



Arrestnummer
C / 940 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 2366
Datum van uitspraak
28 juni 2024
Notitienummer griffie

Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/570
2023/VJ11/881

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/570 - 2023/VJ11/881

Not nr GE.66 WI 100500/19

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR OOST-VLAANDEREN,**
met maatschappelijke zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 - bus 22,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

2. nr. ON
met zetel te
- beklaagde -

3. nr. (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

4. en 5. nr. (...)

6. nr. (ON
met zetel te
- beklaagde -

verdacht van:

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

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt,
 zij die door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd,
 voor de volgende strafbare feiten:

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen 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 voornoemd decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

-in het pand gelegen te	kadastraal gekend als
eigendom van	ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te	en van
geboren te op	wonende te

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 15 juni 2014 tot en met 29 januari 2019 (OK 1, st. 4-5, 19-21, 31-38, 44, 120-122, OK 2, st. 614-616)

door

2 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te n de periode van 16 maart 2019 tot 1 juli 2020 (OK 1, st. 120-122, 126-127, 147-157, 202, OK 2, st. 614-616)

door

-in het pand gelegen te	kadastraal gekend als
eigendom van	ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te	van
geboren te op	wonende te
en van	geboren te op
	wonende te

3 een ongeschikte en onbewoonbare kamer 5 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 11 november 2017 tot 1 juli 2019 (OK 2, st. 35-36, 41, 42, 615-616)

door

4 een ongeschikte Kamer 7 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 oktober 2017 tot 1 juli 2019 (OK 2, st. 37, 41, 42, 615-616)

door

5 een ongeschikte Kamer 8 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 11 november 2017 tot 1 juli 2019 (OK 2, st. 37-38, 41, 42, 615-616)

door

6 een ongeschikte Kamer 9 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 oktober 2017 tot 1 juli 2019 (OK 2, st. 38-39, 41, 600, 615, 616)

door

7 een ongeschikte Kamer 13 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 29 januari 2019 tot 1 juli 2019 (OK 2, st. 36, 42, 615-616)

door

8 een ongeschikte Kamer 14 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 30 augustus 2018 tot 1 juli 2019 (OK 2, st. 36-37, 42, 615-616)

door

-in het pand gelegen te
 eigendom van
 met maatschappelijke zetel te
 wonende te
 ondernemingsnummer

kadastraal gekend als
 ondernemingsnummer
 van
 geboren
 en van
 met maatschappelijke zetel te

9 een ongeschikte kamer 0/1 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 juni 2018 tot en met 29 januari 2019 (OK 3, st. 4, 6, 64-81, 82, 94)

door

10 een ongeschikte kamer 1/2 te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 februari 2017 tot en met 29 januari 2019 (OK 3, st. 5, 6, 64-81, 82, 94)

door

-in het pand gelegen te
 eigendom van
 maatschappelijke zetel te

kadastraal gekend als
 ondernemingsnummer

met

11 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 maart 2013 tot en met 15 november 2019 (OK 4, st. 3-4, 24-36, 37, 55)

door

(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 door

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

Vermogensvoordeel: art. 42 en 43bis Strafwetboek

- eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring van 73.574 euro, overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek,
- eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring van 71.720 euro, overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek, zijnde:
1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
 2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
 3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen.

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode:

huuropbrengst van het pand minimale huuropbrengst telastlegging A.1: 56 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 787 euro. 44.072 euro (OK 1, st. 5), huuropbrengst tenlastelegging A.2: 15 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 892 euro: 13.380 euro (OK 1, st. 127)

huuropbrengst van het pand

- in de periode van 1 februari 2017 tot 1 november 2018 of 21 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 670 euro, in totaal 14.070 euro
- in de periode van 1 november 2018 tot en met 29 januari 2019 of 3 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 684 euro, in totaal 2.052 euro

huuropbrengst van het pand in de periode van 11 september 2017 tot 1 juli 2019
of 22 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 3.260 euro, in totaal 71 720 euro.

* * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 7 februari 2023 op tegenspraak als volgt:

"STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A 2, A.9, A 10 en A.11 samen tot een **gevangenisstraf van 1 jaar en tot een geldboete van 40.000 euro**, zijnde 5.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **6 maanden** van de opgelegde hoofdgevangenisstraf voor de duur van 5 jaar.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A.2, A.9, A.10 en A.11 samen tot een **geldboete van 60.000 euro**, zijnde 7.500 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **73.574 euro**, zijnde de vermogensvoordelen

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.3, A 4, A.5, A 6, A.7, A.8 en A.11 samen tot een **geldboete van 20.000 euro**, zijnde 2.500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **71.720 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

(...)

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.3, A.4, A.5, A.6, A.7 en A.8 samen tot een **geldboete van 24.000 euro**, zijnde 3.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als 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 VCRO (art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen); en in geval van gewijzigde bestemming de woning(en) conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen) en zonder dat er overbewoning is, en dit

onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

Beveelt om
aan het pand gelegen te kadastraal gekend als
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 VCRO (art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen); en in geval van gewijzigde bestemming de woning(en) conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen) en zonder dat er overbewoning is, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Evergem om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

Beveelt de erin gelegen woning, gelegen aan om het onroerend goed en kadastraal gekend als conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1) en zonder dat er overbewoning is, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46 VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

KOSTEN

Veroordeelt tot de **gerechtskosten** voor het openbaar

ministerie, begroot op 427,44 euro, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis voor

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen 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 Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op

- 22 februari 2023 door
- 27 februari 2023 door het openbaar ministerie ten aanzien van
- 3 maart 2023 door de beklaagde
- 3 maart 2023 door de beklaagde
- 7 maart 2023 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagden
- 8 maart 2023 door
- 9 maart 2023 door het openbaar ministerie ten aanzien van

Deze partijen legden op diezelfde data ook elk een verzoekschrift neer, zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 22 december 2023 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op 29 maart 2024.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 29 maart 2024 in het Nederlands.

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|
| - | de beklaagde
kantoor te | vertegenwoordigd door meester | advocaat met |
| - | advocaat met kantoor te
met kantoor te | vertegenwoordigd door meester
en meester
voor meester | advocaat
advocaat met kantoor te |
| - | de beklaagde
kantoor te | vertegenwoordigd door meester | advocaat met |
| - | met kantoor te | vertegenwoordigd door meester | advocaat |

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

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 7 februari 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis zijn tijdig ingediend.

2.2 De (advocaat van (ruiste in het grievenformulier de rubriek "Schuld" aan en betwist daarin de schuld aan de telastleggingen A.3 tot en met A.8. In de rubriek "Straf en/of maatregel" wijst hij op het blanco strafregister van de beklaagde. In de rubrieken "Burgerlijke rechtsovereenkomst" en "Andere" stelt hij het niet eens te zijn met de beslissing van de eerste rechter over de herstellvordering met betrekking tot het pand

De beklaagde verwijt de eerste rechter in de rubriek "Procedure" een motiveringsgebrek. Ook zou de eerste rechter de herstellvordering ten onrechte ontvankelijk hebben verklaard. De herstellvorderingen met betrekking tot de panden en zijn volgens hem zonder voorwerp. Verder betwist hij zijn schuld aan de telastlegging A.1, met uitzondering van de feiten gepleegd op 29 januari 2019 en de telastlegging A.2, met uitzondering van de feiten gepleegd in de periode van 16 maart 2019 tot 12 juli 2019. Ook zijn schuld aan de telastleggingen A.9, A.10 en A.11 betwist hij, net als de verzwarende omstandigheid van de gewoonte. De door de eerste rechter opgelegde straffen zijn volgens de beklaagde te zwaar. In de rubriek "Burgerlijke rechtsovereenkomst" herhaalt hij dat de herstellvordering met betrekking tot zonder voorwerp is. De herstellvordering mocht volgens hem niet "bij voorraad" worden opgelegd. Tot slot betwist hij in de rubriek "Andere" de beslissingen van de eerste rechter over de kosten, bijdragen, vaste vergoedingen en "alle andere veroordelingen".

Ook de beklaagde stelt in de rubriek "Procedure" dat de eerste rechter zijn beslissing tot de schuld onvoldoende heeft gemotiveerd, net zoals dit het geval is voor de beslissingen over de straf en andere veroordelingen en maatregelen. Ook volgens deze beklaagde is de herstellvordering niet ontvankelijk en is de herstellvordering met betrekking tot het pand zonder voorwerp. Hij betwist zijn schuld aan de telastleggingen A.3 tot en met A.8 en A.11, net als de verzwarende omstandigheid van de gewoonte. Hij vraagt een mildere en/of andere soort bestraffing zo hij niet zou worden vrijgesproken. In de rubriek "Burgerlijke rechtsovereenkomst" betwist hij de door de eerste rechter bevolen herstelmaatregelen. Ook hij is het tot slot niet eens met de beslissingen van de eerste rechter over de kosten, bijdragen, vaste vergoedingen en "alle andere veroordelingen".

vecht in de rubriek "Procedure" dezelfde beslissingen aan als
De eerste rechter zou de telastleggingen A.1, A.2, A.9, A.10 en A.11 ten

onrechte bewezen hebben verklaard. Verder is hij het niet eens met de straffen die de eerste rechter oplegde, de herstelmaatregelen en de veroordeling tot de kosten, bijdragen en vergoedingen.

In elk van de grievenformulieren die het neerlegde, gaf het openbaar ministerie aan hoger beroep aan te tekenen met betrekking tot de door de eerste rechter opgelegde straffen.

Al deze grieven zijn nauwkeurig bepaald.

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

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

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat de schuld van de beklaagde
aan de telastlegging A.1, gepleegd op 29 januari 2019 en aan de telastlegging A.2, gepleegd in de periode van 16 maart 2019 tot 12 juli 2019, definitief vaststaat. Verder staat definitief vast dat de herstellvordering met het betrekking tot het pand
zonder voorwerp is.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 15 juni 2022 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
[ref.
De strafvordering is ontvankelijk.

4. Feiten

De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 7 februari 2023 samen als volgt:

"4. (eerste beklaagde) was bestuurder van (tweede beklaagde)

s voor 99% eigenaar van het pand is eigenaar voor 1%

Het pand is eigendom van (derde beklaagde) en van

Het pand te is eigendom van van en van

Het pand is eigendom van

(vierde beklaagde) was de zaakvoerder van (vijfde beklaagde) die

op 13 april 2021 failliet verklaard werd

5. Op 29 januari 2019 voerde de Wooninspectie een controle uit in het pand en stelde vast dat er ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's waren, meer bepaald voor elektrocutie en brand. Het gebouw kreeg 15 strafpunten, de woning kreeg er 32. Het pand werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

Verhuurde de woning sinds 15 juni 2014 aan een maandelijkse huurprijs van 787 euro (met indexatie 830 euro)

De huurster, verklaarde in februari 2019 de woning te zullen verlaten. Na haar vertrek werd de woning vanaf 16 maart 2019 opnieuw verhuurd door vertegenwoordigd door. Dat gebeurde nog voor er een nieuwe controle door de wooninspectie uitgevoerd werd.

Bij een controle op 3 juli 2019 bleek de woning nog steeds ongeschikt te zijn. Het gebouw kreeg 15 strafpunten, de woning kreeg er 19.

huurde de woning en betaalde 892 euro per maand. Zij zouden de woning verlaten hebben in juli 2020, aldus die opvolgde als afgevaardigd bestuurder van.

