



Arrestnummer
C1, 938 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 2358
Datum van uitspraak
28 juni 2024
Notitienummer griffie
-
-
Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/2771
2023/VJ11/1224

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/2771 - 2023/VJ11/1224

Not.nr. KO.55.L1.001108/22

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd en handelend namens het Vlaamse Gewest met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman meester advocaat met kantoor te ,
- burgerlijke partij -

2. nr. , *vertegenwoordigd door haar college van Burgemeester en Schepenen*,
met kantoren te
vertegenwoordigd door mevr. , juriste, adjunct van de directeur,
- burgerlijke partij -

3. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te) op ,
wonende te
- burgerlijke partij -

4. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te) op ,
wonende te ,
- burgerlijke partij -

5. nr. i, (RRN i),
van Somalische nationaliteit,
geboren te op ,
wonende te ,
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. _____, (RRN _____),
van Belgische nationaliteit,
geboren te _____ op _____,
wonende te _____,
- beklaagde -

2. nr. _____, (ON _____),
met zetel te _____,
met als curator meester _____, advocaat met kantoor 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;

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

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

namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te

bekend ten kadaster als _____ onder _____
met een oppervlakte van 2a 80ca, toebehorende aan _____ om het te
hebben aangekocht van _____ bij akte verleden voor notaris _____ te _____
op 22 december 2014,

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

1 te _____ in de periode van 1 mei 2019 (st. 52 dossier _____
17 januari 2022 (vaststellingen _____

tot en met _____

door
ten nadele van

woning 1

2 te in de periode van 2 juli 2019 (st. 52 dossier
22 juni 2021 (st. 169 dossier

tot en met

door
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

woning 11

3 te in de periode van 1 juli 2018 (st. 52 dossier
14 februari 2022 (st. 170 dossier

tot en met

door
ten nadele van
ten nadele van

woning 0021

4 te in de periode van 1 juni 2019 (st. 52 dossier
7 april 2022 (st. 171 dossier

tot en met

door
ten nadele van
ten nadele van

woning 0031

B huisjesmelkerij

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand, zijn precare sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,
(art. 433*decies* Strafwetboek)

met name door een niet-conforme woning gelegen te
te hebben verhuurd

1 te in de periode van 1 juli 2018 (st. 52 dossier
14 februari 2022 (st. 170 dossier

tot en met

door

ten nadele van

ten nadele van

woning 0021

3 te in de periode van 1 juni 2019 (st. 52 dossier
7 april 2022 (st. 171 dossier

tot en met

door

ten nadele van

ten nadele van

woning 0031

Beklaagden eveneens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art 42 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel:

- woning 11: van 2 juli 2019 tot 22 juni 2021 (st. 169 dossier) = 23 maanden x 550 euro = 12.650 euro
- woning 0021: 18.375 euro (st. 111 dossier)
- woning 0031: 5.300 euro (st. 111 dossier)

Totaal vermogensvoordeel: 13.750 euro + 18.375 euro + 5.300 euro = 36.325 euro

ook te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433terdecies, tweede lid, Strafwetboek van het hierna geïdentificeerde onroerend goed, bestemd/gediend te hebben om het misdrijf te plegen:

een huis gelegen te
onder

bekend ten kadaster als
met een oppervlakte

van 2a 80ca, toebehorende aan _____ om het te hebben aangekocht van
bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op 22 december 2014.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 6 november 2023 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

Verbetert de incriminatieperiode van de tenlasteleggingen A3, A4, B1 en B3 zoals voormeld

Spreekt de eerste beklaagde _____ vrij voor de feiten van de tenlastelegging A1.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A2 tot A4 en B1 en B3 voor de eerste beklaagde bewezen.

*Veroordeelt _____ voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **gevangenisstraf van 6 maanden met uitstel zoals hierna bepaald en een geldboete van 16.000 euro, namelijk 500,00 euro x 4 slachtoffers verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald;***

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan 5 jaar bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- **de tenuitvoerlegging van bovenstaande gevangenisstraf zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar.***
- **de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 8.000,00 euro effectief.***

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

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

*Veroordeelt _____ tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro** .*

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

Spreekt de tweede beklaagde vrij voor de feiten van de tenlastelegging A1.
Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A2 tot A4 en B1 en B3 voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 48.000,00 euro, namelijk 1.500,00 euro x 4 slachtoffers verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald;

Aangezien de geldboete niet meer bedraagt dan 120 000 euro en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een geldboete meer dan 24 000,00 euro en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 36.000,00 euro effectief.

