



Arrestnummer C / 298 / 2026
Repertoriumnummer 2026 / 710
Datum van uitspraak 27 februari 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2025/PGG/1199 2025/VJ11/609

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr.

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. t/m 3nr. (...) (niet inzake voor het hof)

4.nr. , (RRN ,
met Poolse nationaliteit,
geboren ,
wonende in ,
- beklaagde –

5. t/m 8nr. (...) (niet inzake voor het hof)

9. nr. ,
met zetel in ,
- beklaagde -

10. nr. ,
met Poolse nationaliteit,
geboren ,
wonende in ,
- 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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

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

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

(art. 20, § 1, derde lid, 1°, decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

1 (...)

2 (...)

3 (...)

4 (...)

5 (...)

6 te _____ in de periode van 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2021
door (...), (...), (...), (...), (...), _____,

A. kamer ten nadele van _____, geboren _____

B. kamer ten nadele van _____

C. kamer ten nadele van _____

namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te _____,
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer _____, met een
oppervlakte van 1a en 97ca,

toebehorende aan de huwgemeenschap _____ voor de geheelheid in
volle eigendom ingevolge akte van 27 januari 2010 verleden door notaris _____ te
_____, verkregen van _____;

7 te _____ in de periode van 1 september 2020 tot en met 31 juli 2021

door (...), (...), (...), (...), (...), ,

- A. kamer ten nadele var ,
- B. kamer ten nadele van ,
- C. kamer ten nadele van ,
- D. kamer ten nadele van een niet nader genoemde

namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te , met een bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer , met een oppervlakte van 1a en 57ca,

toebehorende voor 49/50 in volle eigendom aan en voor 1/50 in volle eigendom aan de huwgemeenschap ingevolge akte van 27 maart 2018 verleden door notaris te , verkregen van , ;

8 te in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 16 september 2021
door (...), (...), (...), (...), (...), ,

- A. kamer ten nadele van
- B. kamer ten nadele var , en ten nadele van ,
- C. kamer ten nadele var
- D. kamer ten nadele van

namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te , , met een bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer , met een oppervlakte van 1a en 42ca,

toebehorende voor ') ingevolge akte van 25 mei 2023 verleden door notaris te , verkregen van ;

9 te in de periode van 1 maart 2019 tot en met 17 september 2021
door (...), (...), (...), ,

- A. kamer ten nadele van ,
- B. kamer ten nadele van

- C. kamer ten nadele van
D. kamer ten nadele van

*namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer
met een oppervlakte van 1a en 57ca,*

*toebehorende voor 49/50 in volle eigendom aan en voor 1/50 in volle
eigendom aan de huwgemeenschap ingevolge akte van 5
april 2017 verleden door notaris , verkregen van
;*

10 te in de periode van 1 maart 2019 tot en met 8 oktober 2021
door (...), (...), (...),

- A. kamer ten nadele van
B. kamer ten nadele van
C. kamer ten nadele van

*namelijk diverse woonentiteiten in een handelshuis gelegen
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer
met een oppervlakte van 2a en 59ca,*

*toebehorende voor 99/100 in volle eigendom aan i),
voor 1/200 in volle eigendom aan en voor 1/200 in volle eigendom aan
ingevolge akte van 22 december 2012 verleden door notaris
verkregen van ;*

11 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 25 oktober 2021
door (...), (...), (...), (...), (...),

- A. kamer ten nadele van
B. kamer ten nadele var
C. kamer ten nadele var
D. kamer ten nadele van
E. kamer ten nadele var

namelijk diverse woonentiteiten in een handelshuis gelegen te
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer
met een oppervlakte van 3a en 00ca,

toebehorende aan de huwgemeenschap ingevolge akte van 11
mei 2023 verleden door notaris , verkregen van
;

12 (...)

* * * *

1. Procedureverloop

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 21 oktober 2025 als volgt:

"OP STRAFGEBIED

(...)

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8, A9, A10 en A11 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 8.000 euro, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen, gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, 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 45 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 tweedelijnsbijstand.

(...)

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A9 en A10 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 48.000,00 euro, namelijk 6.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen, gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 24.000,00 euro effectief, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

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 tweedelijnsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A9 en A10 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 8.000 euro, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen, gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, 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 45 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 tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt
solidair tot betaling van de gerechtskosten van **298,98 euro**.

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten van **36,11 euro**.

Legt de gerechtskosten wat betreft ten laste van de Belgische Staat.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

(...)

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ten aanzien van onontvankelijk.