6. De wijkpolitie verwittigde de wooninspectie dat er in het voormalig rusthuis aan veel Bulgaarse mannen werden ingeschreven en dat zij elk 250 euro per maand huur moesten betalen, rechtstreeks aan de eigenaar. Allemaal waren ze werknemers (vrachtwagenchauffeurs) van (zesde beklaagde)

De wooninspectie stelde op 29 januari 2019 vast dat het pand bewoond werd als kamerwoning. Het gebouw kreeg 15 strafpunten. De onderzochte kamers kregen van 44 tot 67 strafpunten en waren ongeschikt. Kamer 5 was bovendien onbewoonbaar gelet op het gevaar voor CO-intoxicatie.

Elke bewoner zou een afzonderlijk huurcontract hebben, naast de algemene huurovereenkomst. Een aangestelde van verklaarde dat de chauffeurs inderdaad voor hen werkten, maar dat nooit een huurovereenkomst had afgesloten. De overeenkomst zou door elke chauffeur zelf afgesloten zijn met de verhuurder.

verklaarde dat de werkgever zorgde voor deze woning (OK2, st. 600). Hij bleek net als de anderen als vrachtwagenchauffeur te werken voor

verklaarde dat het pand verhuurd werd door als privépersoon. De huurders zouden het pand verlaten op 1 juli 2019. Men is bezig met herstel maar dat kon niet worden vastgesteld.

Op 28 mei 2021 werd bericht dat het gebouw gestript werd en dat er een omgevingsvergunning zou zijn.

7. Op vraag van het openbaar ministerie voerde de Wooninspectie op 29 januari 2019 een controle uit in het pand.

Het gebouw kreeg 15 strafpunten. De onderzochte kamers kregen van 76 tot 79 strafpunten en waren ongeschikt. De badkamer kreeg 18 strafpunten. De keuken had een totaal van 3 punten op het technisch verslag.

De kamers werden verhuurd sinds 1 mei 2017 maar waren ongeschikt ()

huurde samen met één van zijn werknemers, van
voor 684 euro per maand
verklaarde dat ze via hun baas, in het pand
waren terechtgekomen. werkte ook voor

8. Op 29 januari 2019 werd ook het pand door de Wooninspectie onderzocht. De woning kreeg 15 strafpunten en was ongeschikt. Ze werd sinds maart 2013 verhuurd door aan voor 745.20 euro per maand

*legde een verklaring af over de slechte toestand van de woning waar haar man zelfs door de zoldering is gezakt (OK4, st. 37). Hun klachten over de slechte toestand van de woning werden volgens haar nooit ernstig genomen
De huur werd beëindigd op 15 november 2019. De woning zou gesloopt worden*

9. Op 17 juni 2019 werd *verhoord en legde (hij) volgende verklaring af:*

'Mijn naam is en ik ben voor 1/100 volle eigenaar (ZR) van het goed gelegen te
bestuurder van is volle eigenaar voor 99/100 Ik ben afgevaardigd
Het pand wordt verhuurd door

Ik heb een document mee waarin we een aantal opmerkingen genoteerd hebben inzake de gebreken. Sedert uw plaatsbezoek hebben we in alle 4 deze panden al werken uitgevoerd. We hebben pas in mei uw schrijven inzake de herstellvordering ontvangen. Dat is een termijn van 4 maanden die intussen verstreken is. De werken omschreven in dit document werden reeds eerder uitgevoerd nog voor we op de hoogte waren van uw onderzoek ter plaatse. Hiermee wil ik graag aantonen dat we ter goeder trouw zijn.

verd op moment van de vaststellingen bewoond door
sinds 05/08/2014. Er was een schriftelijke huurovereenkomst, maar de details over
de verhuur ken ik niet uit het hoofd. Ik heb een medewerker die daar beter van de op de hoogte is en
dat kan u nog bezorgd worden

De huurders zijn intussen verhuisd. Na iedere huurder inspecteren wij het huis en brengen wij het huis terug in orde ifv de normen opgelegd door jullie.

Sedert 6/3/2019 is de woning opnieuw verhuurd. We hebben het nieuwe huurcontract mee. Ik verwijs ook naar het document dat ik bij heb inzake werken die intussen al uitgevoerd zijn in de vier panden

Inzake *ben ik voor 1/4 naakte eigenaar van het pand samen met* 3/4
naakte eigendom. Het vruchtgebruik zit bij *privé*

Het pand wordt verhuurd door privé. Hij is woonachtig in Spanje. Er is 1 huurcontract voor het ganse pand met ik overhandig u kopie van het huurcontract tss en enerzijds en als garantisteller anderzijds. Ik ben niet op de hoogte van aparte huurcontracten zoals u mij meedeelt dat door u werd vastgesteld wordt momenteel nog bewoond door de arbeiders, maar de huur is stopgezet. Diegene met wie ik het contract afsloot, heeft me gevraagd of ze nog even langer mogen blijven. Ik deel u wel mee dat wij dit niet verhuurd hebben als kamerwoning, maar als 1gezinswoning aan het bedrijf. Wij kunnen daar de hersteldatum niet respecteren omdat het onbegonnen werk is. Het RUP schrijft voor dat er in tweede lijn ook kan gebouwd worden. We zijn van plan om een stuk af te breken. Dit is mijn geboortehuis en dat ligt wat sentimenteel. Het hoofdgebouw wordt gestript en gerenoveerd en daarrond wordt verder gebouwd wat het RUP toelaat. We willen daar aparte woonunits van maken. Dit werd reeds besproken met de gemeente. We zijn daar ook al ter plaatse geweest met een architect zoals omschreven ook in de nota die ik u onderhandig is dus mijn voormalig ouderlijk huis. Nadien hebben we daar een rusthuis van gemaakt. Nadat we besloten hebben om daar terug een woonhuis van te maken, heb ik mij tot de gemeente gewend en die hebben mij meegedeeld dat we daar terug een woonhuis van konden maken zonder vergunning. Sedert vorig jaar wordt dit opnieuw zo verhuurd. U deelt mij mee dat de bewoners u aparte huurcontracten voorgelegd hebben, maar ik ben hier van op de hoogte. Ik deel u mee dat ik enkel op de hoogte ben van het contract dat afgesloten werd door In het contract is opgenomen dat onderverhuur niet toegelaten is. De huurders zullen het pand verlaten op 1 juli 2019. De overeenkomst tot onderbreking in gemeen overleg wordt ons deze week bezorgd. Hier is geen sprake van huurachterstal.

Inzake ben ik volle eigenaar voor 1/100, voor 98/100 en ook voor 1/100

Er is een schriftelijk huurcontract met Het is een contract van 3 jaar afgesloten op 20/01/2017 en ingegaan op 1/2/2017. Ook hier werd een contract afgesloten voor individuele verhuur van een 1a gezinswoning en niet als kamerverhuur. Ik geef u hierbij dezelfde opmerkingen zoals bij het pand. Ik heb niet onder controle wie er daar uiteindelijk gaat wonen. Ook daar werd het huurcontract opgezegd; dat is ons vandaag bezorgd. De woning zal gesloopt worden en aan de huurder zal de tijd gegeven worden om een andere woning te vinden. Na de sloop zal er een nieuwbouw gezet worden door mij of iemand anders afhankelijk van de bank.

wordt verhuurd (aan) Er is een schriftelijke huurovereenkomst van 3 jaar dat is ingegaan op 01/02/2017. De maandelijkse huurprijs bedraagt 670€ te betalen per overschrijving op naam van (EGW apart). De huurwaarborg bedraagt 1340€. De woning wordt onbemeubeld verhuurd.

Ik denk dat er hier sprake is van huurachterstal, maar dat zou intussen ingehaald zijn. In het huurcontract staan ook punten opgenomen inzake herstellingen die de huurder zelf zou uitvoeren in compensatie voor huur. Wij stellen ook rookmelders ter beschikking. Als de bewoners ze niet ophangen, kunnen wij daar weinig aan veranderen.

Inzake is 100/100 eigenaar.

wordt bewoond door

Het is een huurcontract van 9 jaar ingegaan op 01/03/2013. De maandelijkse huurprijs bedraagt 695€ te betalen per overschrijving. Er werd 2085€ waarborg betaald. De woning

wordt onbemeubeld verhuurd. Er is geen huurachterstand. We hebben al tamelijk veel herstellingen gedaan, zowel voor en na jullie vaststellingen. In de staat van bevinding kan u ook lezen dat die zolder als zolder gebruikt dient te worden.

Wij hebben een medewerker in het bedrijf die tweejaarlijks een controle in onze panden doet om na te kijken of die panden nog in orde zijn.

U zegt mij dat u naar aanleiding van de aanwezige gebreken een herstellenvordering tot herstel van de gebreken heeft opgesteld en legt mij uit wat dit betekent en wat de mogelijke gevolgen zijn. Ik bevestig dat ik de herstellenvorderingen ontvang heb.

en worden volledig gesloopt waar u niet geweest ben, zal ook
aelsloopt worden. wordt ook gesloopt, alsook
wordt dus deels gesloopt en gestript ifv heropbouw.

Ik wens dan ook graag een hercontrole aan te vragen voor aangezien de herstellenvordering
uitgevoerd is.

U zegt mij dat ik aan de wooninspecteur onmiddellijk een melding moet geven vanaf het moment dat ik de herstellenvordering heb uitgevoerd.

U vraagt mij of ik betrokken ben bij de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in onroerend goed en verhuur, ik antwoord ja.'

10. Op 26 augustus 2020 werd verhoord en legde (hij) volgende verklaring af:

'Op 29/04/2020 ben ik afgevaardigd bestuurder geworden van Aanvankelijk
was nog medebestuurder doch sinds 13/07/2020 heeft niets meer met de zaak te
maken. Dit alles op verzoek van zijn vader, omdat er volgens een
wanbestuur was onder

Ik ken de zaak van goed omdat ik voor de overname reeds een jaar adviseur was voor
/an zodra ik de zaak overgenomen heb ben ik werk beginnen maken van onder
andere het pand gelegen te

Dit pand was onbewoonbaar toen ik het overgenomen heb. We hebben renovatie uitgevoerd en de
wooninspectie is drie à vier maanden geleden komen controleren op mijn verzoek. Er waren nog een
paar pijnpunten. We zijn nu doende met de herstelling van deze zaken.

heeft de woning verlaten in juli 2020. Dit is gebeurd door onze tussenkomst. We
hebben haar verhuisd naar een ander pand van ons dat volledig in orde is. Haar huurwaarborg is
daarbij overgedragen heeft steeds haar huur correct betaald. Ze zal blijven wonen in haar
huidige huurwoning.

Als terug bewoonbaar is verklaard zullen wij het terug op de huurmarkt brengen.

Onder mijn bestuur is het de bedoeling om van een zuivere firma te maken. Het
is de bedoeling om al onze verhuurpanden perfect in orde te krijgen. Dit vraagt natuurlijk wat tijd, ik
schat een jaar à twee jaar.'