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

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro**.

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

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **298,17 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de eerste en tweede beklaagde uit voor het totaal bedrag van **(11.310 + 18.375 + 5.300) 4.985,00 euro, namelijk voor elk 17.492,50 euro**.

Verklaart de vordering van het openbaar ministerie overeenkomstig artikel 42,1° Sw en artikel 433terdecies, lid 2 Sw tot de bijzondere verbeurdverklaring van het onroerend goed

gelegen te bestemd/gediend te hebben om het misdrijf te plegen, ontvankelijk doch ongegrond.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

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

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

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelden een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

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

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden 'artikel 3 47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

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

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

OP BURGERLIJK GEBIED

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

Veroordeelt *solidair tot betaling aan*
het bedrag van 1,00 euro provisioneel

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

Veroordeelt *solidair tot betaling aan*
het bedrag van 1,00 euro provisioneel.

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

Veroordeelt *solidair tot betaling aan* *het*
bedrag van 1,00 euro provisioneel.

Verklaart de vordering van *ontvankelijk en als volgt gegrond.*

Veroordeelt *solidair tot betaling aan* *de som*
van 15.944,71 euro te vermeerderen met de moratoire rente aan de wettelijke rente vanaf 17 april 2023 tot de dag van de volledige betaling.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

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

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

- 30 november 2023 door het openbaar ministerie ten aanzien van
- 5 december 2023 door de beklaagde
- 6 december 2023 door de curator van
- 7 december 2023 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde

Deze partijen dienden tegelijk ook elk een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering

1.3 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 24 mei 2024 in het Nederlands:

- de beklaagde bijgestaan door meester
advocaat met kantoor te
- vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te
in zijn hoedanigheid van curator,
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel/de wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester
advocaat met kantoor te voor meester beiden
advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij de vertegenwoordigd door haar college van
Burgmeester en Schepenen, vertegenwoordigd door
jurist, adjunct van de directeur;
- de burgerlijke partij in persoon.

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

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 6 november 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis zijn tijdig ingediend.

2.2 In het ten aanzien van ingediende grievenformulier duidde het openbaar ministerie een grief aan over de straf, die onwettig zou zijn. Een zwaardere straf is volgens het openbaar ministerie aangewezen onder meer omwille van de aard en de ernst van de feiten.

De advocaat van de beklaagde kruiste in het grievenformulier de rubriek "Schuld" aan en preciseerde daarin dat de incriminatieperiode van de telastleggingen A.2, A.3 en A.4 te ruim zou zijn, net als de incriminatieperiode van de telastleggingen B.1 en B.3. Verder betwist deze beklaagde haar schuld aan de telastleggingen B.1 en B.3. In de rubriek "Straf en/of maatregel" stelt ze het niet eens te zijn met het niet toekennen van de opschorting. Ze betwist ook de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen. In de rubriek "Burgerlijke rechtsvordering" geeft ze aan niet akkoord te zijn met de aan

toegekende schadevergoeding Tot slot kruiste ze ook de rubriek "Andere" aan, waarin ze aangeeft de herstellvordering te betwisten, onder meer omdat ze disproportioneel zou zijn.

De curator van [redacted] duidde een grief aan over de schuld, meer bepaald aan de telastleggingen A 2, B 1 en B.3. De incriminatieperiode van alle telastleggingen zou te lang zijn Verder meent hij dat een te hoge geldboete is opgelegd en zou ook het bedrag aan verbeurdverklaarde vermogensvoordelen te hoog zijn. In de rubriek "Burgerlijke rechtstvordering" preciseert hij dat de eerste rechter aan [redacted] een te hoge schadevergoeding toekende. Hij betwist dat schadevergoeding zou verschuldigd zijn aan [redacted] en aan [redacted] omdat hij de vrijspraak vraagt voor de telastlegging A 2. Wat de burgerlijke partij [redacted] betreft, wijst hij op de te lange incriminatieperiode. In de rubriek "Andere" geeft hij aan dat de herstellvordering disproportioneel en onwerkzaam zou zijn.