Zegt voor recht dat herstellvorderingen die betrekking hebben op de panden gelegen te
, te , te
te , te
zonder voorwerp zijn.

Beveelt aan (...), (...), (...).

om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te
kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere
bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of
reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse
Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning,
deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er
overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester
en schepenen van de stad Poperinge door de voormelde 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 12 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 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen
van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op
kosten van voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Beveelt aan (...), (...), (...).

om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te
, kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan
wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen
verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, deze conform te
maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester
en schepenen van door de voormelde 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 12 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 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vleteren van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

(...)

OP BURGERLIJK GEBIED

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

1.2 Dit verstekvonnis werd op 24 maart 2025 met toepassing van artikel 40, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek, betekend aan de beklaagde .

Aan de beklaagde werd het vonnis betekend op 21 februari 2025, zoals bepaald in artikel 40, tweede lid, Gerechtelijk Wetboek.

1.3 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:

- 14 april 2025 door de beklaagde ;
- 14 april 2025 door de beklaagde
- 14 april 2025 door de beklaagde ;
- 23 april 2025 door het openbaar ministerie.

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

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 16 januari 2026 in het Nederlands:

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

2. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 21 oktober 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

Ook het hoger beroep van _____ (hierna: _____) is tijdig, hoewel het verstekvonnis al op 21 februari 2025 werd betekend en deze vennootschap pas op 14 april 2025 hoger beroep aantekende. Die betekening gebeurde immers met toepassing van artikel 40, tweede lid, Gerechtelijk Wetboek, meer bepaald een betekening door het openbaar ministerie aan het openbaar ministerie, voor beklaagden die in België noch in het buitenland een gekende woon- of verblijfplaats hebben. Nochtans werd de dagvaarding in eerste aanleg en het bericht van dagstelling van de zaak in hoger beroep met toepassing van artikel 40, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek betekend op het adres van deze beklaagde zoals het blijkt uit de dossiergegevens. In het voordeel van de beklaagde neemt het hof dan ook aan dat de betekening van het verstekvonnis met toepassing van artikel 40, tweede lid, Gerechtelijk Wetboek, de beroepstermijn niet heeft kunnen doen starten.

2.2 _____ duidden in het grievenformulier telkens dezelfde rubrieken aan en gaven grotendeels dezelfde redenen op voor hun grieven. In de rubriek "Procedure" voeren ze allebei aan dat hun rechten verdediging zijn geschonden, doordat ze nooit behoorlijk zouden zijn opgeroepen voor de rechtszittingen in eerste aanleg. Ze vragen dat het hof deze schending zou herstellen door hen een strafvermindering te geven, onder de vorm van een geldboete volledig met uitstel. Ook omwille van hun onberispelijk strafrechtelijk verleden vragen ze dat het hof de geldboete volledig met uitstel zou opleggen.

Ook _____ stelt in de rubriek "Procedure" dat de dagvaarding voor de eerste rechter haar niet rechtsgeldig zou zijn betekend. De schending van haar rechten van verdediging die daar het gevolg van is, wil ze gecompenseerd zien door een geldboete volledig met uitstel. Dit laatste voert ze slechts in ondergeschikte orde aan, aangezien zij in tegenstelling tot _____ wel haar schuld aan de voor haar bewezen verklaarde telastleggingen betwist.

Het openbaar ministerie legde één grievenformulier neer voor de drie beklaagden samen en duidde daarin enkel een grief aan over de straf.

Al deze grieven zijn nauwkeurig.

2.3 Alle hoger beroepen zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

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

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat het hof niet meer heeft te beslissen over de schuld van

aan de telastleggingen A.9 en A.10. Wat deze beklaagden betreft, is ook de beslissing van de eerste rechter over de herstellvorderingen definitief. Voor deze beklaagden is de saisine van het hof beperkt tot de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de straftoemeting.

Voor de beklaagde heeft het hof wel volledige saisine, met als enige uitzondering de herstellvordering met betrekking tot de panden gelegen in

en

. De eerste rechter verklaarde die zonder voorwerp en deze beslissing is door geen enkel hoger beroep aangevochten.

3. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd zoals voorgeschreven door artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 21 december 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.:

), op 27 december 2023 op het kantoor Rechtszekerheid

), op 21 december 2023 op het kantoor Rechtszekerheid

-) en op 29 januari 2024 op het kantoor).