11. Op 11 augustus 2021 legde

volgende verklaring af

'U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 29/01/2019 in de woning gelegen te

Mijn naam is _____ en ik ben aankoopmanager bij _____ Ik
vertegenwoordig de vennootschap in opdracht van _____ omdat ik meer op de
hoogte ben van het dossier

U vraagt mij wat ik u kan vertellen ivm het pand _____ en op welke manier ik hierbij
betrokken ben. Daar hebben chauffeurs gewoond die werkzaam waren bij ons. Ik ben niet 100% zeker,
maar ik denk dat ze daar woonden sedert medio 2017. De laatste bewoner vertrok ongeveer in juli
2019. Zij zijn daar vertrokken op eigen initiatief

De chauffeurs zelf sloten een huurcontract af met _____ sloot nooit
een huurcontract af met _____ Wij deden enkel de borgstelling. Op de vraag of het een
huurcontract was als 1 gezinswoning of als kamerwoning moet ik u het antwoord schuldig blijven, dat
weet ik niet.

Op de vraag of ik er zicht op heb of de eigenaar op de hoogte was van het feit dat het pand als
kamerwoning gebruikt wordt, kan ik u niet antwoorden. Ik weet dat niet. Ik ben er zelf 1x ter plaatse
geweest.

U vraagt mij hoe de huur betaald werd. Ik vermoed dat dat via overschrijving gebeurde rechtstreeks
aan _____

U vraagt mij hoe de huurgelden werden verzameld en betaald werden aan de eigenaar? U deelt mij
mee dat de huurders verklaarden dat ze de huur aan 1 Bulgaar betaalden die de huur dan doorgaf. Ik
ben hier niet van op de hoogte, maar ik kan mij wel inbeelden dat 1 iemand het voortouw nam om de
huur te verzamelen en dat _____ er niet in geïnteresseerd was om de huur in stukjes en brokjes te
ontvangen

Ik kan nog toevoegen dat op een bepaald moment die mensen gestopt zijn met daar te huren en
elders huurwoningen apart gaan zoeken zijn.

Mijn verklaring is volledig en correct weergegeven, ik wens verder niets aan mijn verklaring toe te
voegen of te wijzigen "

5. _____ en _____ voeren aan dat de eerste rechter de
algemene en bijzondere motiveringsverplichting niet zou hebben nageleefd. Deze beweerde
schending van de motiveringsverplichting heeft hoe dan ook geen gevolg voor de
beoordeling van de strafvordering of de strafvervolgning. 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. Vlaamse Wooncode – Vlaamse Codex Wonen van 2021

6.1 De telastleggingen A 1 tot en met A 11 hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

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

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

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

- 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,
- 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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

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

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar de volgende gebreken:

- voor
 - o in slaapkamer 2 was een inbouwschakelaar los op de muur bevestigd, waardoor de contactpunten die onder spanning stonden, aanraakbaar waren;
 - o in slaapkamer 3 zat een opbouwstopcontact los;
 - o in slaapkamer 4 bevond zich een stopcontact waarvan de aardingspen was afgebroken,
- voor
 - o in het volledige pand, dat destijds nog werd verhuurd als woonzorgcentrum, was geen verliesstroomschakelaar aan te treffen. Omwille van het elektrocutiegevaar dat dit meebrengt, is dit nu een gebrek van de derde categorie (zie art. 21, § 2, Ministerieel Besluit 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur);
 - o zowel in de verdeelkast in de leefkamer als in de verdeelkast in de berging 2 waren meerdere zekeringsvoeten niet afgeschermd;
 - o kamer 5 beschikte niet over een onderverluchting die diende als aanvoer van lucht om de veilige werking van de open haard te verzekeren, met een risico op CO-intoxicatie tot gevolg,
- voor
 - o de elektrische installatie in die woning was net als het pand niet voorzien van differentieelschakelaars, een gebrek van de huidige derde categorie

6.2 Ook de in woning vastgestelde gebreken zijn ernstige gebreken van de huidige tweede categorie. Met betrekking tot dit pand merkte de wooninspecteur op 29 januari 2019 op dat er lichte schade door opstijgend vocht was aan de binnenmuur naast de buitendeur in de gang naar het washok, net als aan de binnenmuur naast de keukendeur in diezelfde gang. Daarnaast stelde hij vast dat aan de trap naar de zolder de leuning ontbrak. Het trapgat van de zolder was niet voorzien van een borstwering, terwijl de zolder was ingericht en werd gebruikt als slaapkamer. Zonder twijfel zijn die laatste twee gebreken elk afzonderlijk onder te brengen in de huidige categorie II. Het zijn immers ernstige gebreken die in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloeden. Door het ontbreken van een leuning, vergt het veilig belopen van de trap een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap (zie art. 54, § 7, Ministerieel Besluit 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur). Het ontbreken van een borstwering rond het trapgat in de zolderruimte, ingericht en gebruikt als slaapkamer, brengt onmiskenbaar een valgevaar mee. Omwille van de gevolgen voor de veiligheid van de bewoners waren de gebreken aan de trap en het trapgat daarom zowel volgens de oude als de huidige technische verslagen als ernstig te beschouwen. Alleen al die gebreken, de vochtschade buiten beschouwing gelaten, brengen mee dat het verhuren van de woning

strafbaar was zowel onder toepassing van de Vlaamse Wooncode als onder de huidige Vlaamse Codex van 2021.

In conclusies voeren aan dat de huurders zonder hun medeweten en zonder hun toestemming een vierde slaapkamer hebben ingericht in de zolder Aangezien de zolderruimte volgens de huurovereenkomst, samen gelezen met de plaatsbeschrijving, als zolder moest worden gebruikt en niet als slaapkamer, zouden de gebreken aan de trap en het trapgat volgens hen niet als ernstig mogen worden beschouwd. Ze zouden bovendien niet mogen worden toegerekend aan de verhuurders. Dit is niet correct. De slaapkamer op de zolderverdieping is met zekerheid niet als dusdanig ingericht door de huurders, maar werd zo ter beschikking gesteld door de verhuurders. Volgens de plaatsbeschrijving opgemaakt bij aanvang van de huurovereenkomst waren er in de woning immers drie slaapkamers en een zolder (zie p. 108 strafdossier, OK 1). Uit de situatieschets die de wooninspecteur opmaakte naar aanleiding van de controle op 29 januari 2019, blijkt dat er op die datum nog steeds slechts drie slaapkamers in de woning waren, namelijk twee op de eerste verdieping, één op de tweede verdieping, onderdaks (p. 9 en 10 strafdossier, OK 4). Daarnaast was er nog een afzonderlijke zolderruimte, zoals ook te zien op de foto's die deel uitmaken van het proces-verbaal van 29 januari 2019 (p. 17 e.v., OK 4). De derde slaapkamer bevond zich dus van bij aanvang van de huurovereenkomst onder het dak, op de zolderverdieping, waar er daarnaast ook nog een afzonderlijke zolderruimte was. Van bij het begin van de huurovereenkomst had deze derde slaapkamer een volwaardige woonfunctie als slaapkamer, zodat ze op een veilige manier bereikbaar moest zijn, wat niet het geval was. Er is nooit een vierde slaapkamer geweest.

6.3 Alle woonentiteiten waren ongeschikt en/of onbewoonbaar, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt. Alle te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

7. Met betrekking tot het pand

OK 1

7.1 Op het ogenblik van de vaststellingen van 29 januari 2019 was de woning verhuurd aan die er woonde samen met haar twee kinderen Ze sloot het huurcontract af op 15 juni 2014. Het gebouw had vijftien strafpunten, die vooral toe te schrijven waren aan gebreken aan het elektriciteitsnetwerk. Zo was in de tweede slaapkamer een inbouwschakelaar los op de muur bevestigd, waardoor de contactpunten die onder spanning stonden aan te raken waren. De dakgoten moesten geledigd worden en er waren openingen in de verdeelkasten in de bureauruimte en de wasplaats. Wat de woning zelf betreft, stelde de wooninspecteur vast dat het buitenschrijnwerk verouderd en verweerd was en dat de vloerbekleding in de badkamer beschadigd was. In de badkamer was er beginnende schimmelvorming. De keldertrap was niet voorzien van een leuning. De woning had in totaal 32 strafpunten, de strafpunten voor het gebouw inbegrepen. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar.

Bij de hercontrole op 3 juli 2019 bleek dat de woning niet langer werd bewoond door
Sinds 16 maart 2019 verhuurde de woning aan
De woning had nog steeds 19 strafpunten. Aan de
gebreken met betrekking tot de elektriciteit was nauwelijks iets verholpen.

Op 29 februari 2020 begaf de politie zich naar de woning en werd er te woord gestaan door
Ze klaagde erover dat de staat van de woning allesbehalve gezond was en
dat ze er daarom niet langer met haar kleine kinderen wilde blijven. In de woonkamer waren
er op verschillende plaatsen vochtplekken op het onderste gedeelte van de muren. De
muren voelden volgens de politie nat aan. Op de slaapkamer aan de straatkant vertoonde
een van de muren een grote hoeveelheid kleine zwarte schimmelvlekjes. Ook in de
badkamer was er op het plafond beginnende schimmelvorming.

7.2 De telastlegging A.1 behelst de verhuring van aan in de
periode van 15 juni 2014 tot en met 29 januari 2019.

De vaststellingen van de wooninspecteur van 29 januari 2019 laten er geen twijfel over
bestaan dat de woning op dat ogenblik niet voldeed aan de vereiste woonkwaliteitsnormen.
Terecht stellen n conclusies dat niet is bewezen dat de op die datum
vastgestelde gebreken al aanwezig waren bij aanvang van de huurovereenkomst op 15 juni
2014. Het zijn geen structurele gebreken. Het is immers niet uitgesloten dat die gebreken
pas in de loop van de huurovereenkomst zijn ontstaan. Enige uitzondering hierop vormt het
ontbreken van de keldertrap. Maar dat gebrek is volgens de huidige Vlaamse Codex Wonen
van 2021 niet voldoende ernstig om te stellen dat de woning om die reden al op 15 juni 2014
niet mocht worden verhuurd.

Anderzijds is ongeloofwaardig dat die gebreken pas op 29 januari 2019 zouden zijn ontstaan,
zodat er geen reden is om de incriminatieperiode pas vanaf die datum te laten aanvangen.
De foto's van het strafdossier tonen aan dat de woning zich in een algemeen verouderde,
slecht onderhouden toestand bevond, zonder dat dit gebrekkig onderhoud kan worden
toegeschreven aan de huurders. Het is daarom vaststaand dat de op 29 januari 2019
vastgestelde gebreken in elk geval al drie maanden eerder aanwezig waren, namelijk op 29
oktober 2018.

Het hof verbetert de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 daarom naar: "*van 29
oktober 2018 tot en met 29 januari 2019*". Telkens het hof het hierna heeft over de
telastlegging A.1, bedoelt het deze zoals hier verbeterd.

7.3 verliet de woning één maand na de vaststellingen van 29 januari
2019. Niettegenstaande die vaststellingen en hoewel aan de gebreken nog niet was
verholpen, sloot op 16 maart 2019 een nieuwe huurovereenkomst af,
dit keer met Uit het proces-verbaal van 3 juli 2019 (p. 124

strafdossier, OK 1) blijkt dat het pand op die datum nog steeds ongeschikt was en dus niet mocht worden verhuurd. De woning had nog steeds 19 strafpunten.

stelt in conclusies dat de problemen met de elektriciteit werden verholpen niet lang daarna, namelijk op 12 juli 2019. Aangezien de gebreken aan het elektriciteitsnetwerk aanleiding gaven tot het grootste deel van de 19 strafpunten, is volgens hem niet aangetoond dat de woning na 12 juli 2019 niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen.

