

Kopie

Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID

Geen rechtsmiddel werd tot heden tegen dit arrest ingesteld.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Arrestnummer <b>C 1 804 / 2021</b>
Repertoriumnummer <b>2021 / 1898</b>
Datum van uitspraak <b>28 mei 2021</b>
Notitienummer griffie <b>2019/NT/566</b> - -
Notitienummer parket-generaal

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002157212-0001-0022-01-01-1



Not.nr. DE.66.RW.102900/16

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr.

geboren te            op  
en

geboren te            op  
beiden wonende te  
- burgerlijke partij -

2. nr.

**DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het Vlaamse Gewest,  
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88,  
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr.

990

(RRN

geboren te            op  
wonende te  
- beklaagde -

2. nr.

991

(RRN

geboren te            op  
wonende te  
- beklaagde -

verdacht van:

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

de eerste en de tweede

om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

┌ PAGE 01-00002157212-0002-0022-01-01-4 ─┐



A.

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11 augustus 2013;

in het pand gelegen te

kadastraal gekend als

geboren te \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_  
en \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_ ingevolge erfclating van \_\_\_\_\_

als verhuurder een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en

te \_\_\_\_\_ in de periode van 24 april 2013 tot en met 5 december 2016 (zie stuk 2-5, 30, 45-46, 56-57, 81, 82).

\* \* \* \*

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 25 maart 2019 op tegenspraak als volgt:

**“OP STRAFGEBIED**

1. \_\_\_\_\_

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A;
- **TOEPASSING** makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt eerste beklagde tot een **GELDBOETE** van **VIJFHONDERD EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **3.000,00 euro**;



- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent eerste beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.
- wijst eerste beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

### **Bijdrage - vergoeding**

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van eerste beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- veroordeelt eerste beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- legt eerste beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **53,58 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

\* \* \*

2. \_\_\_\_\_

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A;
- TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

PAGE 01-00002157212-0004-0022-01-01-4



- veroordeelt tweede beklagde tot een **GELDBOETE** van **VIJFHONDERD EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **3.000,00 euro**;
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens tweede beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent tweede beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.
- wijst tweede beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

### **Bijdrage - vergoeding**

De rechtbank:

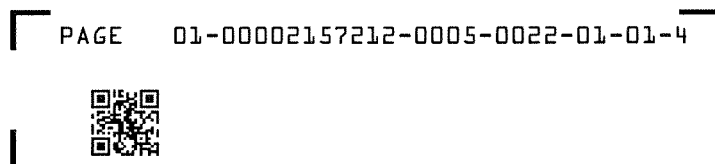
- spreekt in hoofde van tweede beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimmen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- veroordeelt tweede beklagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- legt tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **53,58 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

\* \* \*

### **Kosten**

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklagde hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **308,57 euro**.

### **OP BURGERLIJK GEBIED**



✓ **Herstelvordering**

De rechtbank beveelt beklaagden **hoofdelijk** om over te gaan tot het herstel van de gebreken van het betrokken pand gelegen te kadastraal gekend als zodat het pand opnieuw voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De rechtbank zegt dat dit herstel dient te worden gerealiseerd **binnen een termijn van 1 jaar na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.**

De rechtbank zegt voor recht dat de beklagde na uitvoering van de werken de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen dient te verwittigen.

De rechtbank zegt voor recht dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 1 JAAR na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien.

De rechtbank zegt voor recht dat wanneer de overtreder in gebreke blijft, hij verplicht is alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De rechtbank **zegt dat aan elk van de beklagden een dwangsom zal worden opgelegd van 125 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel wanneer het herstel niet wordt uitgevoerd binnen de hoger bepaalde hersteltermijn.**

De rechtbank zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger. Wb.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van artikel 17bis, § 2 Vlaamse Wooncode te verhalen op beklagden. De rechtbank zegt voor recht dat zij deze kosten dienen te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

✓ **Vordering**

**&**

De rechtbank verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

De rechtbank verklaart de tussen partijen bestaande huurovereenkomst nietig.



*De rechtbank veroordeelt beklaagden **hoofdelijk** om aan de burgerlijke partijen het bedrag van **9.125 euro** te betalen, en te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 14 februari 2015 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten, begroot op **1.080 euro rechtsplegingsvergoeding**.”*

**1.2** Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 23 april 2019 door de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ tegen “*alle beschikkingen van het vonnis*”;
- 24 april 2019 door het openbaar ministerie tegen “*alle beschikkingen op strafgebied*”.

