



Arrestnummer
C / 300 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 714
Datum van uitspraak
27 februari 2026
Notitienummer griffie
-
-
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/232
2025/VJ11/183

Hypothecaire inschrijving

VERSTEK BP'n

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr.

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. , (RRN

vluchteling met Irakese nationaliteit,

geboren ,

wonende te ,

- burgerlijke partij -

2. nr. , (RRN

vluchteling met Afghaanse nationaliteit,

geboren ,

wonende te ,

- burgerlijke partij -

3. nr. **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. , (,)

met Belgische nationaliteit,

geboren ,

wonende te ,

- beklaagde -

2. nr. , (RRN)

met Belgische nationaliteit,

geboren

wonende te

- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek,

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

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

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

namelijk minstens elf woonentiteiten in een pand gelegen te

bekend op het kadaster onder

, met een oppervlakte van 2a 82ca, toebehorende aan

elk voor de helft in volle eigendom, oorspronkelijk aangekocht door de huwgemeenschap

enerzijds en

anderzijds, elk voor de helft in

volle eigendom, jegens consoorten bij akte verleden voor notaris

te op 27 juli 2010 en ingevolge akte echtscheiding met onderlinge toestemming

verleden voor notaris

te

werd het goed toebedeeld aan

waardoor hij voor de helft volle eigenaar werd;

te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 8 januari 2024

door

minstens ten nadele van:

-

-

sinds 27 juli 2022),

-

-

sinds 29 juni 2023),

-

tot 25 januari

2023 en sinds 25 januari 2023 tot heden),

-

-

tot 2 mei 2023),

-

tot 12 juni 2023),

-

27 augustus 1990

tot 12 juni 2023),

-

op 31 december 1994

tot 30

oktober 2023),

-

op 4 juni 1996

tot 30 oktober

2023).

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

berekening vermogensvoordeel:

aangezien de huurprijs van de woonentiteiten niet gekend is, kunnen deze niet meegenomen worden in de berekening. Het hierna berekende vermogensvoordeel betreft dus een absoluut minimum:

- van 1 januari 2022 – 1 december 2023 = 23 maanden x (500 euro voor woning + 528,14 euro voor woning 9 + 470 euro voor woning 10) = 22 x 1.498,14 = **34.457,22 euro**

totaal vermogensvoordeel: 34.457,22 euro

* * * *

1. Procedureverloop

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 23 december 2024 op tegenspraak als volgt:

“Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

*Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.***

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen.

*Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen**, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.*

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde .

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen**.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **386,52 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de eerste beklaagde en voor de tweede beklaagde samen uit voor het totaal bedrag van **(11.500,00 + 12.147,22 + 10.810,00) 34.457,22 euro, namelijk voor elk van hen het bedrag van 17.228,61 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woongelegenheden, gelegen te , kadastraal gekend

conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen,

en **dit binnen een termijn van 10 maanden** vanaf de betekening van het huidige vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelden _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 10 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **2.000,00 euro** meer de moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **600,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **2.000,00 euro**.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **600,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.

Houdt de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan.”

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

- 17 januari 2025 door de beklaagden ;
- 20 januari 2025 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 26 juni 2025 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 18 december 2025.

Enkel de beklaagden hebben conclusies neergelegd. Ze deden dit tijdig.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 18 december 2025 in het Nederlands:

- de beklaagden , bijgestaan door meester
advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel, de wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester
advocaat met kantoor te voor meester , advocaat met
kantoor te .

De burgerlijke partijen waren niet aanwezig en werden niet vertegenwoordigd. Wat hen betreft verliep de procedure dus bij verstek.

2. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

2.1 De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 23 december 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

2.2 De beklaagden duiden in het grievenformulier een nauwkeurige grief aan met betrekking tot de procedure, met als reden dat de eerste rechter er geen rekening mee heeft gehouden dat de wooninspectie een groot deel van de woningen zelfs niet betreden heeft, maar toch besloot dat alle woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar waren. Ook zou de eerste rechter weliswaar de debatten hebben heropend nadat de beklaagden een gunstig brandweerverslag voorlegden, maar weigerde hij ten onrechte de zaak uit te stellen met het oog op een hercontrole door de wooninspectie.

In de rubriek "*Schuld*" stellen de beklaagden onder meer dat er geen sprake was van overbewoning en dat niet is aangetoond dat de vastgestelde gebreken door hen werden veroorzaakt.