Het hof volgt deze redenering niet. toont helemaal niet aan dat de vastgestelde gebreken inzake elektriciteit op 12 juli 2019 van de baan waren. Het stuk dat hij voorlegt (stuk 5, bundel neergelegd in eerste aanleg), is slechts e-mailcorrespondentie tussen de en de elektriciens, waarbij werd geprobeerd om een afspraak te beleggen voor uitvoering van de werken op 12 juli 2019. Uit niets blijkt dat de werken op die datum ook daadwerkelijk waren uitgevoerd, op zo'n manier dat alle gebreken in verband met de elektriciteit waren opgelost. Daarbij komt nog dat de wooninspectie op 14 november 2019 een e-mail ontving van in naam van en waarin hij stelde: *"aanpassingswerken nog bezig; trap wordt behandeld, vochtbestrijding wordt uitgevoerd en dakgoten worden bevrijd van takken en bladeren. Nieuw controlebezoek zal worden aangevraagd midden november 2019"* (p. 162 strafdossier, OK 1). Op 7 juli 2020 liet per e-mail aan de wooninspectie weten dat er zich bijkomende problemen hadden voorgedaan ter hoogte van de living, namelijk vochtproblemen. Ze hadden daarvoor aangesproken die hieraan zou verhelpen tijdens de eerste week van augustus 2020 (p. 168 strafdossier, OK 1). Dit correspondeert met de klachten die op 29 februari 2020 uitte ten aanzien van de politie over de vochtproblemen in de woning. De foto's die de politie nam van de schimmelvlekken in de woonkamer, keuken en slaapkamer (p. 177 e.v. strafdossier, OK 1), tonen aan dat dit vochtprobleem dermate uitgebreid en ingrijpend was dat het als een gebrek van de huidige tweede categorie moet worden beschouwd, dat bovendien al geruime tijd aanwezig moet zijn geweest. Al in een brief van 13 december 2019 gericht aan de verhuurders klaagde over dit vochtprobleem. In die brief meldde ze dat de muren zeer nat stonden en dat er schimmel op de muren stond. Als ze een stekker in de stopcontacten wilde steken of er uithalen, kreeg ze een elektrische schok (p. 192 strafdossier, OK 1). verliet de woning in juli 2020 (p. 202 strafdossier, OK 1). Uit al deze gegevens samen volgt dat bewezen is dat de woning gedurende de volledige incriminatieperiode van de telastlegging A.2 niet voldeed aan de vereiste woonkwaliteitsnormen. Er is geen enkele reden om de incriminatieperiode van de telastlegging A.2 in te korten. Dat de beklaagden na de vaststellingen op 29 januari 2019 werken uitvoerden voor gebreken waarvoor geen strafpunten waren aangerekend, zoals het voorzien van dakisolatie en een nieuwe kookplaat en oven in de keuken, doet daar niets aan af.

7.4 en waren eigenaar van de woning was op het ogenblik van de feiten van de telastleggingen A.1 en A.2 (afgevaardigd) bestuurder van De huurovereenkomsten werd afgesloten door

vertegenwoordigd door
was de contactpersoon voor de huurders.

p. 31 en 147 strafdossier, OK 1)

De bewezen feiten van de telastleggingen A.1 en A.2 dateren van na 30 juli 2018, zodat het hof geen toepassing moet maken van artikel 5 Strafwetboek, zoals het tot op die datum gold, maar van artikel 5, dat sindsdien luidt als volgt.

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

(...)

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

De inbreuken zijn ook aan toerekenbaar. De vennootschap had als doel het beheer en de verhuur van onroerend goed. De inbreuken houden een intrinsiek verband met dit doel en werden door voor rekening van de vennootschap gepleegd.

De misdrijven vereisen slechts een algemeen opzet, dit is het wetens en willens plegen van de strafbare gedragingen zonder dat rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk wordt gemaakt. De beklaagden maken dit laatste niet enigszins aannemelijk.

Ook de vennootschap beging een eigen fout. Binnen de vennootschap was er een manifest gebrek aan aandacht voor de naleving van de regelgeving inzake woonkwaliteit. Alleen al de vaststelling dat er zich in drie panden van de vennootschap ernstige problemen stelden inzake woonkwaliteit (zie hierna - de telastleggingen met betrekking tot de panden toont de op dit punt manifest gebrekkige organisatie van de vennootschap aan. De verklaringen van privé-expert dat het patrimonium van de vennootschap goed wordt beheerd en van medewerkster dat de onderhouds- en herstellingswerken stipt worden opgevolgd, weerleggen dit niet en worden ontkracht door de vaststellingen van de wooninspecteur.

Anders dan voorhoudt, is helemaal niet vereist dat er een afzonderlijk of specifiek onderzoek werd gevoerd naar de morele betrokkenheid van de vennootschap. Het is evenmin vereist dat het morele element van het misdrijf of het vereiste deelnemingsopzet op het ogenblik van de feiten bij elk van de bestuurders aanwezig was. Het is voor een schuldigverklaring ook niet noodzakelijk dat er binnen de rechtspersoon ooit een beslissing werd genomen met een manifest gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid. Zoals hiervoor

gezegd vereist het misdrijf van het verhuren van een woning die niet voldoet aan de vereiste woonkwaliteitsnormen hoe dan ook algemeen opzet en is het geen nalatigheidsmisdrijf.

Het hof verklaart zowel _____ als _____ schuldig aan de telastleggingen A.1 en A.2.

8. Met betrekking tot

8.1 Het pand _____ is de voormalige ouderlijke woonst van _____. Het werd aanvankelijk verhuurd als rusthuis en sinds 11 september 2017 als privé-woning.

Bij de controle op 29 januari 2019 was het gebouw opgedeeld in vijftien afzonderlijke woonentiteiten of kamers, bewoond door evenveel Bulgaarse vrachtwagenchauffeurs in dienst van _____

De wooninspecteur quoteerde het gebouw met vijftien strafpunten. Die strafpunten waren vooral het gevolg van gebreken aan het elektriciteitsnetwerk. Zo was er in het ganse gebouw geen enkele differentieelschakelaar te bespeuren. In twee verdeelkasten waren de niet ingevulde zekeringsvoeten niet afgeschermd. Op de voorgevel van kamer 5 bevond zich een stopcontact dat was uitgerust met een aardingspen, maar niet was aangesloten op een beschermingsgeleider. Dit was ook het geval voor het stopcontact in kamer 8, ter hoogte van de lavabo.

Kamer 5 was niet voorzien van een onderverluchting, zodat er geen aanvoer van lucht was, noodzakelijk voor de veilige werking van de erin aanwezige open haard. Kamer 7 was onaangepast, omdat de oppervlakte ervan te gering was voor bewoning van zelfs maar één persoon. Dit was ook het geval voor kamers 8 en 9. De afsluiting van het terras aan kamer 14 was beschadigd, met een onveilige situatie tot gevolg. Een van de lavabo's in kamer 13 vertoonde barsten. Voor geen enkele kamer was een afzonderlijke brievenbus en bel voorzien.

8.2 Uit de vaststellingen van de wooninspecteur zoals weergegeven in het proces-verbaal van 29 januari 2019 volgt dat de woonentiteiten bedoeld in de telastleggingen A.3 tot en met A.8, niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsvereisten en niet mochten worden verhuurd.

De huurovereenkomst voor het volledige pand _____ werd op 1 september 2017 afgesloten door _____ als verhuurder en _____ als huurder, een vrachtwagenchauffeur in dienst bij _____ p. 13 e.v. strafdossier, OK 2). Dit bedrijf, vertegenwoordigd door _____ ondertekende de overeenkomst als garantiesteller en was volgens de tekst van het contract "*solidair, hoofdelijk en ondeelbaar verantwoordelijk*" (met de huurder)

Terecht overwoog de eerste rechter dat het ongeloofwaardig is dat er niet van op de hoogte zou zijn geweest dat het pand werd gebruikt als kamerwoning voor de vrachtwagenchauffeurs in dienst van De foto's die de wooninspecteur van het pand nam en de indeling ervan, zoals die blijkt uit het strafdossier, tonen aan dat het een zeer groot gebouw is (p. 578 e.v. strafdossier, OK 2). Het is veel groter dan nodig om er slechts één gezin, laat staan slechts één persoon te huisvesten. Ook het gegeven dat het tijdelijk werd verhuurd als rusthuis, wat bewoning door een groot aantal personen veronderstelt, illustreert dit. Daarbij komt nog dat de huurprijs 3.260 euro bedroeg. Het is volstrekt onaannemelijk dat ermee zou hebben ingestemd om het goed aan zo'n hoge prijs te verhuren aan slechts één persoon, een buitenlandse arbeidskracht dan nog wel, zonder banden met België behalve zijn tewerkstelling voor een Belgische firma. De werkgever van trad op als garantiesteller Ook dit wiist er op dat het de bedoeling was om nog andere arbeidskrachten behalve in het pand onder te brengen.

Het hof houdt daarom geen rekening met de geschreven verklaring die daarover aan de wooninspectie bezorgde (p. 59 strafdossier, OK 1) en waarnaar hij in conclusies verwijst, net zo min als met wat hij daarover verklaarde bij verhoor op 17 juni 2019. Het is trouwens niet maar die voor de telastleggingen A.3 tot en met A.8 wordt vervolgd. Waar tijdens het onderzoek voorhiel ervan uit te zijn gegaan dat het pand enkel zou worden gebruikt voor stelt in conclusies dat hij meende dat het pand effectief zou bewonen en haar vrachtwagenchauffeurs er eerder occasioneel 's nachts of in het weekend zou laten slapen, in plaats van in hun vrachtwagencabine. Dit laatste is evenmin geloofwaardig verklaarde op 29 januari 2019 immers dat ze er op dat ogenblik en van bij het begin met vijftien woonden, meestal dezelfde mensen, die allemaal voor werkten als binnenlandse vrachtwagenchauffeurs (p. 600 strafdossier, OK 2). Ze werkten in ploegen, dag en nacht met tweewekelijkse wissel. Binnenlandse vrachtwagenchauffeurs, afkomstig uit het buitenland, hebben niet enkel occasioneel een rustplaats nodig, maar een effectieve vaste woonplaats.

Ook moet dit hebben geweten. Hij had immers geen enkele reden om aan te nemen dat het pand op een andere manier zou gebruiken dan diens collega vrachtwagenchauffeurs.

was deels ook eigendom van verklaarde bij verhoor op 17 juni 2019. "Wij hebben een medewerker in het bedrijf die tweemaal een controle in onze panden doet om na te kijken of die panden nog in orde zijn" (p. 615 strafdossier, OK 2). Bij die controles moet ongetwijfeld zijn opgemerkt dat het pand, anders dan in het huurcontract vermeld, in realiteit als kamerwoning werd verhuurd Hoe dan ook had de beklagde de verplichting om op regelmatige tijdstippen tijdens de huurovereenkomst en in elk geval meer dan eens in de twee jaar na te gaan of het pand nog voldeed aan alle woonkwaliteitsvereisten. Uit niets blijkt dat op enig

ogenblik tegen het gebruik als kamerwoning heeft geprotesteerd, of
hiervoor in gebreke heeft gesteld, zodat ook hieruit het bewijs volgt dat
alles van bij aanvang van de huurovereenkomst met zijn instemming gebeurde. Om dezelfde
reden kan zich niet verschuilen achter het feit dat hij al jaren in Spanje
woont en niet veel in België is

Hij kan niet voorhouden niet op de hoogte te zijn geweest van de stedenbouwkundige
inbreuk die hierdoor op het pand rustte, namelijk het zonder vergunning wijzigen van de
hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed. Het pand was vergund als rusthuis, er werd
geen vergunning afgeleverd voor kamerverhuur (p. 610 strafdossier, OK 2). Het is zonder de
minste relevantie dat niet wordt vervolgd voor dit misdrijf.