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

- 23 april 2019 door de advocaat van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_
- 24 april 2019 door het openbaar ministerie.

**1.4** Op de rechtszitting van 4 september 2020 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 12 maart 2021.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

De Wooninspecteur legde op 26 augustus 2020 een conclusie neer op de griffie van het hof, dus nog voor er conclusietermijnen werden bepaald. Op de rechtszitting van het hof van 12 maart 2021 verklaarde de advocaat van de Wooninspecteur zich deze conclusie eigen te maken.

**1.5** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 12 maart 2021 in het Nederlands:

- de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_ ;
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van \_\_\_\_\_ advocaat-generaal;
- de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_



- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ voor meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

**2.1** De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 25 maart 2019 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

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

**2.2** In het door de advocaat van de beklaagden \_\_\_\_\_ en ingediende “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot:

- de procedure: schending van de motiveringsverplichting;
- de schuld van de beklaagden aan de enige telastlegging;
- de straf;
- de burgerlijke vordering: herstellvordering en terugbetaling huur.

In de rubriek “*Andere*” verwijzen de beklaagden nogmaals naar wat werd gezegd met betrekking tot de burgerlijke rechtsovordering.

Ook in het door het openbaar ministerie ingediende grievenformulier wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.

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

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. 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 12 maart 2021 verklaarde de advocaat van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ afstand te doen van de grief “*Schuld*”.

Als gevolg van deze afstand, en de devolutieve werking van de hoger beroepen en de grieven, is de beslissing van de eerste rechter definitief voor wat betreft de schuld van de beide beklaagden aan de enige telastlegging.





3. De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 27 september 2018 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid II met als referentie (sinds 1 januari 2021: het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

4. De eerste rechter vatte de feiten in het beroepen vonnis samen als volgt:

*“Op 24 augustus 2016 gaat de wooninspectie over tot controle van het pand gelegen aan de te nadat op 24 april 2013 al door een onderzoeker van het agentschap Wonen Vlaanderen was vastgesteld dat het pand niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten (69 strafpunten). De burgemeester verklaarde de woning ongeschikt op 10 juli 2013. Nadien werd vastgesteld dat de bewoning werd verder gezet.*

Men stelt de volgende **gebreken vast aan het gebouw**:

- De schouw is verweerd - de voegen zijn uitgesleten.
- De elektrische installatie beschikt niet over een differentieelschakelaar.
- In de berging onder de trap werden elektrische geleiders aangetroffen met een te kleine sectie.
- In de inkom aan de elektriciteitskasten is een onvakkundige elektrische verbinding vastgesteld. Een lusterklem omwonden met tape welke al een beetje verschroeid is.
- In de keuken is in de hoek naast de kookplaat een losliggend stopcontact vastgesteld.
- Het stopcontact in de keuken naast de doorgang naar de gang is voorzien van een aardingspen maar is niet aangesloten op een aardgeleider. Dit geeft een vals gevoel van veiligheid. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider, in dit geval een koelkast.
- In de leefkamer aan de straatzijde bevindt zich een stopcontact met pen dat niet is aangesloten op een aardgeleider.
- In slaapkamer 1 (slaapkamer 1<sup>ste</sup> verdieping - straatzijde) bevindt zich aan het stopcontact een onvakkundige aftakking.
- In slaapkamer 1 (slaapkamer 1<sup>ste</sup> verdieping - achterzijde) zit de lichtschakelaar los en er is een onvakkundige aftakking gemaakt met een elektrische geleider van te lichte sectie.
- In de slaapkamer 3 (slaapkamer 2<sup>de</sup> verdieping - achterzijde) en de zolderkamer bevindt zich een stopcontact dat is uitgerust met een aardingspen maar niet is aangesloten op een beschermingsgeleider. Dergelijke installaties zijn verboden en geven de bewoners een vals gevoel van veiligheid.
- De elektrische geleider van het stopcontact op de zolderkamer is onvoldoende aan de muur bevestigd.
- Een nazicht van de installatie in het pand en al de woningen door een vakman en/of keuring van de installatie door een erkend keuringsorganisme is aangewezen en volgens de geldende reglementering verplicht.
- In de gelijkvloerse gang (trap) ontbreekt de omranding van de lichtschakelaar.
- De afloop van de gootsteen dient te worden nagekeken. Deze is schuim gemonteerd.
- De dakgoot dient behandeld te worden om verwerking te voorkomen. De verf bladdert af.
- De niet-gebruikte gasgeiser in het toilet wordt best verwijderd.
- De stroomkringen van de verdeelkast zijn niet benoemd.