In de rubriek "*Straf en/of maatregel*" voeren ze aan niet schuldig te zijn, zodat ze niet kunnen worden veroordeeld tot een straf. Ze zijn het niet eens met de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen. In ondergeschikte orde vragen ze de gunst van de opschorting.

Verder kruisten ze ook de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" aan en betwisten daarin de aan de burgerlijke partijen toegekende schadevergoedingen.

Tot slot zijn ze het niet eens met de door de eerste rechter opgelegde herstellvordering en hun veroordeling tot de kosten, bijdragen en rechtsplegingsvergoedingen, wat ze verduidelijkten in de rubriek "*Andere*".

Ook de grief van het openbaar ministerie is nauwkeurig. Het kruiste de rubriek "*Straf en/of maatregel*" aan en stelt daarin dat een strengere, effectieve bestraffing van de beklaagden aangewezen lijkt.

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. Het hof stelt vast dat er in deze zaak geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

3. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 23 februari 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.:

4. Feiten

De eerste rechter gaf in het vonnis van 23 december 2024 het volgende overzicht van de feiten:

"1.1.1. Op 16 december 2022 werd de wooninspecteur door het regionale meldpunt woningkwaliteit bij het agentschap Wonen Vlaanderen gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen Vlaamse Codex Wonen).

Op 18 januari 2023 begaf de wooninspecteur

vergezeld van

,

woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de woningcontroleur betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de woningcontroleur betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de woningcontroleur betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een klein appartementsgebouw in het centrum van de stad.
Het pand omvat een gelijkvloers en 3 bovenliggende verdiepingen als volgt.

Gelijkvloers straatzijde:

Gelijkvloers via inkom: woningen met bus

Eerste verdieping: woningen met bus

Tweede verdieping: woningen met bus

Derde verdieping: woningen met

Vierde verdieping: woning met

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: vocht in de buitenmuur, loshangende bedrading die niet afgeschermd was, het gebouw heeft 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III,
- de woning : was niet toegankelijk;
- de woning : was niet toegankelijk;
- de woning : bevond zich in ruwbouw, kwaliteitsonderzoek niet mogelijk;
- de woning : was niet toegankelijk;
- de woning : was niet toegankelijk;
- de woning : was niet toegankelijk;
- de woning : was niet toegankelijk;
- de woning : heeft 6 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III,
- de woning : heeft 5 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III,
- de woning : heeft 6 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- de woning 11: was niet toegankelijk.(technisch verslag stukken 86 tot 119, fotoverslag technische vaststellingen stukken 120 tot 137).

1.1.2. Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door
 Woning werd bewoond door

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (stukken 1 tot 7).

Er werden volgende stedenbouwkundige schendingen vastgesteld:

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen;
- het verrichten van bouwwerken zonder voorafgaande stedenbouwkundige omgevingsvergunning;
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed.

1.1.3. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 20 oktober 2022 werd de woning gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 9 tot 37).

Bij besluit van de burgemeester van d.d. 8 augustus 2022 werd de woning gelegen te ongeschikt verklaard (stukken 38 tot 61).

1.1.4. Op 16 januari 2023 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1.1.5. In een geschreven verklaring d.d. 28 februari 2023 stelde dat hij in 2010 samen met zijn broer het pand met woonentiteiten compleet te goeder trouw had gekocht en sindsdien te goeder trouw verhuurde (stukken 175 en 176).

1.1.6. Tijdens zijn verhoor op 28 februari 2023 verklaarde te verwijzen naar de geschreven verklaring van zijn broer. Het was de intentie om een volledig dossier met uitgewerkte argumentatie en actieplan over te maken.

1.1.7. De wooninspectie ontving op 21 maart 2023 een e-mail van waarin vermeld stond dat, spijs het besluit tot ongeschiktverklaring op 3 maart 2023, een nieuwe aanvraag tot inschrijving werd ingediend op 15 maart 2023 voor de woning gelegen te

werd hiervan ingelicht op 27 maart 2023.

Via een e-mail d.d. 30 maart 2023 van zijn raadsman werd hierop gereageerd. Op de vraag betreffende de nieuwe inschrijving voor het desbetreffende pand werd niet geantwoord.