In het ten aanzien van [redacted] ingediende grievenformulier stelt het openbaar ministerie dat een zwaardere straf, verbeurdverklaring of maatregel aangewezen is.

Al deze grieven zijn nauwkeurig bepaald.

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

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. 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 door de eerste rechter verleende vrijspraak voor de telastlegging A.1 voor beide beklaagden definitief is. De eerste rechter vervroegde de einddatum van de incriminatieperiode van de telastleggingen A.3 en B 1 naar 7 februari 2022. De einddatum van de incriminatieperiode van de telastleggingen A.4 en B.3 vervroegde hij naar 31 januari 2022. Het hof heeft dus niet meer te oordelen over feiten die de beklaagden zouden hebben gepleegd in de periodes van 8 februari 2022 tot en met 14 februari 2022 (telastleggingen A.3 en B.1) en van 1 februari 2022 tot en met 7 april 2022 (telastleggingen A.4 en B.3). Het hof heeft evenmin nog te oordelen over de schadevergoeding die [redacted] volgens de eerste rechter verschuldigd is aan [redacted]

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 26 april 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid [redacted] [ref..
De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 6 november 2023 samen als volgt

"1.1.1 Op 10 september 2020 werd de wooninspecteur door
 bij het agentschap Wonen Vlaanderen gecontacteerd omwille van een vermoeden
 van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige
 minimale kwaliteitsnormen)

Op 15 september 2020 begaf de wooninspecteur vergezeld van
 woninacontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

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

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de
 woonentiteit 11 en deden zij vaststellingen

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de
 woonentiteit 0031 en deden zij vaststellingen.

Het pand omvat een handelszaak en 4 woonentiteiten.

Gelijkvloers: handelszaak;

Tussen gelijkvloers en 1^{ste} verdieping (achteraan) entiteit 1,

1^{ste} verdieping appartement 11;

2^{de} verdieping: appartement 0021,

3^{de} verdieping: appartement 0031.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: betonrot aan de achtergevel boven raam-lentelen en terrassen, vochtschade in de gemeenschappelijke traphal, elektrische installaties bevinden zich in een kelder onder water met risico op elektrocutie, stopcontacten zonder aarding, hoofdkraan gasinstallatie niet toegankelijk wegens water in kelder, hoofdkraan water niet toegankelijk wegens kelder onder water, er was geen EPC gekend, het gebouw heeft 43 strafpunten
- de woning 1: de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 43 strafpunten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning 11: insijpelend vocht in de veranda en in de keukenfunctie, condenserend vocht met schimmelvorming aanwezig in de keuken en veranda, niet alle woonlokalen zijn voorzien van dubbel glas, beschadigingen aan de dekvloer in de hal en badkamer, de kelder staat 20 cm onder water, er is een gat in de muur tussen het toilet en badkamer, in de gemeenschappelijke traphal zijn openingen tussen de raampartijen aan de achtergevel, onvoldoende debiet van warm en koud water aan de gootsteen in de keuken, geen 2 geaarde stopcontacten in de keuken, onvoldoende verluchting in de keuken, in de badkamer risico op CO-vergiftiging, lichtpunten in kelder en traphal werken niet, deurbel is defect, geen branddetectiesysteem of onvoldoende rookmelders; de woning heeft 131 strafpunten,

- de woning 0021 de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 43 strafpunten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning 0031. ernstige vochtschade met verhoogde vochtwaarden aan het plafond in de slaapkamer achteraan, de keuken en de woonkamer, doorslaand vocht aanwezig in de keuken, in de badkamer op verschillende plaatsen beschadiging van de wandafwerking, enkele beglazing, ramen in de achtergevel van de woning ernstig verweerd; algemene disfunctie van het sluitwerk van de ramen in de woning, kelder staat onder water, er is geen warm water aan de gootsteen in de keuken, risico op CO-vergiftiging, onveilige borstwering, deurbel defect, geen branddetectie-systeem of onvoldoende rookmelders, de woning heeft 105 strafpunten