Het gebouw heeft een totaal van 18 strafpunten.

De inspectie stelt volgende **gebreken vast in de woning**:

- In de leefkamer is onderaan de muren op enkele plaatsen een verhoogde vochtwaarde gemeten met schade tot gevolg.
- In het toilet is de wandbekleding onder het raam losgekomen/beschadigd.
- Links naast het bad is het horizontaal gedeelte beschadigd.
- De muur achter de boiler is onvoldoende afgewerkt.
- In de keuken is de wand, scheidingsmuur met de koer, onvakkundig afgewerkt.
- In de toiletruimte is de wand naast de elektrische toestellen onvoldoende afgewerkt.
- Algemene verwerking van het buitenschrijnwerk.
- In het raam van de leefkamer aan de koer ontbreekt een ruit in het raam.
- In slaapkamer 3 is glasbreuk in het raam aanwezig.
- Het rolluiklint van het raam aan de straatzijde in de leefkamer is defect.
- In de keuken ontbreken enkele plinten.
- De vloer in het toilet is beschadigd.
- De afwerking onder de badrand is beschadigd.
- In de badkamer is de afwerking rondom de deur onvoldoende.
- In de toiletruimte is de scheidingsmuur met de keuken, naast de elektrische toestellen onvoldoende afgewerkt.
- In slaapkamer 1 is er een barst in het plafond.
- De waterspoeling van het toilet blijft lopen.
- In de keuken ontbreken twee vrije gearde stopcontacten aan het aanrecht.
- De voorziening voor een aangepaste energietoevoer ontbreekt in de woning.
- Omwille verwerking van het buitenschrijnwerk kan het venster ter verluchting van het lokaal niet worden geopend.
- Door de verwerking van het raam in de keuken kan het raam niet geopend worden.
- In de keuken is geen verwarming voorzien. Door de bewoners werd een petroleumkachel geplaatst.
- In de slaapkamer wordt gebruik gemaakt van een petroleumkachel.
- Aan het raam op de overloop naar de 2<sup>de</sup> verdieping is de hoogte tussen de begane vloer en de onderzijde van het raam beperkt. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en dient een borstwering geplaatst te worden.
- De woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De woning heeft een totaal van 97 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. De bezettingnorm van de woning is gelijk aan 5 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (70,7 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 5 personen.

De woning wordt bewoond door:

- geboren op te
- geboren op te
- geboren op tc



Uit dit verhoor van \_\_\_\_\_ blijkt dat betrokkene in het pand verblijft samen met haar en man en dochter sinds 2009. Men had destijds een huurcontract met de vader, \_\_\_\_\_ van de huidige eigenaars. De huurprijs bedroeg 500€/maand. Men kreeg hier steeds een bewijs van. In het contract stond dat er renovaties mochten gebeuren en dat de eigenaar dit zou betalen. Sommige maanden betaalde men minder huur omdat er renovatie kosten werden gemaakt. Onder meer de keuken en de badkamer werd door de bewoners zelfs geplaatst. In 2012 of 2013 was er een brand op het gelijkvloers. De verzekering heeft betaald aan \_\_\_\_\_. De bewoners deden bijna alle werken maar ontvingen geen cent. Bijgevolg werd het raam in de living niet hersteld. \_\_\_\_\_ is gestorven in 2013. Het huis kwam in handen van de dochters. Tot 1 jaar terug bleef men cash betalen. Men bleef aandringen voor een rekeningnummer maar men kreeg nooit een officieel document hiervoor, enkel 'een vod papier'. Na het besluit van de burgemeester namen de bewoners contact op met een raadsman. Nadien werden een aantal brieven verstuurd naar de eigenaar inzake de gebreken maar zonder resultaat. Begin dit jaar is men na advies van de raadsman gestopt met huur te betalen en te renoveren. In april/mei kreeg men de opzeg van het huurcontract. Men moet het pand verlaten op 01/12/2016. Men is op zoek naar een nieuwe woonst. Er zijn tal van gebreken. Destijds had men de afspraak dat men het pand zou herstellen en men dan als eerste het pand zouden kopen. Betrokkenen wensen zich in deze zaak burgerlijke partij te stellen.

Beklaagden verklaren in verhoor het volgende.