De woningen en werden door de burgemeester van op 3 maart 2023 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De woning werd op 8 augustus 2022 ongeschikt verklaard door de burgemeester van

De woningen werden op 3 maart 2023 ongeschikt verklaard door de burgemeester van

De woning 2 werd op 20 oktober 2022 door de burgemeester van ongeschikt verklaard (stukken 187 tot 200).

1.1.8. Op 25 april 2023 ontving de wooninspectie een brief van de raadsman van de eigenaars waarin melding werd gemaakt dat een administratief beroep werd ingediend tegen de besluiten van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (stuk 202).

1.1.9. Op 28 april 2023 werd de wooninspectie op de hoogte gebracht van het negatief advies van de brandweer.

Hierin werd onder andere gesteld: 'Voor de brandweer is dat een zeer gevaarlijke situatie waarvan kan gesteld worden dat, mocht er ooit brand uitbreken, dit met een aanzienlijke waarschijnlijkheid aanleiding zal geven tot slachtoffers. De raad is dan ook deze bewoning direct te laten stoppen;'

Het advies werd door de wooninspectie overgemaakt aan en hun raadslieden (stukken 202 tot 216).

1.1.10. Op 3 september 2023 stelde vast dat er aan de voorgevel van het pand een stelling was geplaatst en dat er nog bewoning was.

Er was nog geen volledig herstel uitgevoerd.

Op 5 oktober 2023 werd het rijksregister geraadpleegd en was er nog geregistreerde bewoning voor de busnummers

Bij ministerieel besluit d.d. 30 juni 2023 van Vlaams minister werd het beroep ingesteld tegen het besluit tot ongeschiktverklaring van de woningen gelegen te ongegrond verklaard (stukken 231 tot 275).

1.1.11. Uit het proces-verbaal van inlichting d.d. 31 juli 2024 blijkt het volgende.

Op 1 december 2023 ontving de wooninspecteur een e-mail van waarin onder andere werd gesteld dat een hercontrole voor een individuele entiteit mogelijk moet zijn. Hij stelde niet akkoord te gaan met het standpunt van de wooninspecteur dat een hercontrole enkel mogelijk is voor het volledige pand.

Bij besluit van de burgemeester van van 11 maart 2024 werd beslist dat het gebouw kan worden opgenomen in het vergunningenregister voor wat betreft het aantal eenheden en functies als gebouw met wooneenheden en handelseenheid.

De eindconclusie luidt als volgt:

'Gelet op de basisakte van 1974 is er voldoende bewijs van het bestaan van wooneenheden en een

handelsunit in het gebouw voor de inwerkintreding van het gewestplan in mei 1977. Zowel als de eigenaar(s) waren zich op dat moment bewust van de overtreding, maar er werd geen proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift teruggevonden, zodat het vermoeden van vergunning niet weerlegd kan worden.'

Op de brief van de raadslieden van
wooninspecteur geantwoord:

d.d. 10.05.2024 heeft de

"Onze dienst zal inderdaad ter plaatse komen om de conformiteit (en de uitvoering van de herstellvordering) vast te stellen.

Hiervoor hebben wij voorafgaand bewijzen nodig van de uitvoering van het herstel. Stuur ons daarom:

- het recentste brandweerverslag
- bewijzen van de uitgevoerde herstellingen (foto's, facturen, attesten

Op 31 juli 2024 werd door de wooninspecteur nogmaals een brief verstuurd naar
waarin beiden verzocht werden om spoedig te berichten over de laatste stand van zaken.

1.1.12. Op 19 september 2024 stelde de Hulpverleningszone een
brandpreventieverslag op voor het pand gelegen te
In dit verslag werd het volgende besluit geformuleerd:

'Ons steunend op de ons meegedeelde inlichtingen, de voorgelegde documenten en vaststellingen tijdens ons visueel nazicht stelt de hulpverleningszone dat de inrichting beantwoordt aan de brandveiligheidseisen.

Voor zover de getroffen voorzieningen in goede staat worden behouden en indien nodig aangepast of vernieuwd, voldeden de maatregelen op het ogenblik van de controle aan de minimumeisen inzake brandveiligheid en evacuatiemogelijkheden die in de genoemde inrichting kunnen gesteld worden.

GUNSTIG

mits aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan.'

5. Proceduregrievens

5.1 De beklaagden werpen in het grievenformulier op dat de eerste rechter er ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden dat de wooninspecteur een groot deel van de woningen niet heeft betreden, maar toch besloot dat ze ongeschikt en/of onbewoonbaar waren.