Dat de wijkinspecteur pas in de periode november 2017 – april 2018 zou zijn langs geweest
om er toen achttien Bulgaarse mannen in te schrijven, toont niet aan dat het niet van bij het
begin van de huurovereenkomst de bedoeling was om er chauffeurs te huisvesten. Het is
niet ongebruikelijk dat bewoners enige tijd wachten om de wijkagent te contacteren met het
oog op het vervullen van de nodige formaliteiten inzake domiciliëring. Te meer de bewoners
in dit geval allemaal afkomstig waren uit het buitenland. Bovendien verklaarde

op 29 januari 2019: "We wonen hier momenteel met vijftien. We hebben hier altijd
met vijftien gewoond, (...)" (p. 600 strafdossier, OK 2), terwijl de huurovereenkomst
inwerking trad op 11 september 2017 (p. 14 strafdossier, OK 2)

Verschillende elementen uit het strafdossier wijzen er op dat elk van de bewoners-
vrachtwagenchauffeurs een afzonderlijk huurcontract afsloot en dat elk van hen 250 euro
huur betaalde. Zo ligt een huurcontract voor met als huurder opgesteld in
het Bulgaars en waarin wordt verwezen naar bestuurder en CEO van
p. 599 strafdossier, OK 2). Het zou zijn ondertekend door
als verhuurder, maar betwist dit. Ook stelde bij
verhoor op 29 januari 2019 dat alle bewoners een apart huurcontract hadden. Het is volgens
het hof onvoldoende zeker dat deze individuele huurcontracten heeft
ondertekend. De handtekening onderaan het contract met lijkt niet op de
handtekening van zoals aangebracht op zijn identiteitskaart (stuk 11 van
neergelegd in eerste aanleg). Mogelijk werd dit contract opgesteld op
initiatief van omdat nu eenmaal een bijdrage in de huur moest worden
geïnd van de individuele vrachtwagenchauffeurs. Dit doet er nochtans niet aan af dat
wel degelijk op de hoogte was van en instemde met het gebruik van als
kamerwoning voor de werknemers van. Het bestaan van een of meer
dergelijke huurcontracten toont helemaal niet aan dat de bewoning door andere personen
dan deze vermeld in het huurcontract voor werd verborgen gehouden,
ongeacht of op de hoogte was van die individuele contracten en ongeacht of
die contracten vals waren.

voert aan dat er steeds slechts één huursom werd betaald. bevestigde dit, aangezien hij tijdens het onderzoek verklaarde dat ze (elk afzonderlijk) de huur cash betaalden aan een Bulgaar, een verantwoordelijke voor de Bulgaarse groep die het dan wellicht aan overmaakte. Ook dit gegeven weerlegt niet dat wel degelijk op de hoogte was van en instemde met het gebruik van de woning als kamerwoning. Hetzelfde geldt voor de vaststelling dat de som van de bij de vijftien individuele vrachtwagenchauffeurs geïnde huur groter was dan de in de door ondertekende huurovereenkomst bepaalde huur. Ofwel kreeg in realiteit een hoger bedrag uitbetaald, ofwel ging een deel daarvan naar

8.3 handelde bewust en vrijwillig, dit is met kennis van zaken en zonder dwang. Dat er sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt verondersteld bij het plegen van de materiele handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aanzien. Hij maakt het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, niet enigszins aannemelijk.

Hij kan dan ook niet beweren niet op de hoogte te zijn geweest van de gebreken die het pand vertoonde. Hij had er zich vooraleer het pand te verhuren moeten van vergewissen dat het aan alle woonkwaliteitsvereisten voldeed. Als verhuurder moest hij ook tijdens de duur van de overeenkomst nagaan of dit nog steeds het geval was. Het recht op privacy van de huurders vormde daarvoor geen belemmering, net zomin als zijn verblijf in Spanje.

Het is onjuist dat alle door de wooninspecteur vastgestelde gebreken evolutieve gebreken zijn en geen structurele, en dat niet is aangetoond dat ze al van bij het begin van de huurovereenkomst aanwezig waren. Zoals hoger al gezegd was in het volledige gebouw geen enkele verliesstroomschakelaar aanwezig. Dit is ook volgens de nu toepasselijke regelgeving omwille van het daarmee gepaard gaande elektrocutiegevaar een zeer ernstig gebrek, zelfs van de derde categorie. In de verdeelkasten in de leefkamer en berging 2 bevonden zich meerdere niet ingevulde, niet afgeschermdde zekeringsvoeten. Ook dit zijn omwille van het elektrocutiegevaar ernstige gebreken. Ze waren allemaal zonder twijfel bij het begin van de verhuring aanwezig, nu een verliesstroomschakelaar niet zomaar verdwijnt en zekeringsvoeten niet plots of door een gebrekkig onderhoud niet ingevuld zijn. Alleen al die gebreken aan het gebouw volstaan om te besluiten dat het al vanaf 11 september 2017 strafbaar was om het gebouw toch te verhuren met het oog op bewoning. Er is dus geen reden om de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.3 tot en met A.8 slechts te laten aanvangen vanaf 29 januari 2019, zoals aanvoert.

De structurele aard van deze gebreken wordt niet tegengesproken door de vaststelling dat de woning medio 2017 nog werd verhuurd als woonzorgcentrum en als dusdanig voor het laatst was erkend op 29 september 2016.

De telastleggingen A.3 tot en met A.8 zijn bewezen voor

8.4 is de werkgever van onder meer De
vennootschap ondertekende mee de huurovereenkomst tussen
als borgsteller Vijftien van haar vrachtwagenchauffeurs verbleven sinds medio
september 2017 in

verklaarde dat het zijn werkgever was, die voor de woning zorgde.

Zoals hoger aangehaald, wijzen verschillende elementen in het strafdossier erop dat elk van de in ondergebrachte vrachtwagenchauffeurs een afzonderlijke huurovereenkomst afsloot, opgesteld door of op initiatief van maar waarin is vermeld als verhuurder. Er ligt slechts één zo'n overeenkomst voor, opgesteld in het Bulgaars, zodat de precieze inhoud en draagwijdte ervan niet duidelijk is. Het is evenmin duidelijk of het de vennootschap is die de bijdrage in de huur van elk van de vrachtwagenchauffeurs inde en vervolgens doorstortte naar dan wel of één van de Bulgaarse vrachtwagenchauffeurs dit deed. Het is mogelijk dat het deel van de huur dat het contractueel bedongen bedrag van 3.260 euro overschreed ten goede kwam aan maar het is niet uitgesloten dat ook dat deel werd overgemaakt aan

Al deze gegevens op zichzelf, noch in hun onderlinge samenhang, volstaan om te stellen dat moet worden beschouwd als verhuurder, onderverhuurder, of als diegene die ter beschikking stelde met het oog op bewoning. Dat de huurovereenkomst nooit zou zijn tot stand gekomen zonder borgstelling door haar, verandert daar niets aan. Zij was niet betrokken bij het eigenlijke verhuren en heeft er enkel voor willen zorgen dat haar werknemers een woonplaats hadden. Dit heeft niet tot gevolg dat ze er ook voor had moeten zorgen dat die woning aan alle woonkwaliteitsvereisten voldeed en dat ze nalatig is geweest door de staat van de woning niet na te gaan. Het was niet de vennootschap die haar werknemers woongenot verschaftte, wel. Ook blijkt bijvoorbeeld niet dat de vennootschap het aanspreekpunt was voor eventuele klachten van de individuele huurders. Het hof spreekt deze beklagde daarom vrij voor de telastleggingen A.3 tot en met A.8.

9. Met betrekking tot

9.1 Het pand is een halfopen bebouwing, die bij de controle door de wooninspectie op 29 januari 2019 bleek te zijn ingericht als kamerwoning. De woning werd bewoond door buitenlandse werknemers, tewerkgesteld door. Het gebouw kreeg vijftien strafpunten, die vooral het gevolg waren van het ontbreken van differentieelschakelaars aan de elektrische installatie. In kamer 1/2 waren verschillende elektrische geleiders aan elkaar gezet met tape. Eén van die geleiders was via een stekker aangesloten op een stopcontact. De gemeenschappelijke leefruimte kon niet rechtstreeks worden verlucht. Het raam gaf uit op de veranda.

In kamer 0/1 op het gelijkvloers ontbrak een lavabo met toevoer van warm en koud water. De oppervlakte van de kamer bedroeg slechts 10,95 m² en was dus onaangepast. Ze was eveneens ongeschikt. Er was geen opengaand raam en er waren evenmin verluchttingsroosters. De kamer kreeg 76 punten op het technisch verslag, de strafpunten voor het gebouw inbegrepen.

Kamer 1/2 op de eerste verdieping was evenmin voorzien van een lavabo met de toevoer van warm en koud water. Ook die kamer was met een oppervlakte van slechts 10,89 m² te klein en dus onaangepast. De trap naar de eerste verdieping was bovendien te steil. Deze kamer kreeg 79 punten op het technisch verslag.

De gemeenschappelijke badkamer met toilet en douche kreeg in totaal achttien punten, omdat er stopcontacten naast de deur en wasmachine los uit de muur hingen. De wasmachine en één stopcontact bevonden zich te dicht bij de doucherand.

De kamer op het gelijkvloers werd bewoond door _____ afkomstig uit Roemenie. In kamer 1/2 op de eerste verdieping woonden _____ en _____ beiden eveneens afkomstig uit Roemenie. Allen werkten ze voor _____

9.2 Het is ongeloofwaardig dat de beklaagden niet zouden hebben geweten dat de woning, hoewel volgens het huurcontract verhuurd als eengezinswoning, in realiteit werd gebruikt als kamerwoning. De huurovereenkomst werd afgesloten op 20 januari 2017 tussen _____

_____ als verhuurder, vertegenwoordigd door _____ en _____ als huurder. De overeenkomst werd echter ook ondertekend door _____ als garantiesteller.

_____ waren volgens de bepalingen van het contract "solidair, hoofdelijk en ondeelbaar verantwoordelijk" (p. 64 strafdossier, OK 3) _____ was de zaakvoerder van _____ werkgever van _____

en _____

Het kan dus niet anders dan dat de beklaagden van bij aanvang van de huurovereenkomst wisten dat _____ in de woning zou verblijven niet met zijn gezin, maar omdat hij hier was tewerkgesteld als buitenlandse arbeider, in dienst van _____ en diens vennootschap.

_____ verklaarde bij verhoor op 29 januari 2019 dat hij er sinds mei 2017 woonde, samen met twee collega's (p. 82 strafdossier, OK 3). _____ woonde van bij het begin bij hem. Van mei 2017 tot september 2017 kwam _____ ook bij hen. In juni 2018 kwam _____ erbij.

