voorlichting voor verhuurders bestaat dat hen systematisch informeert over de actuele woningkwaliteitsvereisten. [redacted] een en dus een hoger opgeleid persoon. Zonder twijfel was hij in staat om informatie in te winnen bij de bevoegde instanties, als hij meende die nodig te hebben. Zo hij dat wilde, kon hij zelfs professioneel advies inwinnen bij bijvoorbeeld een advocaat.

De huur werd voor sommige huurders betaald via het [redacted] wijst erop dat het [redacted] zelfs heeft gevraagd om het gezin dat verbleef in de [redacted] langer te laten blijven bij gebrek aan een alternatieve woonst. Het akkoord van het [redacted] met de verhuring en de gevraagde huurprijs was geen vrijeleide voor de beklaagden om woningen te verhuren die niet voldeden aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, en al zeker niet om misbruik te maken van de kwetsbare positie van de huurders. De lange wachttijden



voor een sociale woning, het gebrek aan alternatieven, en de vaststelling dat bijna niemand bereid is om te verhuren aan mensen in kwetsbare omstandigheden, zijn dit evenmin.

De beklaagden zouden de kwetsbare huurders daadwerkelijk hebben geholpen als ze aan hen voor dezelfde prijs appartementen of woningen hadden verhuurd die niet in een mensonwaardige toestand verkeerden en die wel voldeden aan de geldende woningkwaliteitsnormen. Zoals al aangehaald is het niet omdat een persoon die zich in een kwetsbare positie bevindt anders geen woonst zou kunnen vinden, dat een woning mag worden verhuurd, die niet beantwoordt aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Ten onrechte houden de beklaagden voor dat het puntensysteem van de wooninspectie in dit geval tot disproportionele vaststellingen heeft geleid. Zowel het puntensysteem van de vroegere Vlaamse Wooncode als dat van de huidige Vlaamse Codex Wonen van 2021 hecht meer of minder belang aan inbreuken, naar gelang ze al dan niet een direct gevaar vormen voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Dit is ook zo in deze zaak. De beklaagden minimaliseren de strafpunten die worden aangerekend omdat bijvoorbeeld de hoofdgaskraan niet toegankelijk was voor alle bewoners, of omdat er onvoldoende verluchting was voorzien voor verwarmingstoestellen of gasgeisers. Die laatste tekortkoming brengt een reeel gevaar voor de gezondheid van de bewoners mee, die hierdoor blootgesteld worden aan een risico op CO-intoxicatie. De hoofdgaskraan moet door elke bewoner kunnen worden afgesloten, voor het geval er zich problemen voordoen met individuele gastoestellen. Als dit niet zo is, betekent dit een ernstig gevaar voor de veiligheid van de bewoners bij bijvoorbeeld een gaslek of brand.

Hoofdinspecteur [naam] nformeerde [naam] per e-mail van 26 februari 2019 over het verder verloop van de procedure na de vaststellingen op 17 januari 2019. Anders dan de beklaagden voorhouden, bevestigt de hoofdinspecteur hierin niet, zelfs niet impliciet, de onduidelijkheid en onredelijkheid van het *“hele systeem van vervolging”*.

De beklaagden hebben willen investeren in een groot aantal onroerende goederen, met de bedoeling een cent bij te verdienen met de huuropbrengsten. Dit is evident hun goed recht, maar gedreven door inheligheid hadden ze helemaal geen oog meer voor het welzijn van vele huurders. Kwalijk is dat [naam] zijn hoedanigheid als [naam] afwendde om huurders binnen te halen aan eenzijdig bepaalde huurvoorwaarden, het welzijn van de huurders die vaak zijn patienten waren negerend, en misbruik makend van hun kwetsbare toestand.

**11.1** Het openbaar ministerie heeft voor de beklaagden in de dagvaarding (en dus schriftelijk) de bijzondere verbeurdverklaring van de uit de misdrijven van de telastleggingen A en B voortkomende vermogensvoordelen gevorderd, met toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek. Meer bepaald vordert het de verbeurdverklaring van 85.480 euro lastens [naam] en 88.162 euro lastens de [naam]

Omdat niet aanvaardbaar is dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van de opbrengsten van de misdrijven die ze pleegden, moeten de vermogensvoordelen principieel verbeurd worden verklaard. Deze bijkomende straf strekt ertoe de beklaagden te doen beseffen dat oneerlijk geldgewin niet lonend is.