Deze grief heeft in werkelijkheid betrekking op de grond van de zaak. Het hof zal deze grief daarom beantwoorden bij de beoordeling van de schuld van de beklaagden.

5.2 Daarnaast voeren de beklaagden aan dat de eerste rechter weliswaar de debatten heeft heropend omdat de beklaagden een nieuw stuk voorlegden, namelijk een gunstig brandweerverslag, maar ten onrechte heeft geweigerd de zaak verder uit te stellen met het oog op hercontrole van de wooninspectie.

Niets verplichtte de eerste rechter om het resultaat van een eventuele hercontrole van de wooninspectie af te wachten, vooraleer de zaak te behandelen en in beraad te nemen. De rechten van verdediging van de beklaagden zijn hierdoor niet geschonden, wat ze trouwens zelfs niet aanvoeren.

Inmiddels is deze grief door de tijd achterhaald. Op 26 augustus 2025 stelde de wooninspecteur vast dat het herstel was gerealiseerd (stuk 14, proceduremap hof van beroep), wat meebrengt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

6. Beoordeling van de schuld

6.1 De vaststellingen van de wooninspecteur zoals weergegeven in de processen-verbaal, en zoals aangehaald in het feitenrelaas van de eerste rechter, tonen aan dat het gebouw noch de daarin ondergebrachte woonentiteiten van het pand gelegen in de in voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen.

De beklaagden betwisten overigens niet de juistheid van de vaststellingen van de wooninspecteur. Het materieel element van het misdrijf waarvoor de beklaagden worden vervolgd, is dus voorhanden.

Het is zonder relevantie dat niet bewezen is dat de woonentiteiten overbewoond waren. Uit de samenlezing van de telastlegging en de dossiergegevens blijkt dat de beklaagden niet worden vervolgd voor het verhuren van overbewoonde woningen, wel voor het verhuren van woningen die gebreken vertoonden zoals bedoeld in artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021, in die mate dat het gebouw en alle woonentiteiten niet conform waren.

Het is al evenzeer zonder relevantie dat de beklaagden de vastgestelde gebreken niet zelf hebben veroorzaakt. Wel staat voor het hof vast op basis van de aard van de vastgestelde gebreken en de foto's die de wooninspecteur voegde bij zijn verslag, dat de beklaagden het pand jarenlang hebben verwaarloosd. In elk van de drie op 18 januari 2023 bezochte appartementen bleek er in meerdere ruimtes ernstige vochtschade te zijn, al dan niet met schimmelvorming tot gevolg. Ook in de gemeenschappelijke gang in de achterbouw op het gelijkvloers was er vochtschade. Voor de eerste rechter legden de burgerlijke partij en de bewoners van de appartementen met foto's voor waaruit blijkt dat er ook in de ruimten die zij huurden, belangrijke vochtschade was. Verder nam de wooninspecteur in de woonentiteiten met nummers substantiële gebreken aan de elektriciteitsvoorzieningen waar.

Het blijkt helemaal niet dat de beklaagden sinds ze er eigenaar van werden, het pand onafgebroken hebben gerenoveerd, zoals ze beweren. Het is niet aangetoond dat de stukken 18 tot en met 28 waarnaar ze tot staving van die bewering verwijzen, betrekking hebben op de gebreken die de wooninspecteur op 18 januari 2023 vaststelde. De andere

stukken (34 tot en met 46, 52 en 55 van de beklaagden) slaan allemaal op werken en keuringen van elektrische installaties die de beklaagden lieten uitvoeren *nadat* de wooninspecteur er hen op had gewezen dat het gebouw en de woningen kwalitatief niet voldeden.