_____ verklaarde bij verhoor op 17 juni 2019 (p. 94 strafdossier, OK 3): "Wij hebben een medewerker in het bedrijf die tweejaarlijks een controle in onze panden doet om na te kijken of die panden nog in orde zijn." Ongetwijfeld moet deze medewerker bij één van _____

dergelijke controles hebben opgemerkt dat de woning werd bewoond door meer dan één persoon, die geen deel uitmaakte van het gezin van _____ maar eveneens tewerkgesteld was bij _____. Hoe dan ook hadden de beklaagden de verplichting om op regelmatige tijdstippen tijdens de huurovereenkomst en in elk geval meer dan eens in de twee jaar na te gaan of het pand nog voldeed aan alle woonkwaliteitsvereisten. Uit geen enkel dossiergegeven blijkt dat de beklaagden zich tegen het gebruik als kamerwoning hebben verzet, of _____ daarvoor in gebreke hebben gesteld.

_____ stelde in zijn verhoor van 29 januari 2019 ook nog (p. 82 strafdossier, OK 3): *"We hebben nog geen contact opgenomen met de eigenaar over de woning, maar we kennen mijnheer _____ wel want we hebben al werken voor de firma uitgevoerd"* Dat ze geen contact opnamen met de beklaagden over de woning, doet er dus niet aan af dat ze de beklaagden kenden en in het kader van het uitvoeren van werken al contact met hen hadden gehad. Het hebben van contact impliceert evident een zekere wederkerigheid.

Uit al die gegevens samen volgt voor het hof dat de beklaagden wisten en ermee instemden dat de woning in realiteit werd gebruikt en gehuurd als kamerwoning, hoewel dit in het huurcontract anders was bepaald. Terecht overwoog de eerste rechter dat het gangbaar is bij aannemingsbedrijven zoals ook _____ er een was, om werknemers op die manier te huisvesten. Het gegeven dat de huurprijs slechts 670 euro per maand bedroeg en dat de huurovereenkomst liep voor een periode van drie jaar, brengt het hof niet tot een andere overtuiging. Het is bovendien volstrekt niet relevant dat de beklaagden niet worden vervolgd voor een daarmee verband houdende stedenbouwkundige inbreuk. In tegenstelling tot wat de beklaagden stellen in conclusies, blijkt uit de verklaring van _____ helemaal niet dat hij volgens zijn eigen beslissing vanaf mei 2017 andere personen in de woning heeft laten wonen (samen met hem), laat staan dat dit gebeurde zonder medeweten en zonder toestemming van de beklaagden.

9.3 Dit alles brengt mee dat zowel de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken aan het gebouw als de gebreken aan de individuele kamers toerekenbaar zijn aan de beklaagden.

De beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter de bewering dat ze niet op de hoogte waren van de ontbrekende verliesstroomschakelaars. Ze hadden zich moeten vergewissen van de aanwezigheid daarvan, vooraleer de woning te verhuren. Zelfs zo geen rekening wordt gehouden met de andere gebreken, volstaat dit ene gebrek om te besluiten dat het pand niet mocht worden verhuurd met het oog op bewoning, niet in zijn geheel als woning en evenmin als kamerwoning.

De afwezigheid van verliesstroomschakelaars is een gebrek dat structureel is en dat met zekerheid al aanwezig was van bij het begin van de verhuur. Hoewel de huurovereenkomst voorzag dat ze zou ingaan vanaf 1 februari 2017, verklaarde _____ dat hij pas in mei 2017 in de woning trok. Het hof verbetert de incriminatieperiode van de telastlegging A 10

daarom naar: "in de periode van 1 mei 2017 tot en met 29 januari 2019" Telkens het hof het hierna heeft over de telastlegging A.10, bedoelt het hof deze zoals hier verbeterd.

Om de al in randnummer 7.4 aangehaalde redenen zijn de telastleggingen A.9 en A.10 toerekenbaar aan beide beklaagden Het hof verklaart beide beklaagden schuldig aan de telastleggingen A 9 en A 10.

10. Met betrekking tot

10.1 Zoals hoger al aangegeven, vertoonde de woning op 29 januari 2019 verschillende ernstige gebreken. Deze gebreken gaven aanleiding tot 15 punten op het technisch verslag. Er was lichte schade door opstijgend vocht aan de binnenmuur naast de buitendeur in de gang naar het washok en aan de binnenmuur naast de keukendeur in diezelfde gang. Er was geen leuning aan de trap, noodzakelijk om de slaapkamer in de zolderruimte te bereiken. Rond het trapgat van de zolder ontbrak de borstwering De woning was hierdoor ongeschikt (p. 3-4 strafdossier, OK 4).

bewoonde de woning sinds maart 2013 samen met haar gezin. Ze sloot het huurcontract af op het kantoor van p. 4 strafdossier, OK 4). Op de huurovereenkomst staat als verhuurder vermeld, maar ze had die man naar eigen zeggen nog nooit gezien. Ook al was de woning niet volledig in orde, ze had ze toch gehuurd omdat ze haar vorige woning moest verlaten en onder tijdsdruk stond. Er waren vochtproblemen in de keuken en haar echtgenoot was eens door het plafond van de zolder boven de garage gezakt. Ze meldde de problemen aan maar hieraan werd geen gevolg gegeven. De eerste drie jaar ontving ze telkens een brief dat de huur voor de maand december niet betaald zou zijn. Dat was onjuist, maar de verhuurder vroeg ook een dertiende maand huur.

10.2 De in het vorige randnummer beschreven vaststellingen van de wooninspecteur brengen mee dat de feiten van de telastlegging A.11 zonder twijfel bewezen zijn. In randnummer 6.2 stelde het hof al vast dat het niet juist is dat de huurders zonder medeweten van de verhuurder op de zolderruimte een vierde slaapkamer hebben ingericht, zodat het argument van de beklaagden dat de gebreken aan de trap naar de zolder en het ontbrekende trapgat hen niet mogen worden toegerekend, niet opgaat.

Anders dan in conclusies uiteenzetten, zijn niet alle vastgestelde gebreken evolutieve gebreken die zich gaandeweg in de loop van de huurovereenkomst hebben voorgedaan. De gebreken aan de trap en het trapgat naar/aan de slaapkamer in de zolderruimte waren met zekerheid al aanwezig van bij aanvang van de huurovereenkomst op 1 maart 2013, (zie opnieuw hoger, randnummer 6.2), aangezien één van de drie in de plaatsbeschrijving vermelde slaapkamers zich toen al in de zolderruimte bevond De trap had toen al moeten voorzien zijn van een degelijke trapleuning. Het trapgat had moeten beveiligd zijn met een borstwering. Het is dan ook ten onrechte dat de beklaagden stellen

dat de incriminatieperiode van de telastlegging A 11 pas op 29 januari 2019 zou mogen aanvangen.

De beklaagden betwisten niet dat de huurders in de woning zijn gebleven tot en met 15 november 2019 (p. 13, syntheseconclusie). Ze stellen echter dat dit vanaf 1 juni 2019 een precare bezetting was, die buiten de toepassing van artikel 3:34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zou vallen. Dit is niet juist. Uit hun stuk 8 zoals neergelegd voor de eerste rechter, blijkt dat ze inderdaad met de huurders overeenkwamen de huurovereenkomst met ingang van 1 juni 2019 te beëindigen. Maar datzelfde document, pas opgemaakt en ondertekend op 5 juni 2019, voorzag ook: *"Gezien de korte periode van herhuisvesting zal de verhuurder de huurder nog als precair gebruiker gedogen tot 30/11/2019"*. De beklaagden geven aan dat de huurders op hun uitdrukkelijke vraag het pand zijn blijven verder bewonen tot 15 november 2019. Het geciteerde document toont aan dat dit dus gebeurde met uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Dit brengt mee dat de verhuurder er ook voor de periode van 1 juni 2019 tot en met 15 november 2019 voor had moeten zorgen dat de woning aan alle toepasselijke kwaliteitsvereisten voldeed. Er anders over oordelen zou immers impliceren dat een verhuurder die een woning verhuurt die niet aan de vereisten woonkwaliteitsnormen voldoet, de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang mag beëindigen, zelfs zo de huurder niet onmiddellijk terecht kan in een andere woning en daarbij ook onmiddellijk ontslagen wordt van al zijn verplichtingen wat betreft die woonkwaliteit.

10.3 naken in conclusies aannemelijk dat de woning aanvankelijk en bij het afsluiten van de huurovereenkomst in 2013 eigendom was van
 lie door fusie in 2016 is opgeslorpt door
was tijdens de incriminatieperiode van de telastlegging A.11 (gedelegeerd) bestuurder zowel van
 stuk 8 A van de beklaagden, neergelegd in hoger beroep) als van
 Het blijkt niet dat tijdens de incriminatieperiode van de telastlegging A 11 enig mandaat als bestuurder vervulde in
Uit het voor de eerste rechter voorgelegde stuk 6 blijkt dat hij pas op 3 april 2020 (opnieuw) bestuurder werd van

Als verhuurder is op de huurovereenkomst met
vermeld wonende in Spanje, maar woonstkeuze doend op het adres
vertegenwoordigd door bij volmacht van
18 maart 1997 (p. 24 strafdossier, OK 4). betwist niet dat hij de
huurovereenkomst ondertekende (p. 30 strafdossier, OK 4).
verklaarde bij verhoor op 29 januari 2019 dat de huurovereenkomst was afgesloten met
maar dat ze hem nog nooit had gezien.

Om al die redenen is het niet onaannemelijk dat de huurovereenkomst per vergissing op naam van [naam] is geplaatst, nu hij blijkbaar niet de vereiste hoedanigheid had om

de woning te verhuren of de huurovereenkomst af te sluiten. Uit het strafdossier blijkt niet dat hij op nog een andere manier bij de verhuur van de woning betrokken was

Het hof spreekt daarom vrij voor de telastlegging A.11

ondertekende de huurovereenkomst namens oorspronkelijke eigenaar, waarvan hij op dat ogenblik bestuurder was. Het pand trad op 1 januari 2016 ingevolge fusie toe tot het vermogen van stuk 8D van de beklaagden, neergelegd voor het hof), waarvan eveneens (afgevaardigd) bestuurder was. Om dezelfde al in randnummer 7.4 aangehaalde redenen is het misdrijf ook aan toerekenbaar, zij het slechts vanaf 1 januari 2016. De telastlegging A 11 is dus bewezen voor en voor maar voor die laatste slechts vanaf 1 januari 2016 tot en met 15 november 2019. Het hof spreekt vrij voor de periode van 1 maart 2013 tot en met 31 december 2015

11. Verzwarende omstandigheid van de gewoonte

11.1 en zijn verantwoordelijk voor het verhuren van vijf verschillende woonentiteiten die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen, voor zes. De periode waarin ze dit deden, is lang. Voor ving die periode al aan in 2013, voor in 2016 en voor in 2017. Ze eindigde in 2020 voor en in 2019 voor. Voor elk van de beklaagden besloeg de periode van de feiten dus meerdere jaren.

Voor en betrof het bovendien woonentiteiten in drie verschillende onroerende goederen.

Daarbij komt nog dat en niettegenstaande ze waren gewaarschuwd door de vaststellingen van de wooninspecteur van 29 januari 2019, de woning medio maart 2019 toch opnieuw verhuurden, zonder dat aan alle gebreken was geremedieerd.

De verzwarende omstandigheid dat de beklaagden van de betrokken activiteit een gewoonte maakten, is dan ook bewezen.