1.1.2 De woning 1 was niet toegankelijk. Er stonden geen bewoners ingeschreven

1.1.3 De woning 11 werd bewoond door

verklaarde dat zij eerst in het appartement op de tweede verdieping woonden, sinds 1 jaar en 7 maanden woonden zij in het appartement op de eerste verdieping. Zij woonden daar met 5 personen

Zij betaalden 550 euro huur per maand. Voor het appartement op de derde verdieping betaalden ze 600 euro. Als er problemen waren belde zij naar of stuurde zij een sms. Zij antwoordde nooit. De belangrijkste problemen waren: elektriciteit, gasgeur, water in de kelder, toilet beneden kon niet op slot. Zij betaalde via overschrijving en er was geen huurachterstand. Hun gezamenlijk inkomen bedroeg 2.700 euro.

1.1.4. De woning 0021 was niet toegankelijk.

De volgende bewoners stonden volgens het rijksregister ingeschreven.

1.1.5. Woning 0031 werd bewoond door

De huurder overhandigde het huurcontract

Hieruit blijkt dat het huurcontract werd afgesloten tussen een periode van 9 jaar met aanvang op 1 juli 2019.

De huurprijs bedroeg 600 euro per maand. De energiekosten waren niet inbegrepen.

De huurwaarborg bedroeg 1.200 euro.

verklaarde dat er geen huurachterstand was.

Als er problemen waren belde hij naar een vrouw maar zij antwoordde niet

1.1.6. Het busnummer 0001 was recent gecreeerd. Hiervoor was geen vergunning bekend

1.1.7. Het pand was eigendom van

was zaakvoerder van

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.1.8. Bij besluit van de burgemeester van d d 7 mei 2020 was het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard

1.1.9. Op 28 oktober 2020 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

1.1.10. Bij besluit van de burgemeester van d d 25 november 2020 werden de panden gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.1.11. Tijdens haar verhoor verklaarde dat het pand gekocht werd in 2015. Het pand was toen al een oud gebouw. Op dat ogenblik was het nog in orde. Zij hadden geen grote werken uitgevoerd.

De contracten werden door haar opgesteld maar door haar man ondertekend.

Na het overlijden van haar man was zij zaakvoerder geworden en had zij een contract ondertekend. Zij had naar de huurders nog geen actie ondernomen naar aanleiding van de onbewoonbaarverklaring. Zij wenste niet meer te renoveren. De huurders van de derde verdieping hadden sinds 2019 niets meer betaald. Zij verklaarde dat zij nooit meer naar het pand ging. Van de huurders had zij nooit een klacht gekregen. De enige die belde was Zij belde omdat de verwarming niet werkte. Zij had iemand gecontacteerd om dit te laten repareren. Voor de woning 1 werd een huurprijs van 400 euro per maand betaald. Voor de woning 11 werd een maandelijkse huurprijs van 550 euro betaald. Voor de woning 0021 werd een maandelijkse huurprijs van 550 euro betaald. Voor de woning 0031 bedroeg de maandelijkse huurprijs 600 euro.

1.1.12. Op 17 januari 2022 stelden de politie-inspecteurs PZ vast dat het appartement gelegen te bewoond werd door het koppel Het gezin betreft erkende vluchtelingen.

Het appartement met busnummer 031 op voormeld adres werd bewoond door Het betreft vluchtelingen

De politie-inspecteurs stelden zware gebreken aan het pand vast, zoals schimmel op de muren, afbrokkelende muren, gevaarlijke gasaansluitingen.

De situatie was dermate zorgwekkend en onveilig dat de beide gezinnen niet langer in het pand konden verblijven.

ging kijken om de bewoners zo spoedig mogelijk op een andere plaats onder te brengen (Kaft notitienummer stukken 7 tot 22).