Ten onrechte stellen de beklaagden dat de vaststellingen van de wooninspecteur gebaseerd zijn op loutere veronderstellingen en extrapolaties, aangezien de wooninspecteur op 18 januari 2023 slechts drie appartementen heeft betreden (deze met busnummers), terwijl hij ook alle andere acht appartementen ongeschikt en/of onbewoonbaar achtte. Zo een woning onderdeel uitmaakt van een groter geheel, blijft het conformiteitsonderzoek niet beperkt tot enkel de woning. Dat is de reden waarom het technisch verslag twee delen bevat. In deel C van dit verslag worden de gebreken van de onderzochte, individuele woning opgenomen. Elke woning maakt evenwel deel uit van een gebouw of pand. De beoordeling van het gebouw gebeurt in deel B van het technisch verslag en omvat het omhulsel, de structuur aan de binnenkant en de technische installaties, net als de brandveiligheid. Bij een eengezinswoning vallen die twee doorgaans samen, maar bij meergezinswoningen of appartementsgebouwen is dat doorgaans niet het geval. In dat laatste geval hebben de vaststellingen met betrekking tot het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten invloed op alle woonentiteiten die zich in dat gebouw bevinden. Daaruit volgt dat, om de woning opnieuw conform de woningkwaliteitsvereisten te maken, alle vastgestelde gebreken, inclusief die in/aan het gebouw, vermeld in deel B van het technisch verslag, afdoende hersteld moeten worden. Hoewel de wooninspecteur in deze zaak de appartementen met busnummers tot en met en niet heeft bezocht, kwalificeerde hij ze dus terecht ongeschikt op basis van de gebreken die hij aan het gebouw had vastgesteld.

6.2 Geruime tijd vóór de aanvang van de incriminatieperiode hebben de beklaagden verschillende waarschuwingen gekregen dat sommige woonentiteiten kwaliteitsgebreken vertoonden (p. 1*verso* strafdossier). Al op 11 januari 2018 werd een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in bus . Dat leidde ertoe dat die woonentiteit op 12 april 2018 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard. Bij ministerieel besluit van 13 september 2018 werd de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid opgeheven, maar op 8 augustus 2022 werd het appartement opnieuw ongeschikt verklaard onder andere omwille van vochtproblemen. Ook de woning met bus werd nog voor de incriminatieperiode ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, meer bepaald op 20 oktober 2022.

, huurder van woning nummer verklaarde tijdens het onderzoek dat hij meermaals belde en berichten stuurde naar over de vochtproblemen (p. 6*verso* strafdossier). Die antwoordde dat dit normaal was en dat hij het vocht moest afvegen met een doek. De huurder had ook problemen met een douche die niet werkte. Hij had daarvoor tien of elf keer moeten bellen. Na tussenkomst van zijn werd dit hersteld.

Die gegevens ontkrachten de stelling van de beklaagden dat ze in 2022 geen reden hadden om aan te nemen dat er met één van de woningen een fundamenteel probleem was.

Uit die gegevens volgt bovendien dat de beklaagden wetens en willens ongeschikte en/of onbewoonbare appartementen verhuurden, en niet louter handelden uit onachtzaamheid. De beklaagden handelden bewust en vrijwillig, zonder dat ze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, enigszins aannemelijk maken. Dit geldt nog meer nu er voor het appartement met nummer op 15 maart 2023 een nieuwe inschrijving gebeurde, terwijl de burgemeester dit appartement op 3 maart 2023 ongeschikt had verklaard (p. 189 strafdossier).

Dat de andere appartementen dan deze met busnummers pas meer dan een jaar na de start van de incriminatieperiode ongeschikt en/of onbewoonbaar werden verklaard, doet er niet aan af dat het merendeel van de gebreken die hebben geleid tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring omwille van de aard en de ernst ervan ongetwijfeld al aanwezig was op 1 januari 2022.

Het is onjuist dat de beklaagden hebben gehandeld als een goed huisvader. Dat ze de huurders niet zomaar op straat konden zetten om het pand te kunnen renoveren, ontsloeg hen niet van de verplichting ervoor te zorgen dat alle appartementen geschikt waren om te worden verhuurd vooraleer dit te doen. Dat geen van de huurders hen in gebreke stelde en dat ze met de burgerlijke partijen die in eerste aanleg schadevergoeding vorderden een dading afsloten, is geen bewijs van hun goede trouw. Die beweerde goede trouw is trouwens irrelevant voor de beoordeling van de schuld van de beklaagden.

6.3 Uit niets blijkt dat het volledige gebouw en alle daarin ondergebrachte woonentiteiten ongeschikt (en/of onbewoonbaar) werden verklaard op basis van het onjuiste standpunt dat het aantal woonentiteiten stedenbouwkundig niet vergund was. De al of niet vergunde toestand van de woongelegenheden is trouwens een element bij de beoordeling van de herstellvordering, niet bij de beoordeling van de conformiteit.