11.2 Opdat er sprake zou zijn van een gewoonte, is niet vereist dat de beklaagden al eerder werden veroordeeld voor gelijkaardige misdrijven. Het doet daarom niet ter zake dat op arige leeftijd over een blanco strafregister in België beschikt.

Dat de beklaagden er na de vaststellingen van de wooninspecteur alles zouden aan gedaan hebben om de gebreken te herstellen, zelfs bijkomende herstellingen en verbeteringen uitvoerden en ook gedurende de incriminatieperiodes bepaalde herstellingen uitvoerden, neemt niet weg dat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bewezen is. Het is

evenmin van belang dat ondertussen conform is bevonden en dat en
werden gesloopt

Dat de beklaagden via ongeveer een 80-tal woningen, twee rusthuizen en het kantoorgebouw zouden verhuren, belet evenmin het bewezen zijn van de verzwarende omstandigheid van de gewoonte in de zaak die ter beoordeling van het hof voorligt.

Het openbaar ministerie concludeerde niet in hoger beroep. De verwijzing van naar een argument dat het openbaar ministerie in conclusies in eerste aanleg ontwikkelde maar voor het hof niet herhaalde, behoeft dan ook geen antwoord van het hof.

12. Straftoemeting

en pleegden alle voor hen bewezen verklaarde feiten met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor elk van hen telkens slechts één straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Diegenen die woningen verhuren of ter beschikking stellen moeten daarbij de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en –vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagden hebben deze verplichtingen naast zich neergelegd en lieten toe dat huurders in woningen verbleven die zich in een niet goed onderhouden, verouderde en soms zelfs onveilige toestand bevonden. Ze probeerden zoveel mogelijk winst te realiseren, terwijl ze slechts minimaal in de verhuurde panden investeerden.

is een arige man wiens strafrechtelijk verleden ongunstig is. Hij werd negen keer veroordeeld voor verkeersmisdrijven, waaronder het sturen in geïntoxiceerde toestand. Daarnaast verkreeg hij de gunst van de (probatie-)opschorting voor valsheid in geschrifte en oplichting, net als voor inbreuken op de wapenwetgeving en intrafamiliaal geweld. Het hof van beroep te Gent veroordeelde hem bij arrest van 29 november 2019 tot een geldboete van 2.500 euro voor inbreuken op de stedenbouwwetgeving.

Ook werd in datzelfde arrest van het hof veroordeeld voor inbreuken op de stedenbouwwetgeving, meer bepaald tot een geldboete van 3 500 euro.

is jaar en woont al geruime tijd in Spanje, waar hij een keer werd veroordeeld voor een verkeersinbreuk.

In het voordeel van de beklaagden houdt het hof er bij het bepalen van de omvang van de straf rekening mee dat de beklaagden de huurovereenkomsten uiteindelijk beëindigden en

het pand volgens de wooninspectie ondertussen volledig conform is.
en werden gesloopt wordt momenteel grondig gerenoveerd.

De hierna bepaalde effectieve geldboetes zijn passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om de beklaagden er voldoende toe aan te zetten de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt, voortaan stipt na te leven. Het hof gaat niet in op hun vraag om hen de gunst van de opschorting te verlenen. verkreeg al tweemaal eerder de gunst van de opschorting, maar dit weerhield hem er niet van om opnieuw misdrijven te plegen. Bovendien leiden de geldboetes waartoe het hof de beklaagden veroordeelt, niet tot hun sociale declassering. Ze vormen evenmin een belemmering voor hun sociale reclassering. Uitstel verlenen voor de geldboetes zou het ontradend karakter van de straf volledig teniet doen.

Uit niets blijkt dat de geldboete die het hof aan oplegt, nadelige gevolgen zal hebben op de interne werking van de vennootschap en haar werknemers.

De geldboetes moeten met 70 deciemmen worden vermeerderd. De vervangende gevangenisstraffen die het hof voor en voorziet, zetten er hen voldoende toe aan de geldboetes te betalen.

13. Verbeurdverklaring

13.1 De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die zonder die misdrijven niet zouden zijn gerealiseerd. De woningen en kamers mochten in die toestand immers niet 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 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van de opbrengsten van de misdrijven die ze pleegden. Het hof geeft daarom gevolg aan de vordering tot verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie berekende het te verbeuren bedrag voor op
73.574 euro, voor op 71.720 euro. Voor vordert het geen
verbeurdverklaring.

13.2 genoot huuropbrengsten van de panden

Het hof besliste hoger dat de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 moet worden ingeperkt en verbeterd naar: "van 29 oktober 2018 tot en met 29 januari 2019". Het kortte ook de incriminatieperiode van de telastlegging A.10 in naar "van 1 mei 2017 tot en met 29 januari 2019". Verder spreekt het hof de vennootschap vrij voor de telastlegging A.11 voor zover gepleegd van 1 maart 2013 tot en met 31 december 2015. Het

besliste tot slot ook dat er geen redenen zijn om de incriminatieperiodes van de telastleggingen A 1, A.2, A 9, A 10 en A.11 nog verder te beperken

Voor bedroeg de maandelijkse huur, betaald door bij
aanvang van de huurovereenkomst 787 euro (p. 32 strafdossier, OK 1 – telastlegging A.1).
betaalden 892 euro per maand (p. 127 strafdossier, OK 1,
telastlegging A.2). De totale huuropbrengst bedroeg dus:

3 maanden x 787 euro = 2.361 euro

15,5 maanden x 892 euro = 13.826 euro

samen: 16.187 euro

Voor bedroeg de maandelijkse huur 670 euro tot en met oktober 2018. Vanaf
de maand november 2018 waren de huurders samen 684 euro per maand verschuldigd (p.
82 strafdossier, OK 3). De totale huuropbrengst is dus:

18 maanden x 670 euro = 12.060 euro

3 maanden x 684 euro = 2.052 euro

samen: 14.112 euro

Het openbaar ministerie vordert klaarblijkelijk niet de huuropbrengsten van het pand

Het te verbeuren bedrag bedraagt dus in totaal in principe minstens 30.299 euro. Om
geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof dit bedrag tot
25.000 euro.

13.2 ontving de huuropbrengsten van het pand De
telastleggingen A 3 tot en met A.8 behelzen een periode van 1 oktober 2017 tot en met 1 juli
2019, ofwel twintig maanden.

De huurprijs bedroeg volgens het huurcontract 3.260 euro per maand (p. 14 strafdossier, OK
2). Hoewel uit het dossier blijkt dat elk van de vrachtwagenchauffeurs afzonderlijk wellicht
250 euro betaalde voor de kamer waar ze verbleven, is onvoldoende zeker dat
meer heeft ontvangen dan 3.260 euro per maand.

Het in principe voor te verbeuren bedrag bedraagt dus 65.200 euro.

Al in randnummer 8 2 zette het hof uiteen dat het feit dat de wijkagent de in
verblijvende vrachtwagenchauffeurs in de periode november 2017 – april 2018 op dat adres
inschreef, niet aantoont dat het niet van bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst

(11 september 2017) de bedoeling was de woning te verhuren als kamerwoning aan een groot aantal vrachtwagenchauffeurs, in dienst van Er is dus geen
enkele reden om aan te nemen dat het contractueel bepaalde huurgeld (3 260 euro) pas vanaf november 2017 zou zijn betaald.

Dat de huurders een zeker woongenot hebben gehad, zodat hoe dan ook
recht had op een woonvergoeding van de huurders, heeft niet tot gevolg dat het te verbeuren bedrag met een daarmee overeenstemmend bedrag zou moeten worden verminderd.

Tot slot wijst er op dat hij slechts vruchtgebruiker is van het onroerend goed
en dan nog slechts voor 50 %. Hij meent daarom dat hij maar tot de helft van het te verbeuren bedrag kan worden veroordeeld. Dit is niet juist. Opdat de verbeurdverklaring van de in artikel 42, 3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen kan worden uitgesproken tegen diegene die als dader, mededader of medeplichtige wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, is niet vereist dat die vermogensvoordelen zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn togetreden, noch dat hij zich heeft verrijkt. Die verbeurdverklaring kan immers worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat hij uiteindelijk persoonlijk uit het misdrijf heeft gehaald.

Niettemin en om hem geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het voor e verbeuren bedrag tot **25.000 euro**.

13.3 Aangezien de vermogensvoordelen niet als dusdanig kunnen worden teruggevonden in het vermogen van de beklaagden, slaat de verbeurdverklaring op het daarmee equivalent bedrag.

14. Bijdragen – vergoeding – kosten

zijn elk gehouden tot één vijfde van
de kosten van de strafvordering in eerste aanleg, opnieuw begroot zoals hierna. Daarnaast zijn ze elk één derde van die kosten verschuldigd in hoger beroep.

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

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die

geïndexeerd 58,90 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten 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 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt

15. Herstelvordering

15.1 De eerste rechter besliste al definitief dat de herstellvordering met betrekking tot zonder voorwerp is. Ondertussen is dit ook het geval voor en
Uit de dossierstukken blijkt immers dat deze beide woningen inmiddels werden gesloopt.

Het hof heeft enkel nog te oordelen over de herstellvordering voor

15.2 De wooninspecteur vorderde op 19 april 2019 het herstel voor de woning Meer bepaalt vraagt hij dat het hof en zou veroordelen om het onroerend goed, met adres 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 VCRO, en in geval van gewijzigde bestemming de woning(en) conform te maken in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021, zonder dat er overbewoning is. Hij vordert verder het herstel te bevelen binnen een termijn van tien maand, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Anders dan in conclusies aanvoert, is deze herstellvordering niet onontvankelijk. Ze is wel hoe dan ook ongegrond ten aanzien van
aangezien het hof deze vennootschap vrijspreekt voor de telastleggingen A.3 tot en met A.8.

De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf

De principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt.

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“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 doelstelling van het herstel is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

De woning moet een herbestemming krijgen, of moet worden gesloopt, aangezien het zonder omgevingsvergunning werd opgesplitst in verschillende woonentiteiten met het oog op kamerverhuur, terwijl het was vergund als rusthuis. Het hof kan dan ook nooit veroordelen tot het conform maken van die verschillende woonentiteiten. Dat zou meebrengen dat hij wordt veroordeeld tot het plegen van een omgevings- (namelijk: stedenbouwkundig) misdrijf. Vanzelfsprekend kan de rechter enkel een legaal herstel opleggen.

Om het herstel te realiseren moet de beklaagde dus ofwel de woning een andere bestemming geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel de woning slopen, tenzij dit op wettelijke gronden verboden is. Niets belet de beklaagde een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en desgevallend te bekomen, waardoor het beletsel voor een volledig herstel zou wegvallen. In dat geval kan de beklaagde de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het dan vergund pand conform te maken.

De door de wooninspecteur gevraagde herstelmaatregel is volledig in overeenstemming met deze principes. Ze is niet onwettig. Dat niet vervolgd wordt voor het stedenbouwkundig misdrijf waarvan sprake en dat de strafvordering met betrekking tot dat misdrijf voor het hof niet aanhangig is, doet daaraan niets af. Het hof overschrijdt zijn rechtsmacht helemaal niet door de herstelmaatregel te bevelen, zoals gevorderd door de wooninspecteur. De vergelijking met de bevoegdheid van de strafrechter die een herstelmaatregel oplegt voor een stedenbouwkundig misdrijf en geen herstel zou kunnen bevelen voor een stedenbouwkundig delict dat niet bij hem hangende is, gaat niet op. Ook de rechter, gevat voor een stedenbouwkundig misdrijf, moet steeds het herstel bevelen naar een wettige toestand. Artikel 6.3.1, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt immers: "Het herstel dekt steeds de volledige illegaliteit ter plaatse, ook al wordt die mee

veroorzaakt door stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken die niet bij de rechter aanhangig zijn." Van een schending van het gelijkheidsbeginsel is dus geen sprake.