Dat de gevraagde huurprijzen marktconform zouden zijn geweest en dat het akkoord ging met de verhuring van sommige woningen en de huurprijs ervan, zijn geen omstandigheden die in het geval van de beklaagden het niet verbeuren van de vermogensvoordelen kunnen rechtvaardigen. Bij de beslissing om de vermogensvoordelen al dan niet te verbeuren en bij de berekening van het te verbeuren bedrag moet het hof geen rekening houden met de kosten die de beklaagden maakten om de vastgestelde gebreken te herstellen.

**11.2** Het openbaar ministerie verwijst voor de berekening van de gevorderde bedragen naar het proces-verbaal van 2 maart 2020, waarin de politie een overzicht gaf van alle tijdens de incriminatieperiodes van de telastleggingen A en B vervallen huurgelden. Anders dan de beklaagden stellen, blijkt uit dit overzicht dat de optelsom van de huurgelden die op de rekening van moesten worden betaald en de in cash betaalde bedragen, wel degelijk 85.480 euro bedraagt. Wel is het zo dat de politie zelf een verkeerd eindtotaal vermeldde, meer bepaald 83.601 euro + 4.500 euro, in plaats van 85 480 euro. In het overzicht hield de politie rekening met een totale huurachterstand van 8.110 euro.

In de berekening van het openbaar ministerie is nog geen rekening gehouden met de aanpassing van de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.1.c), B 1 c), A.2.b), B 2.b), A.5.a) en B.5 a). Zo betaalden geen 3.500 euro, maar 3.000 euro. Voor kan de betaalde huur in de aangepaste incriminatieperiode maximaal 14.000 euro bedragen in plaats van 37.500 euro Voor is dit 11.200 euro in plaats van 43.600 euro.

Daarbij komt nog dat de beklaagden aannemelijk maken dat er huurachterstallen waren voor (4.257 euro), (1.094 euro) en (2.798 euro), al is niet uitgesloten dat de beklaagden een deel van deze achterstallen konden recupereren. Bovendien hield de politie al voor een deel rekening met huurachterstallen van Op de beweerde huurachterstallen voor slaat het hof geen acht. Uit de brief van 4 januari 2021 van stuk 4 van deze beklaagde) blijkt dat de erin vermelde huurachterstallen slechts betrekking hadden op de periode na 31 mei 2021.

Uit het vonnis van de vrederechter te van 4 december 2019 blijkt dat werden veroordeeld tot betaling van 3.850 euro aan huurachterstallen. Dit betreft echter de huurachterstallen tot en met september 2019, terwijl de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.2.c) en B.2.c) eindigen op 1 februari 2019.

Rekening houdend met deze gegevens en met het feit dat de beklaagden alle woonentiteiten inmiddels volledig herstelden, herleidt het hof de te verbeuren bedragen tot 25.000 euro voor elk van hen. Dit is geen onredelijk zware straf.

**12.** De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald

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

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 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 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt.

**13.1** stelde zich burgerlijke partij op de inleidende rechtszitting van de eerste rechter van 28 september 2020 (zie het proces-verbaal van terechtzitting van diezelfde datum, stuk 6, kaft rechtspleging in eerste aanleg). Ze verscheen niet, noch een advocaat voor haar, op de rechtszitting van de eerste rechter waarop de zaak werd behandeld en in beraad genomen (rechtszitting van 8 maart 2021, stuk 17 kaft rechtspleging in eerste aanleg).

De eerste rechter hield de burgerlijke belangen ambtshalve aan met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Beide beklaagden formuleerden een grief tegen deze beslissing en stelt in conclusies voor het hof incidenteel beroep in tegen diezelfde beslissing

Dit incidenteel beroep is ontvankelijk.

**13.2** De beklaagden zijn met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partij heeft geleden als



gevolg van de voor haar bewezen verklaarde misdrijven van de telastleggingen A.2.d) en B.2.d).

De burgerlijke partij vordert een schadevergoeding van 10.980 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro.