Het is juist dat de beklaagden al op 27 september 2023 een eerste aanvraag deden tot hercontrole. Ze kunnen niet ernstig voorhouden dat de wooninspecteur halsstarrig weigerde om tot hercontrole over te gaan, omwille van de stedenbouwkundige inbreuk, waarvan pas op 11 maart 2024 bevestiging werd bekomen dat die er uiteindelijk toch niet was, omdat de beklaagden geen gunstig brandweerverslag voorlegden terwijl de brandweer talmde om ter plaatse te komen, en omdat de wooninspecteur verkeerdelijk meende dat de woonentiteiten te klein waren. De beklaagden verliezen uit het oog dat ze lange tijd nagelaten hebben aan de wooninspecteur de nodige stukken (zoals foto's en facturen) te bezorgen, die aannemelijk maakten dat ze inmiddels effectief tot herstel waren overgegaan. Zolang de beklaagden dit niet deden, had een hercontrole geen enkele zin. Nochtans heeft de wooninspecteur hen daar meermaals op gewezen (o.a. per e-mail van 5 oktober 2023, p.

219verso strafdossier, zie ook de e-mail van 8 november 2024, aanvullende stukken beklaagden neergelegd in de procedure in eerste aanleg, na heropening van de debatten). Bovendien waren meerdere hercontroles nodig vooraleer het volledige herstel kon worden vastgesteld (zie stuk 12, proceduremap hof van beroep), wat bevestigt dat de beklaagden zelf mee aan de basis lagen van de opgelopen vertraging bij de uitvoering van het herstel.

Dat het pand pas op 26 augustus 2025 (stuk 14, proceduremap hof van beroep) volledig was hersteld, is hoe dan ook niet relevant voor de beoordeling van de schuld van de beklaagden. De einddatum van de incriminatieperiode is immers 8 januari 2024. De beklaagden worden niet vervolgd voor het verhuren van niet conforme woningen na die datum.

Beide beklaagden waren (en zijn) eigenaars van het volledige pand. stond in voor de contacten met de huurders, maar ongetwijfeld had hij overleg over alles wat de huur betrof met zijn broer . Het hof verklaart hen allebei schuldig aan de enige telastlegging.

7. Straftoemeting

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

7.2 De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagden legden deze verplichtingen naast zich neer en lieten toe dat de huurders in woningen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

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

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

en economisch voordeel en hen ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen.

7.3 is jaar. Zijn strafregister is blanco. Hij is zaakvoerder van een bouwbedrijf.

is jaar. Ook zijn strafregister is blanco. Hij is marktkramer.

De geldboetes die de eerste rechter hen oplegde, zijn passend en noodzakelijk rekening houdend met de hiervoor vermelde strafdoelstellingen en de ernst van de feiten. De omvang van die geldboetes houdt er voldoende en in het voordeel van de beklaagden rekening mee dat de beklaagden het pand inmiddels volledig hebben hersteld.

Hoger wees het hof er al op dat de beklaagden er zelf mee verantwoordelijk voor zijn dat het herstel pas op 26 augustus 2025 kon worden vastgesteld. Dat het enige tijd heeft geduurd vooraleer duidelijk werd dat het pand als vergund geacht werd, dat het lange tijd duurde vooraleer de brandweer opnieuw ter plaatse kwam voor een hercontrole, en dat de wooninspectie aanvankelijk meende dat er overbewoning was, zijn dus geen verzachtende omstandigheden die rechtvaardigen dat het hof een lagere straf zou opleggen, laat staan een straf lager dan de minimumstraf.

Het gegeven dat het merendeel van de appartementen pas begin 2023 ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard, is evenmin een verzachtende omstandigheid. De officiële ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring door de burgemeester op een welbepaalde datum doet er niet aan af dat in dit geval is bewezen dat alle appartementen al van bij het begin van de incriminatieperiode niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen.

De communicatie met de wooninspectie verliep moeizaam, warrig en kafkaïaans, zo stellen de beklaagden. Nochtans blijkt uit die communicatie dat de beklaagden zelf zeer koppig waren en bleven vasthouden aan het onjuiste standpunt dat de wooninspectie de afzonderlijke appartementen die hersteld waren, maar moest komen hercontroleren, ook al waren nog niet alle appartementen en het gebouw hersteld. Ook dit is dus geen reden tot mildheid bij de bestraffing.