4. Betekening van de dagvaardingen in eerste aanleg

Anders dan aanvoeren in het grievenformulier, werden ze in eerste aanleg wel degelijk gedagvaard voor de rechtszitting van 15 april 2024 op de door hen in het grievenformulier opgegeven adressen – zie käft 1, bundel rechtspleging in eerste aanleg): op het adres)

op het adres). Aangezien

beide aangetekende brieven werden teruggezonden met daarop de vermelding “onbekend adres” of “onbestaand adres”, werden ze allebei een tweede keer gedagvaard voor diezelfde rechtszitting, dit keer met toepassing van artikel 40, tweede lid, Gerechtelijk Wetboek.

Voor de rechtszitting van 16 september 2024 hoefden ze niet nogmaals te worden gedagvaard of te worden opgeroepen, aangezien ze correct waren gedagvaard voor de zitting van 15 april 2024 en de eerste rechter op die laatste zitting de zaak na het bepalen van conclusietermijnen enkel uitstelde naar de zitting van 16 september 2024.

werd inderdaad niet gedagvaard op het voor haar gekende adres in het buitenland. Haar rechten van verdediging zijn hierdoor niet onherroepelijk geschonden. Ze had de mogelijkheid om verzet aan te tekenen, maar verkoos om dit rechtsmiddel niet te gebruiken en onmiddellijk hoger beroep in te stellen. In hoger beroep werd ze wel op het correcte, gekende adres in het buitenland opgeroepen. Op de rechtszitting voor het hof heeft ze over alle dossiergegevens tegenspraak kunnen voeren.

5. Feiten

Op 20 mei 2021, 3 en 10 juni 2021 voerde de wooninspectie controles uit in verschillende panden (vroegere) eigendom van onder andere

. De panden werden verhuurd aan , een onderneming die europaletten herstellde (telastleggingen A.6, A.7, A.8 en A.11), en (telastleggingen A.9 en A.10). Deze bedrijven lieten er arbeiders in verblijven die in België in onderaanneming kwamen werken voor de bedrijven

De panden waren telkens sterk verouderde eengezinswoningen die zonder vergunning werden gebruikt als kamerwoningen. In elk van de panden werden ernstige gebreken vastgesteld, onder andere aan het elektriciteitsnetwerk. In sommige woningen waren er ook vochtproblemen. In de woning in bevonden het gemeenschappelijk toilet en badkamer zich in een ruimte buiten de woning zelf. Sommige kamers konden onmogelijk rechtstreeks aan de buitenlucht worden verlucht. De kamers hadden geen afzonderlijke lavabo met warm en koud water.

Elke afzonderlijke kamer in elke woning, bedoeld in de telastleggingen A.6 tot en met A.11, was ongeschikt en onbewoonbaar.

was in dienst als bediende bij zowel , met als zaakvoerder , met als zaakvoerder . Zij werd door zowel de zaakvoerders als verschillende bewoners van de panden aangeduid als contactpersoon en coördinator.

6. Toepassing van de wetgeving in de tijd

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

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

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

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

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

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

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en 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 zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III.

Zoals hoger al aangehaald was elke afzonderlijke kamer in elke woning, voorwerp van de telastleggingen A.6 tot en met A.11, ongeschikt en onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

7. Beoordeling van de schuld van

- herstel

werd niet verhoord tijdens het onderzoek. Ze bezorgde de wooninspectie wel een e-mail. Hieruit, net als uit de verklaringen van

, blijkt dat ze tewerkgesteld was als bediende van zowel

en fungeerde als contactpersoon voor de arbeiders die in België werden gehuisvest in functie van hun tewerkstelling. Ze bezorgde de arbeiders werkkledij en was hun aanspreekpunt voor verlof of ziekte. Ze wees de arbeiders toe aan de verschillende panden. Als er iets mis was met de woningen contacteerden de arbeiders haar. Omgekeerd konden de eigenaars van de woningen haar contacteren bij problemen. voerde deze taken als contactpersoon uit vanuit . Af en toe kwam ze naar België.

Uit de dossiergegevens blijkt niet dat haar rol bij de huisvesting van de arbeiders een louter administratieve functie oversteeg. Het is niet aangetoond dat ze daarin enig beslissingsrecht had en niet louter de bevelen uitvoerde van haar leidinggevenden. Het is volgens het hof

dan ook onvoldoende zeker of ze wel kan worden beschouwd als mededader aan de telastleggingen A.6 tot en met A.11. Het hof spreekt haar daarom vrij.