- Ze hebben al 22 maanden geen huur meer ontvangen.
- Het huis wordt helemaal niet door de huurster onderhouden. Het grootste deel van de gebreken werd door de huurders veroorzaakt.
- Na het besluit van ongeschiktheid van de burgemeester van 10.07.2013 hadden ze geen geld om te renoveren.

Op 2 juni 2017 heeft de inspectie nog geen melding van herstel gekregen."

5. De eerste rechter verbeterde de aanvangsdatum van de incriminatieperiode naar 20 oktober 2013 en verklaarde de beklagden schuldig aan de enige telastlegging op grond van de volgende overwegingen:

"Beklaagden halen de chronologie van het dossier door elkaar. De burgerlijke partijen hebben huur betaald tot oktober 2014. De burgemeester verklaarde de woning echter al ongeschikt op 10 juli 2013. Uit de vaststellingen van de wooninspectie d.d. 24 augustus 2016 en uit het fotodossier blijkt dat het pand door beklagden werd verhuurd terwijl het niet voldeed aan de woon- en kwaliteitsvereisten. Beklaagden hun rechtsvoorganger was nochtans al sinds de eerste controle van 24.04.2013 op de hoogte dat het pand niet voldeed, doch hij en nadien zijn dochters hebben de verhuur verder gezet. Opdat er sprake zou zijn van een inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode is er trouwens geen bijzonder opzet vereist. Voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen werden opgenomen, is minstens onachtzaamheid vereist, doch dit volstaat. Dit wil zeggen dat het volstaat dat aan de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning heeft verhuurd. In deze zaak betekent dit dat het volstaat dat beklagden moesten weten dat de woningen die ze verhuurde gebrekkig waren en dat zij had moeten onderzoeken of nagaan of de door haar verhuurde woningen voldeden aan de kwaliteitsvereisten gesteld door de Vlaamse Wooncode.



*Het feit dat beklagden verkrot pand door erfenis hebben verkregen is niet van belang. Ze hadden de mogelijkheid om de erfenis te verwerpen. Door het aanvaarden van de erfenis, hebben ze ook de strafrechtelijk gesanctioneerde verbintenissen van hun vader aanvaard, nl. het verhuren van panden in overeenstemming met de Vlaamse Wooncode en hadden ze de nodige investeringen moeten doen. Al op 4 december 2014 werd de notaris van beklagden aangeschreven door de raadsman van de burgerlijke partijen met de vraag wat hun intenties zijn m.b.t. de renovatie van de huurwoning. Beklagden hadden toen al de nodige stappen moeten ondernemen om het pand te renoveren zodat het zou voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode.*

*Verschillende gebreken zijn bovendien structureel van aard en kunnen niet te wijten zijn aan handelingen van de bewoners, zoals een verweerde schouw, een manifest gebrekkige elektrische installatie, opstijgend vocht, onvakkundige afwerkingen, verweerd (buiten)schrijnwerk, afwezigheid van verwarming en rookmelder, ... . Een vermelding in de huurovereenkomst bij wijze van stijlformule dat het pand in "volledig nieuwe staat is" doet aan het bovenstaande dan ook geen afbreuk, te meer daar er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Gelet op hetgeen voorafgaat, twijfelt de rechtbank er dan ook niet aan dat beklagden zich schuldig gemaakt hebben aan het misdrijf onder de enige tenlastelegging."*

**6.1** De beklagden verwijzen in de rubriek "Procedure" van het grievenformulier naar een schending (door de eerste rechter) van de motiveringsverplichting, zonder verdere toelichting. Ook in conclusies zetten ze daarover verder niets uiteen.

Deze beweerde schending van de motiveringsverplichting heeft hoe dan ook geen gevolg voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van de strafvordering of de strafvervolgung. De devolutieve werking die volgt uit de ingestelde beroepen en grieven heeft immers tot gevolg dat het hof de zaak opnieuw beoordeelt, binnen de perken van deze beroepen en grieven.

**6.2** Hoewel het hof conclusietermijnen bepaalde, legde het openbaar ministerie geen schriftelijke conclusies neer, maar zette de vordering mondeling uiteen op de rechtszitting van 12 maart 2021. Anders dan de beklagden voorhouden, zijn hun rechten van verdediging en het recht op tegenspraak hierdoor niet geschonden, laat staan het vermoeden van onschuld.