De voorgehouden goede trouw van de beklaagden moet worden gerelativeerd. Een vergelijking van de foto's van het gebouw en de appartementen zoals gevoegd bij het aanvankelijk proces-verbaal met de foto's genomen na het uitvoeren van de herstellingswerken (stuk 12, proceduremap in hoger beroep) spreekt boekdelen. Geen enkele verhuurder te goeder trouw zou appartementen verhuren die zich in zo'n verwaarloosde toestand bevonden, waarbij talrijke ruimtes aangetast waren door vochtschade, zoals vastgesteld door de wooninspecteur op 18 januari 2023.

Alle door de beklaagden aangehaalde verzachtende omstandigheden kunnen om dezelfde redenen evenmin de gunst van de opschorting rechtvaardigen. Deze gunst, net zoals de gunst van het uitstel, zou de beklaagden een gevoel van straffeloosheid geven. De effectieve geldboetes waartoe de eerste rechter de beklaagden veroordeelde en die het hof bevestigt, leiden niet tot de sociale declassering van de beklaagden, noch belemmeren ze op disproportionele wijze hun sociale reclassering. Het blijkt evenmin dat de vermelding op het strafregister van deze veroordeling hun professionele activiteiten zal schaden.

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

8. Verbeurdverklaring

De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd. Geen enkele van de woonentiteiten mocht in die toestand immers worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3°, Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen correct op in totaal 34.457,22 euro, namelijk 23 maanden (en niet 22, zoals per vergissing in de berekening onder de telastlegging is vermeld) x 1.498,14 euro huur voor de appartementen met busnummers 8, 9 en 10 samen.

Het hof geeft gevolg aan de vordering van het openbaar ministerie tot verbeurdverklaring, nu misdrijven niet mogen lonen. De berekening van het openbaar ministerie is bovendien een minimale berekening, nu enkel de huur van de appartementen met nummers 8, 9 en 10 worden verrekend, terwijl ook de overige acht appartementen niet mochten worden verhuurd maar toch huurinkomsten opleverden.

Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om het bedrag van 34.457,22 euro te verbeuren voor elk van beide beklaagden, telkens voor de helft. Dit is geen onredelijk zware straf.

9. Kosten – bijdragen - vergoeding

De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten van de strafvordering in de beide aanleggen, voor het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten de beklaagden elk de bijdrage betalen van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus

1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 90 deciemen tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof elk van de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 62,37 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

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

10. Herstelvordering

De wooninspecteur liet per brief van 9 september 2025 weten dat hij op 26 augustus 2025 het herstel vaststelde (stuk 14, proceduremap in hoger beroep). De herstellvordering is dus zonder voorwerp.

11. Burgerlijke vorderingen

Per brief van 17 november 2025 liet de advocaat van _____ het hof weten dat deze burgerlijke partij afstand deed van zijn vordering (stuk 17, proceduremap in hoger beroep), nu partijen een akkoord bereikten.

De advocaat van de burgerlijke partij _____ deed hetzelfde per brief van 11 december 2025 (stuk 21, proceduremap in hoger beroep).

Het hof heeft dus niet meer te oordelen over deze burgerlijke vorderingen.

12. Overige burgerlijke belangen

Terecht heeft de eerste rechter de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden, met toepassing van artikel 4, tweede lid, Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

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

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

Beslissing van het hof:**Het hof,**

rechtsprekend bij verstek voor de burgerlijke partijen
tegenspraak voor de overige partijen,

en op

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan als volgt:

op strafgebied:

bevestigt het bestreden vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande dat:

- de bijdrage aan het Slachtofferfonds nu 250 euro is en de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand 26 euro;
- de vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure nu 62,37 euro bedraagt;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 317,70 euro;

wat betreft de herstellvordering:

stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is;

op burgerlijk gebied:

stelt vast dat het hof niet meer te oordelen heeft over de vorderingen van de burgerlijke partijen

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 63,00
Afschr. Vonnis 13.5.'24):	€ 15,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. 1e bekl.:	€ 34,39
Dagv. 2 ^e bekl.:	€ 34,39
Dagv. BP'n:	€ 68,78
Dagv. eiser tot herstel:	€ 32,26

€ 288,82

+ 10 % : € 28,88

Totaal : € 317,70

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter _____, raadsheren _____ en in openbare rechtszitting van **27 februari 2026** uitgesproken door kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.