Nu ze wordt vrijgesproken, is ze niet gehouden tot het herstel van de woningen gelegen
en

8. Straftoemeting

8.1 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 legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat hun werknemers in kamerwoningen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

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

Een geldboete beantwoordt het best aan deze strafdoelstellingen. Ook omwille van de economische aard van de misdrijven, is een geldboete de meest passende straf. De straf moet de beklaagden doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hen ertoe aanzetten voortaan bij het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen.

8.2 is jaar. Beide beklaagden hebben een blanco strafregister.

8.3 De geldboete deels met uitstel die de eerste rechter oplegde, is passend en noodzakelijk rekening houdend met de hiervoor vermelde strafdoelstellingen en de ernst van de feiten. Ze is ook juist, rekening houdend met het gegeven dat de eerste rechter de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bewezen achtte. Aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel is voldaan. Voor een nog groter deel van de geldboete uitstel verlenen, zou het ontradend karakter van de straf teniet doen. De omvang van het effectief gedeelte van de geldboete, houdt er voldoende rekening mee dat de

beklaagde inmiddels gepensioneerd is, waardoor zijn financiële middelen beperkter zijn dan toen hij beroepsactief was.

8.4 De geldboete die de eerste rechter aan _____ oplegde, is correct qua omvang nu hij de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bewezen verklaarde. Het is de minimumgeldboete. Ook voor _____ is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel. Het hof staat geen uitstel toe voor een nog groter deel. Dit zou aan de straf elk ontradend karakter ontnemen. Uit niets blijkt dat het effectieve deel van de geldboete, zoals opgelegd door de eerste rechter, een zeer zware financiële last zou vormen voor het bedrijf en de werkgelegenheidsstabiliteit van haar werknemers zou bedreigen.

8.5 De eerste rechter vermenigvuldigde beide geldboetes met de juiste deciemmen (x 8). De vervangende gevangenisstraf die hij voor _____ voorzag, spoort deze beklaagde voldoende aan om de geldboete te betalen.

9. Kosten – bijdrage aan het Slachtofferfonds

De eerste rechter vergat voor _____ te beslissen over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Beide beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de hierna bepaalde kosten, net zoals dat het geval is voor de kosten van de strafvordering in hoger beroep. Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken verhoogt het hof deze kosten met 10 %.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten deze 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 deciemmen tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

De beslissing over de vaste vergoeding en de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand behoort voor deze beklaagden niet tot de saisine van het hof.

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.

Perken van het hoger beroep:

Voor de beklaagden _____ is de
saisine van het hof beperkt tot de strafmaat en de bijdrage aan het Slachtofferfonds.

Wat de beklaagde _____ betreft, heeft het hof niet meer te beslissen over de
herstelvordering met betrekking tot de panden gelegen in _____, de
_____ en

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan, binnen de perken van de
saisine, als volgt:

op strafgebied:

spreekt de beklaagde _____ vrij voor de telastleggingen A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 en
A.11;

wijst de herstelvordering voor zover gericht tegen _____ af voor wat betreft de
panden gelegen te _____

legt de kosten van de strafvordering wat deze beklaagde betreft, begroot op 0 euro in eerste
aanleg en op 189,37 euro in hoger beroep, te last van de Staat;

en

bevestigt het beroepen vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande dat de bijdrage aan
het Slachtofferfonds nu 250 euro is;

veroordeelt de beklaagden _____ en
hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie
begroot op 105,23 euro in eerste aanleg en op 419,93 euro in beroep.

|

Kosten eerste aanleg:

Dagv. bekl.	:	€ /
Dagv.	$\frac{1}{2} \times 95,66$:	€ 47,83
Dagv.	:	€ 47,83
		€ 95,66
	+ 10 %:	€ 9,57
Totaal:		€ 105,23

Kosten eerste aanleg t.l.v. Staat:

Dagv. bekl.	:	€ /
-------------	---	-----

Kosten beroep:

Afschrift vonnis (2/3 x 192):	€ 192,00
Afschriften akten HB:	€ 9,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 70,00
Dagv. beklaagden:	€ 46,75
Bet. à :	€ 100,09
Afschr. betek. (2/3 x 192):	€ 128,00
	€ 381,75
	+ 10 % :
	€ 38,18
Totaal :	€ 419,93

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis (1/3x192):	€ 64,00
Afschrift akte HB:	€ 3,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl. (1/3 x 70,12):	€ 23,37
Bet. à :	€ 100,09
Afschr. betek. (1/3 x 192):	€ 64,00
	€ 189,37

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
bijstand van griffier

, in aanwezigheid van

, advocaat-generaal, met