Het bedrag van 10.980 euro is samengesteld uit 6 480 euro huurgeld betaald voor de periode van 1 februari 2018 tot 1 februari 2019, 1.500 euro voor nutsvoorzieningen in de periode van februari tot juli 2019, 1.000 euro herhuisvestingskosten en 2.000 euro morele schade.

Het staat vast dat het appartement dat de burgerlijke partij huurde, in een menonwaardige toestand verkeerde en niet voldeed aan de toepasselijke woningkwaliteitsnormen. De burgerlijke partij leed hierdoor materiële schade, die kan worden gecompenseerd door terugbetaling van de betaalde huurgelden. Daar staat tegenover dat de burgerlijke partij toch nog steeds een zeker genot heeft gehad van de woning, zodat de huur niet volledig moet worden terugbetaald. Rekening houdend hiermee, begroot het hof de door de beklagden terug te betalen huur op drie vierden van het gevorderde, namelijk 4.860 euro.

Anders dan de beklagden stellen, moet niet nagegaan worden of de burgerlijke partij een huursubsidie van het genoot. Het dossier bevat niet de minste aanwijzing dat de burgerlijke partij een dergelijke subsidie heeft gekregen. De burgerlijke partij ontkent een subsidie te hebben ontvangen en er kan van haar niet gevraagd worden om een negatief bewijs te leveren.

De burgerlijke partij heeft nog enkele maanden na 1 februari 2019 in de woning verbleven, omdat ze niet onmiddellijk een andere woning vond. Ze vraagt terugbetaling van de kosten die ze in die periode heeft gemaakt voor water, gas en elektriciteit, forfaitair begroot op 1.500 euro.

Terecht wijzen de beklagden er op dat de burgerlijke partij die kosten hoe dan ook had moeten maken, ongeacht waar ze verbleef. Er staat bovendien een reeel verbruik van nutsvoorzieningen tegenover. Deze kosten zijn geen schade, in oorzakelijk verband met de misdrijven van de telastleggingen A.2.d) en B.2.d), zodat het hof de daarvoor gevraagde vergoeding afwijst.

De burgerlijke partij legt geen bewijs voor van gemaakte herhuisvestingskosten. Ze verduidelijkt ook niet waarop die kosten concreet betrekking hebben. Bij gebrek aan stukken en verduidelijking, wijst het hof deze schadepost af.

Het is bewezen dat de burgerlijke partij een zekere morele schade heeft geleden, doordat ze in een appartement moest verblijven samen met haar kinderen, in menonwaardige omstandigheden. Ongetwijfeld was ze bezorgd over de risico's voor de veiligheid en

gezondheid van haarzelf en de kinderen. Bij gebrek aan objectieve gegevens die een meer concrete schadebegroting mogelijk maken, kent het hof hiervoor een in billijkheid bepaalde schadevergoeding van 500 euro toe

De burgerlijke partij vordert vergoedende, noch gerechtelijke interesten. Het hof kan die niet ambtshalve toekennen

**13.3** Met toepassing van artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde 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.

stelde zich voor de eerste rechter burgerlijke partij op de inleidende zitting, maar verscheen bij de behandeling van de grond van de zaak. Er komt haar daarom geen rechtsplegingsvergoeding in eerste aanleg toe.

Voor de procedure in hoger beroep kent het hof haar een rechtsplegingsvergoeding toe van 1.650 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 10.000,01 tot 20.000 euro.

Uit niets blijkt dat het door de burgerlijke partij gevorderde bedrag volgt ofwel uit een klaarblijkelijke overwaardering die de normaal bedachtzame en zorgvuldige rechtszoekende niet zou hebben begaan, ofwel uit een te kwader trouw verrichte verhoging die als enig doel had op artificiele wijze het bedrag van de vordering op te trekken tot de hogere schijf. Er is geen reden om niet het basisbedrag toe te kennen.

**14.** Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de (overige) burgerlijke belangen.

#### **Toegepaste wetsartikelen:**

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

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

#### **Perken van het hoger beroep:**

Het hof stelt vast dat het niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beide beklaagden aan de telastleggingen A 1 b), A.4.a), A.4.b) en A.4.c), net zo min als over de herstellvorderingen. Ook de beslissing van de eerste rechter om de incriminatieperiodes van

de telastleggingen A.1.a), A.1.c), A.2.b), A.5.a), B.1.a), B.1.c), B.2.b) en B.5.a) te beperken tot de in het vonnis omschreven periodes, is definitief.