1.1.13. Op 26 januari 2022 nam de burgemeester van het besluit tot ontruiming en sluiting van het pand gelegen aan :n tot herhuisvesting van de bewoners

1.1.14. Tijdens haar verhoor verklaarde dat zij een gehandicaptenuitkering van 1 500 euro en kindergeld van 1 000 euro ontving. Haar man was werkloos en had geen uitkering. Zij verklaarde dat zij de huurwaarborg van 1.200 euro hadden betaald op rekening van Via een vriendin kwam zij te weten dat het appartement zou vrijkomen. Zowel bij het afsluiten van het huurcontract als daarna had zij de verhuurster gezien

Zij verklaarde 7 maanden te hebben betaald maar wegens de slechte staat van het pand wilde zij niet verder betalen

Water, gas en elektriciteit werden rechtstreeks betaald. Toen zij naar het appartement ging kijken was dit bemeubeld en was het moeilijk om de toestand van het appartement te bekijken. Pas toen zij verhuisden zag zij hoe slecht het appartement eraan toe was. De gebreken die zij meldde werden nooit in orde gebracht. Er was niets in orde. De verhuurster kwam pas langs wanneer zij niet betaalde. Zij heeft nooit iets gedaan. De grootste gebreken waren de ramen, verwarming, watervoorziening, schimmel, keuken. Zij verklaarde dat het in hun toestand heel moeilijk was om aan een deftig pand te geraken op de huurmarkt. Zij verklaarde dat haar gezondheid slechter werd sinds zij het pand bewoonde (Kaft stukken 73 tot 77)

1.1.15 Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij als arbeider een inkomen had van ongeveer 2 000 euro per maand en 1 500 euro kindergeld. Zijn echtgenote had geen inkomen. Zij hadden 6 minderjarige kinderen. Via een kennis vernam hij dat het appartement vrijkwam. Hij had bij het afsluiten van het contract een huurwaarborg van 1.100 euro betaald. Er werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt. In oktober 2018 werd de boiler hersteld. Halfweg 2020 kwam de verhuurster met 2 mannen ter plaatse die alles aan het opmeten waren. Hij deelde haar de problemen aan het appartement mee. Zij beloofde hem opnieuw te contacteren. Zij heeft dit niet meer gedaan en zag haar sindsdien niet meer. Het contract nam een aanvang op 1 juli 2018. Hij betaalde 550 euro per maand. De nutsvoorzieningen betaalde hij rechtstreeks aan de leveranciers. Hij betaalde één of twee keer geen huur omdat zij niet antwoordde op zijn vragen. Zij vroeg deze niet betaalde maanden niet op. De laatste keer betaalde hij huur in december 2021. De radiatoren werkten niet. Er was geen verwarming in het appartement. Hij had gezocht naar een goedkoop appartement maar voor wat het was betaalde hij nog te veel (Kaft stukken 93 tot 96)

1.1.16 Tijdens zijn verhoor verklaarde veiligheidscoördinator van dat naar aanleiding van de gevaarlijke leefomstandigheden van twee gezinnen in de woning aaleaen te deze gezinnen werden ondergebracht in Hij stelde als bestuur vergoed te willen worden voor de geleden schade in de vorm van herhuisvesting. (Kaft stukken 126 tot 137).

1.1.18. Per brieven d.d. 10 juni 2022 van de wooninspecteur werden de eerste en tweede beklaagden aangeschreven met het verzoek de stand van zaken betreffende de uitvoering van de herstellingsvordering te willen meedelen

1.1.19. Tijdens haar verhoor op 29 september 2022 verklaarde dat het grootste probleem van het gebouw de enkele beglazing was. Zij stelde dat zij contracten opzocht op het internet zonder daar echt kennis van te hebben. Na het overlijden van haar man had zij de bedoeling om het pand te verkopen. Zij had een moeilijke periode gehad waardoor zij lange tijd niet kon werken en in therapie ging. Zij verklaarde niet op de hoogte te zijn geweest van de gebreken aan de woning. Zij bevestigde dat zij op vraag van twee maal ter plaatse was geweest. Het kon zijn dat zij niet reageerde op de meldingen van de gebreken. Zij ging toen door een heel donkere periode in haar leven. Zij verklaarde niet op de hoogte te zijn van de financiële toestand van de huurders en hun gezinssamenstelling. De huurwaarborg van 1.100 euro betaald door werd nog niet terugbetaald. Zij verklaarde dat het nooit haar bedoeling was geweest om de mensen slecht te behandelen

(Kaft stukken 158 tot 163)."

5. Vlaamse Wooncode – Vlaamse Codex Wonen van 2021

De telastleggingen A.2, A.3 en A.4 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 veiligheidsgezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode

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

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

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

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

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

Een woning is slechts conform in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als ze geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3° vertoont

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige en zelfs zeer ernstige gebreken, namelijk gebreken van de huidige tweede en derde categorie.