Het openbaar ministerie is, net zomin als de beklagden, verplicht om conclusies te nemen in het strafproces, aangezien artikel 152 Wetboek van Strafvordering enkel van toepassing is op de partijen die wensen te concluderen. Artikel 152 Wetboek van Strafvordering ontnemt de partijen niet de mogelijkheid om hun middelen in de pleidooien mondeling uiteen te zetten. De beklagden hebben op de rechtszitting van 12 maart 2021 kennis kunnen nemen van het standpunt van het openbaar ministerie, konden zich daarop verdedigen en opmerkingen formuleren, wat ze ook daadwerkelijk hebben gedaan.

**7.** De bewezen feiten van de telastlegging A waren op het tijdstip van de feiten, als inbreuk op artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse wooncode, met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro.



De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit 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, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode.

Op grond van artikel 3, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

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

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

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

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt:

*“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De telastlegging A heeft betrekking op een ongeschikte woning, wat een niet-conforme woning is zoals bedoeld in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen.

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

**8.** De Vlaamse Wooncode beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklagden zijn in deze verplichting tekortgeschoten.

Voor dergelijke feiten die met winstoogmerk worden gepleegd is een geldboete de meest passende sanctie als maatschappelijke vergelding en om de beklagden aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.



is 62 jaar en werd twee keer veroordeeld door de politierechtbank voor misdrijven in het verkeer. is 58 jaar en werd door de correctionele rechtbank te Dendermonde bij vonnis van 12 april 1988 veroordeeld tot een gevangenisstraf van twee maanden met uitstel en een geldboete voor valsheid in geschrifte en oplichting.

Beiden beklaagden erfden de woning van hun vader, op een ogenblik dat de woning al ongeschikt was.

In die omstandigheden is de minimumgeldboete van 500 euro, te verhogen met de deciem, voor elk van de beide beklaagden passend en noodzakelijk.

Deze bestraffing is niet van aard de sociale reclassering van de beklaagden in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze hun sociale declassering te bewerkstelligen, zodat het hof niet ingaat op de vraag van de beklaagden om de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te staan. Het hof gaat evenmin in op de vraag om hen een autonome probatiestraf op te leggen of uitstel te verlenen voor (een deel van) de geldboete. De aard en ernst van de bewezen feiten brengen mee dat het verlenen van dergelijke gunsten de beklaagden onvoldoende de ernst en het ontoelaatbaar karakter van de door hen gepleegde feiten zou doen inzien en hen onvoldoende van recidive zou weerhouden.

De geldboete moet nog met 50 deciem worden verhoogd, nu de feiten werden gepleegd na 31 december 2011 maar voor 1 januari 2017.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagden er voldoende toe aan de geldboete te betalen.

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

Terecht veroordeelde de eerste rechter elk van de beide beklaagden tot het betalen van de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken "*In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketport hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd*" en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (BS 3 september 2020). Het hof verhoogt de kosten met 10% in beroep en veroordeelt de beklaagden ook tot de vaste vergoeding, met



dien verstande dat het actueel bedrag van de vaste vergoeding nu 50,45 euro is, dit ingevolge de omzendbrief 131/8 van januari 2021, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2021 over de indexering van de tarieven van de gerechtskosten in strafzaken en de gelijkgestelde kosten (blz. 6877 e.v.). Het indexeren van de bedragen die worden betaald voor de diverse soorten gerechtskosten, steunt op art. 9 van de wet van 23 maart 2019, die de nieuwe basiswet over de gerechtskosten in strafzaken is, uitgewerkt in de artikelen 28 tot 30 van het KB van 15 december 2019, dat de wet uitvoert.

**10.** Artikel 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode dat het herstel regelde, werd met ingang van 1 januari 2021 vervangen door artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Dit laatste artikel luidt als volgt:

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

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

De wooninspecteur maakte op 15 september 2016 een herstellvordering over aan het openbaar ministerie, waarbij de gemeente zich op 10 oktober 2016 heeft aangesloten (stukken 2 en 5 van het strafdossier).

De beklagden beweren wel, maar bewijzen niet dat het herstel inmiddels volledig werd uitgevoerd. Ze leggen weliswaar foto's voor van uitgevoerde renovatiewerken, maar tonen niet aan dat ze de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte hebben gesteld van het herstel, zoals vereist door artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen. Ook blijkt niet dat ze de vergoeding, bedoeld in artikel 3.46, tweede lid Vlaamse Codex Wonen, hebben betaald. De controle zoals bedoeld in artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen kon dan ook nog niet plaatsvinden en er ligt nog geen proces-verbaal van herstel voor.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. Ze is bovendien concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis om een minimale woonkwaliteit te waarborgen.