Door de herstelmaatregel te bevelen zoals gevorderd, schendt het hof evenmin het vermoeden van onschuld van [naam] Het hof verklaart [naam] immers niet schuldig aan het hiervoor bedoeld stedenbouwkundig misdrijf Het is ook niet zo dat door de gevorderde herstelmaatregel te bevelen, de huidige procedure zou kunnen worden "misbruikt" om [naam] daarna te vervolgen voor dit stedenbouwkundig misdrijf

Om de herstelmaatregel te bevelen zoals gevorderd, volstaat het dat het hof vaststelt dat op het goed een stedenbouwkundige inbreuk rust, zoals het hoger deed (zie randnummer 8.2). Het hof hoeft daarvoor niet vast te stellen wie daarvoor strafrechtelijk verantwoordelijk is, wat het hof ook niet doet. Dat het hof vaststelt dat [naam] op de hoogte was van die stedenbouwkundige inbreuk, impliceert niet dat het hof hem aan dat misdrijf schuldig verklaart. [naam] kan dan ook maar moeilijk voorhouden dat zijn rechten van verdediging zijn geschonden.

15.3 Het staat zoals gezegd wel degelijk vast dat er op het goed een stedenbouwkundige inbreuk rust, ongeacht wie daarvan de (mede)dader is. De lokale politie van [naam] vernam op 25 april 2018 van [naam] dat het pand [naam] was vergund als rusthuis. Er was geen vergunning afgeleverd voor kamerverhuur. Toch was het pand in realiteit opgedeeld in verschillende woonentiteiten en werd het gebruikt voor kamerverhuur. Deze gegevens blijken ontegensprekelijk uit het strafdossier (zie de processen-verbaal in OK 2). Uit niets volgt dat deze gegevens en vaststellingen onjuist zouden zijn.

Ook in de veronderstelling dat [naam] niet schuldig is aan die stedenbouwkundige inbreuk, kan hij worden veroordeeld tot het door de wooninspecteur gevorderde herstel

Het doet niet ter zake dat er in huidige zaak geen onderzoek werd gevoerd naar wie strafrechtelijk verantwoordelijk is voor het stedenbouwkundig misdrijf.

De herstellvordering is om al die redenen evenmin ongegrond.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering (Vlaamse Wooncode en Vlaamse Codex Wonen van 2021) en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

15.4 Op vandaag is er nog geen herstel. [naam] stelt in conclusies dat de renovatiewerken nog steeds lopende zijn. Ook uit de voorliggende stukken en foto's die hij voorlegt, blijkt dat het herstel nog niet is gerealiseerd. Er is geen proces-verbaal van uitvoering van de wooninspecteur van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor 1 januari 2021. art 20bis, § 6, Vlaamse Wooncode).

De hierna door het hof aan de herstelmaatregel verbonden modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

Omwille van het talmen van de beklaagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat hij talmt. De vaststellingen van de wooninspecteur dateren immers van 29 januari 2019, dit is meer dan vijf jaar geleden. Zelfs rekening houdend met de vertragingen die de renovatiewerken hebben opgelopen door omstandigheden die de beklaagde niet kunnen worden aangerekend, zoals bijvoorbeeld de (tijdelijke) bezetting van het pand door krakers, de corona-crisis en bijkomende werken die niet te verwachten waren, is dit een hele ruime periode. Dat de beklaagde er niet slaagde het herstel in die tijdsperiode te realiseren, zelfs rekening houdend met die tegenslagen, toont aan dat hij heeft getalmd. De dwangsom is noodzakelijk om de beklaagde aan te sporen tot een vrijwillig en integraal herstel. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, omdat een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten. Dat de beklaagde voor de uitvoering van het herstel ook afhankelijk is van derden, zoals aannemers, verandert niets aan de noodzaak tot het opleggen van een dwangsom en de hiervoor aangehaalde redenen die het opleggen van een dwangsom rechtvaardigen. Het is aan de beklaagde om tijdig de nodige aannemers te contacteren en er op toe te zien dat ze hun werk zonder dralen uitvoeren.

De beklaagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot herstel en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, hebben tot gevolg dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Het bedrag van de dwangsom per dag dat na het in kracht van gewijsde gaan van het arrest en na het verlopen van de hersteltermijn geen gevolg wordt gegeven aan het opgelegde herstel, moet voldoende hoog zijn om de beklaagde aan te zetten tot vrijwillig herstel.

Het pand is een zeer groot gebouw en de beklaagde heeft een totaalrenovatie voor ogen. Hij deed een aanvraag tot het verbouwen van het pand tot een wooneenheid met kantoorfuncties (stuk 14 - neergelegd voor het hof). De ruwbouwwerken zijn volgens de beklaagde afgewerkt en de binnenschrijnwerken zouden moeten zijn afgewerkt tegen december 2024. Rekening houdend met de omvang van het verbouwproject zoals die ook blijkt uit de al gemaakte kosten (stuk 20 van de beklaagde in hoger beroep) en de

geplande bestemmingswijziging, voorziet het hof in de maximale hersteltermijn van twee jaar.

Anders dan de wooninspecteur voorhoudt, behoort de beslissing om de herstelmaatregel al of niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren wel degelijk tot de saisine van het hof. In het grievenformulier kruiste een grief aan over de herstelmaatregel die de eerste rechter oplegde. Dit impliceert de herstelmaatregel in al zijn modaliteiten, dus ook de uitvoerbaarheid bij voorraad die de eerste rechter voorzag. Daarbij komt nog dat de beklaagde op pagina 3 onderaan van het grievenformulier zelfs uitdrukkelijk verwees naar de bevolen uitvoerbaarheid bij voorraad.

De uitvoerbaarheid bij voorraad is een uitzonderlijke maatregel. Er zijn onvoldoende redenen die deze maatregel in dit geval kunnen rechtvaardigen. Het blijkt niet dat de beklaagde hoger beroep heeft aangekend louter om dilatoire redenen.

16. Vordering tot opschorting van de door de eerste rechter opgelegde dwangsom

Urbain Bultinck vorderde in een afzonderlijke, op 30 november 2023 neergelegde conclusie dat het hof de door de eerste rechter opgelegde dwangsom met toepassing van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek zou opheffen, minstens zou opschorten tot een door het hof te bepalen datum die zich minstens na 31 december 2024 situeert. Hij volhardt in deze vordering in zijn syntheseconclusie in hoger beroep, neergelegd op 22 maart 2023.

Voor zover het hof al bevoegd zou zijn om over deze vordering te oordelen, is deze vordering hoe dan ook zonder voorwerp. In dit arrest hervormt het hof de beslissing van de eerste rechter over de dwangsom gedeeltelijk, onder andere wat de betreft het ogenblik waarop de dwangsom voor het eerst verschuldigd zal zijn. Bovendien heeft de wooninspecteur het vonnis van de eerste rechter blijkbaar nog niet aan de beklaagde betekend, zodat er nog geen dwangsommen zijn verbeurd.

17. Ambtshalve aanhouden burgerlijke belangen

Terecht besliste de eerste rechter om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden, met toepassing van artikel 4 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.

Perken van het hoger beroep:

De schuld van de beklaagde _____ aan de telastlegging A.1, gepleegd op 29 januari 2019 en aan de telastlegging A.2, gepleegd in de periode van 16 maart 2019 tot 12 juli 2019, staat definitief vast. Ook de beslissing van de eerste rechter dat de herstellvordering met betrekking tot het pand ' _____ zonder voorwerp is, is definitief.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

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

op strafgebied:

verbetert de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 naar: "*van 29 oktober 2018 tot en met 29 januari 2019*";

verbetert de incriminatieperiode van de telastlegging A.10 naar: "*in de periode van 1 mei 2017 tot en met 29 januari 2019*";

wat betreft

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.1, A.2, A.9, A.10 en A.11;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze telastleggingen samen tot een geldboete van **5.000 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 40.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

wat betreft

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.3 tot en met A.8, maar spreekt hem vrij voor de telastlegging A.11,

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A.3 tot en met A.8 samen tot een geldboete van **2.500 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 20.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart voor de beklaagde
vermogensvoordelen;

het equivalent van 25.000 euro verbeurd aan

wat betreft

spreekt
kosten;

vrij voor de telastleggingen A 3 tot en met A.8, zonder

wat betreft

verklaart schuldig aan de telastleggingen A.1, A 2, A.9, A 10 en A.11,
die laatste telastlegging voor zover gepleegd vanaf 1 januari 2016 tot en met 15 november
2019), maar spreekt haar vrij voor de telastlegging A.11 voor zover gepleegd van 1 maart
2013 tot en met 31 december 2015;

veroordeelt voor de bewezen telastleggingen samen tot een geldboete
van **6.000 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 48 000 euro;

verklaart voor
vermogensvoordelen;

het equivalent van 25.000 euro verbeurd aan

bijdragen – vergoeding – kosten:

veroordeelt de beklaagden 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 elk tot
betaling van een bedrag van 58,90 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van
de strafprocedure;

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

veroordeelt de beklaagden elk tot
betaling van één vijfde van de kosten van de strafvordering in eerste aanleg, voor het
openbaar ministerie begroot op 458,91 euro;

veroordeelt de beklaagden elk tot
betaling van één derde van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het
openbaar ministerie begroot op 487,32 euro;

wat betreft de herstellvordering:

beslist dat de herstellvordering met betrekking tot de panden
beiden gelegen te zonder voorwerp is;

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklagde het pand
gelegen te kadastraal gekend als te
herstellen door:

over te gaan tot de herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dan wel, in geval van stedenbouwkundige regularisatie conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

dit binnen een termijn van **twee jaar** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door _____ een dwangsom van **250 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

beveelt dat voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten te last van

beslist dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Kosten eerste aanleg opnieuw opnieuw begroot:

Dagv. 1 ^e bekl.	€ 28,62
Dagv. 2 ^e bekl.:	€ 28,62
Hypoth. Inschr.:	€ 240,00
Dagv. 3 ^e bekl.:	€ 34,09
Dagv. 4 ^e bekl.:	€ 28,62
Dagv. 5 ^e bekl.	€ 28,62
Dagv. 6 ^e bekl.:	€ 28,62

 € 417,19

+ 10 %: € 41,72

 Totaal: **€ 458,91**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 81,00
Afschriften akten HB:	€ 12,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 140,00
Dagv. 1 ^e bekl.:	€ 31,80
Dagv. 2 ^e bekl.:	€ 31,80
Dagv. 3 ^e bekl.:	€ 74,85
Dagv. 4 ^e bekl.:	€ 31,79
Dagv. eiser tot herstel:	€ 30,78

 € 443,02

+ 10 % : € 44,302

 Totaal: **€ 487,32**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer,
 samengesteld uit raadsheer als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren
 en in openbare rechtszitting van **28 juni 2024**
 uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van
 advocaat-generaal, met bijstand van griffier