Alle woonentiteiten waren ongeschikt en onbewoonbaar, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt. Alle in de telastleggingen A 2, A 3 en A 4 bedoelde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

6. Telastleggingen A.2, A.3 en A.4

6.1 De vaststellingen van de wooninspecteur, zoals beschreven in het proces-verbaal van 15 september 2020 (zie p. 1 e.v. strafdossier, OK 1), tonen aan dat de woonentiteiten 11, 21 en 31 gevestigd in het gebouw gelegen in helemaal niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en niet mochten worden verhuurd.

betwist deze vaststellingen niet, maar stelt dat niet bewezen is dat de vastgestelde tekortkomingen van bij de aanvang en gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomsten aanwezig waren. Ze vraagt daarom om de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.2, A.3 en A.4 te verbeteren door ze in te korten.

Anders dan de beklaagde voorhoudt, staat wel degelijk vast dat een groot aantal gebreken van bij de aanvang van de huurovereenkomsten en dus vanaf de bij de telastleggingen voorziene begindatum van de incriminatieperiodes aanwezig moet zijn geweest. Het betreft immers structurele gebreken, die betrekking hebben op de basisuitrusting van een woning zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. Alleen al omwille van hun aard kunnen ze niet het gevolg zijn van een gebrekkig onderhoud door de huurders. Zo stelde de wooninspecteur vast dat er in de keuken, badkamer en een kamer van woning 11 meerdere stopcontacten aanwezig waren met aarding die niet waren aangesloten op het aardingsnet, waardoor er een risico op elektrocutie bestond. De kookplaat in de keuken van woning 31 was niet aangesloten volgens de technische voorschriften. Op de gasleiding in de woonkamer en in de keuken van woning 11 was geen verbruikstoestel aangesloten. De leiding was niet voorzien van een schroefdop, laat staan een goedgekeurde stopkraan. Het mobiel gasfornuis was aangesloten met een verweerde elastomeren gasslang, in plaats van met een metalen gasslang. Ook de gasgeiser in de badkamer was aangesloten met een elastomeren gasslang, in plaats van een gasslang van metaal. Het gevolg van deze laatste gebreken was een gevaar op CO-intoxicatie en een risico op ontploffing en/of brand. Hoewel de hiervoor opgesomde gebreken werden vastgesteld in de verschillende, afzonderlijke woonentiteiten, brachten ze veiligheids- en gezondheidsrisico's mee ook voor de andere woonentiteiten, zodat ze werden aangemerkt als gebreken aan het gebouw.

Daarnaast stelde de wooninspecteur vast dat de kelder twintig cm onder water stond. Aan de keldertrap waren er sporen van kelderzwam. In de veranda en keuken van woning 11 was er insijpelend vocht, met schimmelvorming tot gevolg. In woning 31 was er doorslaand vocht in de keuken. Bij een rondgang op 17 januari 2022 in woning 21 stelde de politie op verschillende plaatsen in het appartement scheuren en vocht vast in het plafond (p. 13 strafdossier, OK 2). Er was ook schimmel op de muren (p. 10 strafdossier, OK 2). De omvang van het vochtprobleem zoals beschreven in het proces-verbaal van de wooninspecteur van 15 september 2020 en in het proces-verbaal van de politie van 17 januari 2022 was zo groot, dat het al van bij de aanvangsdatum van de incriminatieperiodes aanwezig moet zijn geweest, zij het wellicht iets beperkter, maar nog steeds voldoende om ze als een gebrek van de huidige tweede categorie te beschouwen. Het bevestigt het structureel karakter ervan. Het kan onmogelijk het gevolg zijn van het slecht verluchten van de betreffende ruimtes.

Uit niets blijkt dat deze gebreken op ook maar enige wijze kunnen worden toegeschreven worden aan wanbeheer van de huurders. Dat de huurders het niet zo nauw namen met het onderhoud van de woningen is niet aangetoond.