### **Beslissing van het hof:**

#### **Het hof,**

rechtsprekend op tegenspraak voor de beklaagden en de burgerlijke partij

**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, andere dan deze van

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

#### **op strafgebied:**

verbetert de telastleggingen A.3 en B.3 door aanpassing van het erin vermelde huisnummer van jaar

verbetert de telastlegging B.4.c) door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt;

spreekt de beklaagde vrij voor de telastlegging A.1.d);

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen A.1.a), A.1.c), A.2.a), A.2.b), A.2.c), A.2.d), A.3, A.5.a), A.5.b), A.6, B.1.a), B.1.b), B.1.c), B.1.d), B.2.a), B.2.b), B.2.c), B.2.d), B.3, B.4.a), B.4.b), B.4.c), B.5.a), B.5.b) en B.6;

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen telastleggingen samen tot een **gevangenisstraf** van **een jaar** en een **geldboete** van **1.000 euro**, verhoogd met 70 deciemen en zo gebracht op 8.000 euro, zoveel maal toegepast als er slachtoffers zijn, namelijk veertien maal 8.000 euro, hetzij 112.000 euro;

bepaalt de duur van de vervangende gevangenisstraf voor de geldboete op drie maanden;

verleent de beklaagde gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de volledige gevangenisstraf gedurende een proeftermijn van vijf jaar en voor de helft van de geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart de beklaagde voor een periode van vijf jaar ontzet van de uitoefening van de in artikel 31, eerste lid Strafwetboek bepaalde rechten, met name het recht om:

- 1° openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen,
- 2° verkozen te worden;
- 3° enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- 4° gezwoorene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- 5° geroepen te worden tot het ambt van voogd, toezienend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of bewindvoerder van een persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek is beschermd uit te oefenen;
- 6° een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

spreekt voor de beklaagde \_\_\_\_\_ **de bijzondere verbeurdverklaring** uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen verklaarde misdrijven, namelijk voor een equivalent bedrag van **25.000 euro**;

spreekt de \_\_\_\_\_ vrij voor de telastlegging A.1.d);

verklaart de bv Josson Frans schuldig aan de telastleggingen A 1.a), A.1.c), A.2.a), A 2.b), A.2.c), A.2.d), A.3, A.5.a), A.5.b), A.6, B.1.a), B 1.b), B.1.c), B.1.d), B.2a), B.2.b), B.2.c), B.2.d), B.3, B.4.a), B 4.b), B.4.c), B 5.a), B.5.b) en B 6;

veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de bewezen telastleggingen samen tot een **geldboete** van **6.000 euro**, verhoogd met 70 deciem en zo gebracht op 48.000 euro, zoveel maal toegepast als er slachtoffers zijn, namelijk veertien maal 8.000 euro, hetzij 672.000 euro;

verleent \_\_\_\_\_ gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor twee derden van de geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

spreekt voor \_\_\_\_\_ **de bijzondere verbeurdverklaring** uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen verklaarde misdrijven, namelijk voor een equivalent bedrag van **25.000 euro**;

veroordeelt de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem 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 \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden en elk tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 282,34 euro in eerste aanleg en op 304,40 euro in beroep;

**op burgerlijk gebied:**

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van een bedrag van 5.360 euro;

veroordeelt de beklaagden en de hoofdelijk tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure voor het hof, begroot op 1.650 euro;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

\_\_\_\_\_

Kosten eerste aanleg:	<b>€ 282,34</b>
Kosten beroep:	
Afschrift vonnis:	€ 96,00
	€ 21,00
Afschriften akten HB:	€ 9,00
Opstelrecht ber.bekl .	€ 70,00
Dagv. beklagden:	€ 26,91
Dagv. 1e BP:	€ 26,91
Dagv. 2 <sup>e</sup> BP:	€ 26,91
	<hr/>
	€ 276,73
+ 10 % :	€ 27,67
	<hr/>
Totaal :	<b>€ 304,40</b>

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 **23 december**

**2022** uitgesproken door wnd kamervoorzitter in aanwezigheid van  
advocaat-generaal, met bijstand van griffier