Ten onrechte beweren de beklagden in het grievenformulier dat ze niet kunnen worden veroordeeld tot het herstel, omdat ze geen eigenaar van de woning zijn. Alle overtreders zijn gehouden tot herstel, dit wil zeggen al diegenen die het strafbaar feit hebben gepleegd. Met toepassing van artikel 50, eerste lid Strafwetboek zijn immers alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen hoofdelijk gehouden tot teruggave, *casu quo* herstel. Nu de beklagden schuldig worden verklaard aan het misdrijf van de telastlegging A, zijn zij gehouden tot herstel.

Het herstel moet bijgevolg nog steeds bevolen worden. Een hersteltermijn van acht maanden is voldoende, rekening houdend met de al uitgevoerde renovatiewerken.

Een dwangsom van 125 euro voor elk van de beide beklagden per dag is naar het oordeel van het hof passend om de beklagden ertoe aan te zetten het opgelegde herstel integraal uit te voeren.

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

Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] te machtigen tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, nu overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklagden (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De woning is niet meer bewoond en werd grondig gerenoveerd, zij het dat nog geen bewijs van een integraal herstel voorligt. Er zijn dan ook geen redenen om dit arrest uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

**11.1** De beklagden zijn overeenkomstig artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden de schade te vergoeden die de burgerlijke partijen [redacted] en [redacted] hebben geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de telastlegging A en die een door de beklagden begane fout uitmaakt.





De eerste rechter verklaarde de huurovereenkomst nietig en veroordeelde de beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partijen een schadevergoeding van 9.125 euro te betalen, te vermeerderen met de interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro.

In hoger beroep vragen de burgerlijke partijen dat het hof opnieuw de nietigheid van de huurovereenkomst zou vaststellen. Bij wijze van ontvankelijk incidenteel beroep vorderen ze een schadevergoeding van 12.625 euro, te vermeerderen met de interesten, en een rechtsplegingsvergoeding voor de beide aanleggen.

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

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan dus ook bestaan uit de nietigverklaring van een overeenkomst.

In dit geval betekent dit de nietigverklaring van de huurovereenkomst, aangezien vaststaat dat de beklaagden het misdrijf van de telastlegging A hebben gepleegd door middel van de huurovereenkomst.

De nietigverklaring van de huurovereenkomst, zoals ze wordt uitgesproken door het hof, onderscheidt zich niet van de nietigheid die de burgerlijke rechter in voorkomend geval uitspreekt.

Het gevolg hiervan is dat de beklaagden de huurgelden, betaald in de incriminatieperiode, moeten terugbetalen. Het hof herhaalt dat de aanvangsdatum van de incriminatieperiode door de eerste rechter werd verbeterd van 24 april 2013 naar 20 oktober 2013, beslissing die definitief is. In deze periode betaalden de burgerlijke partijen in totaal 7.000 euro huur en niet 10.500 euro (zie stuk 11 van de burgerlijke partijen). Daarnaast moeten de beklaagden de huurwaarborg (1.000 euro) terugbetalen. Op beide bedragen (7.000 euro + 1.000 euro) kent het hof net zoals de eerste rechter vergoedende interesten toe vanaf 14 februari 2015.

**11.3** De beklaagden stellen dat zij op hun beurt op grond van de vermogensverschuiving zonder oorzaak recht hebben op een bezettingsvergoeding, gelijk aan de maandelijkse huur,



of 500 euro per maand. De burgerlijke partijen zouden deze vergoeding verschuldigd zijn voor de periode van 24 april 2013 tot en met 8 oktober 2018, datum waarop ze de woning hebben verlaten. Het betreft een periode van 67 maanden waarvoor ze een bezettingsvergoeding van in totaal 33.500 euro zouden verschuldigd zijn. Aangezien de beklaagden, in het geval van nietigverklaring van de huurovereenkomst, op hun beurt 8.000 euro verschuldigd zijn aan de burgerlijke partijen (terugbetaling huur en huurwaarborg), zou de vordering van de burgerlijke partijen met toepassing van de schuldvergelijking zijn uitgedoofd.

Het hof volgt deze redenering niet. Er is geen grond tot schuldvergelijking. Het hof is enkel bevoegd om te oordelen over vorderingen die voortvloeien uit het misdrijf waarvoor het is gevat. De vordering tot schuldvergelijking is vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat. Bovendien is er geen vermogensverschuiving zonder oorzaak. Het misdrijf dat de beklaagden pleegden door een pand te verhuren in strijd met de minimumvereisten van de Vlaamse Wooncode vormt de rechtvaardiging voor de vermogensverschuiving.

**11.4** De burgerlijke partijen vorderen ook een morele schadevergoeding van 500 euro. Door het misdrijf van de telastlegging A hebben de burgerlijke partijen ongetwijfeld morele schade geleden. Het hof raamt deze schade bij gebrek aan gegevens die een meer precieze raming toelaten in billijkheid op 200 euro.

De burgerlijke partijen leggen geen bewijs voor van gemaakte verhuis- en herinrichtingskosten. Bij gebrek aan stukken kan deze schade slechts in billijkheid worden begroot. Er kan worden aangenomen dat de burgerlijke partijen enige schade hebben geleden als gevolg van het feit dat ze naar een andere woning moesten verhuizen. Het hof begroot deze schade in billijkheid op 100 euro.

Daarnaast kent het hof de burgerlijke partijen een vergoeding voor administratiekosten en kosten van achternagelooptoe, eveneens in billijkheid bepaald op 125 euro.

In de voor de morele schade, voor de verhuis- en administratiekosten toegekende bedragen is het verloop van de tijd sedert het ontstaan van die schade en het gevolg daarvan op het schadebedrag al uitgedrukt, zodat er op deze bedragen slechts interesten verschuldigd zijn vanaf de dag van dit arrest en er geen vergoedende interesten op verschuldigd zijn vanaf een datum die de dag van het arrest voorafgaat.

**11.4** 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.

Het hof kent de burgerlijke partijen voor de procedure in eerste aanleg een rechtsplegingsvergoeding toe van 2.400 euro, het basisbedrag voor vorderingen tussen 20.000,01 en 40.000 euro.

Voor de procedure in hoger beroep bedraagt de rechtsplegingsvergoeding 1.320 euro, het basisbedrag voor vorderingen tussen 10.000,01 en 20.000 euro.

#### **Toegepaste wetsartikelen:**

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en 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 de beslissing in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 25 maart 2019 tot de schuld van de beklaagden  
en aan de telastlegging A, definitief is.

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

**Het hof,**  
rechtsprekend op tegenspraak,

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

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

#### **op strafgebied:**

veroordeelt de beklaagde voor de telastlegging A tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 deciem en zo gebracht op 3.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

veroordeelt de beklaagde voor de telastlegging A tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 deciem en zo gebracht op 3.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;



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 50,45 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een bijdrage van 20 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 308,57 euro in eerste aanleg en 211,50 euro in beroep;

**wat betreft de herstellvordering:**

beveelt op vordering van de wooninspecteur elk van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ over te gaan tot herstel van de woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen;

dit binnen een termijn van acht maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging voor elk van de beide beklaagden in geval van niet-uitvoering van dit arrest binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval de woning niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklaagden;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklaagden;

**op burgerlijk gebied:**

verklaart de huurovereenkomst tussen de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ enerzijds en de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ nietig;



veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot  
betaling aan de burgerlijke partijen en van een bedrag van  
8.000 euro, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 14 februari 2015 tot de  
datum van dit arrest, vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot de datum van betaling,  
telkens aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot  
betaling aan de burgerlijke partijen en van een bedrag van  
425 euro, vermeerderd met de gerechtelijke interesten vanaf de datum van dit arrest tot de  
datum van betaling, aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot  
betaling aan de burgerlijke partijen en van de kosten van  
deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 2.400  
euro in eerste aanleg en 1.320 euro in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.



Kosten eerste aanleg: **€ 308,57**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 45,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. 1e bekl.:	€ 26,67
Dagv. 2e bekl.:	€ 26,67
Dagv. BP'n:	€ 26,67
Dagv. eiser tot herstel:	€ 26,26

€ 192,27

+ 10 %: € 19,23

Totaal: **€ 211,50**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer \_\_\_\_\_ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer \_\_\_\_\_ en plaatsvervangend raadsheer \_\_\_\_\_ die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en in openbare rechtszitting van **28 mei 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter \_\_\_\_\_ in aanwezigheid van \_\_\_\_\_ advocaat-generaal, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_