Wat de woning 11 op de eerste verdieping betreft, stelt de huurders dat de huurders de woning plots hebben verlaten in maart 2021. Ze maakt dit nochtans niet aannemelijk. Bij verhoor op 2 maart 2021 (p. 52 strafdossier, OK 1) maakte ze hier alleszins geen gewag van. Uit stuk 169 van het strafdossier (OK 2) blijkt dat de huurders er hun domicilie hadden tot 22 juni 2021. Bij gebrek aan objectief bewijs waaruit het tegendeel volgt, is het voor het hof dan ook bewezen dat woning 11 tot die laatste datum werd bewoond door

Aangezien ter plaatse werd aangetroffen toen de wooninspecteur het pand op 15 september 2020 controleerde, trekt in conclusies ten onrechte in twijfel dat woning 11 niet effectief zou zijn bewoond (gedurende de hele incriminatieperiode). Ook de in de vorige paragraaf aangehaalde verklaring van toont aan dat dit wel degelijk het geval was.

wijst er op dat voor woning 21 nog op 18 april 2018 een conformiteitsattest werd afgeleverd en de woning pas op 25 november 2020 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard. De incriminatieperiode van de telastlegging A.3 kan volgens haar daarom maar ten vroegste starten op 28 oktober 2020, datum van de herstellvordering. Dit is niet juist. Het voorhanden zijn van een conformiteitsattest ontkracht de vaststellingen van de wooninspecteur niet. Die vaststellingen hebben overigens een bijzondere bewijswaarde. Dit conformiteitsattest toont op zichzelf niet aan dat de hoger opgesomde structurele gebreken, in het bijzonder deze aan het elektriciteitsnetwerk, niet al aanwezig waren van bij het begin van de huurovereenkomst met Terecht wees de eerste rechter erop dat een conformiteitsattest slechts de weergave is van een momentopname. Bovendien vervalst de geldigheid van een conformiteitsattest van

rechtswege vanaf het ogenblik dat er voor de woning een proces-verbaal zoals vermeld in artikel 20, § 2, Vlaamse Wooncode wordt opgesteld (art 10, 4° Vlaamse Wooncode, nu art 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021, *juncto* art 3.34 tot en met 3.36), in dit geval 15 september 2020.

Eveneens ten onrechte voert [] aan dat de aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.4 zou moeten worden verbeterd naar 7 mei 2020, datum waarop de woning 31 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard. Aangezien ook deze woning was behept met verschillende structurele gebreken die alleen al omwille van hun aard al van bij het begin van de huurovereenkomst aanwezig moeten zijn geweest, is dit niet correct [] verklaarde bij verhoor op 12 februari 2022 dat ze in woning 31 is ingetrokken op 1 juli 2019 (p. 73 strafdossier, OK 2). Het hof verbetert de aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.4 daarom naar 1 juli 2019.

Uit het strafdossier blijkt dat de bewoners van woningen 21 en 31 in de loop van de maand januari 2022 in allerijl door [] werden ondergebracht in een hotel, omdat het gevaar voor hun gezondheid en veiligheid bij een verder verblijf in het pand te groot werd. Uit de facturen van dit hotel volgt dat dit concreet gebeurde op 24 januari 2022 (p. 127 en 130 strafdossier, OK 2). Het hof verbetert de einddatum van de incriminatieperiode van de telastleggingen A.3 en A.4 daarom naar 24 januari 2022.

6.2 [] voert aan dat het gebouw in [] toebehoort aan [] de vennootschap van wijlen haar echtgenoot. Hij was het die de huurovereenkomsten afsloot, met uitzondering van het contract met de huurders [] telastlegging A.4). Dit laatste huurcontract sloot [] zelf af. Na het overlijden van haar echtgenoot in september 2018 kampte ze met ernstige mentale problemen en handelde ze naar eigen zeggen niet met volle kennis van zaken over de toestand van de woningen. De huurders zouden hebben geweigerd te vertrekken.

De stukken die de beklaagde voorlegt, bevestigen dat ze psychische problemen had. Die problemen hebben nochtans niet tot gevolg dat de feiten van de telastleggingen A.2, A.3 en A.4 haar niet of minder verwijtbaar zouden zijn. Geen enkel gegeven laat toe te besluiten dat ze ontoerekeningsvatbaar zou zijn (geweest) en de beklaagde voert dit ook zelf niet aan. Verschillende elementen wijzen er integendeel op dat de beklaagde op de hoogte was van de erbarmelijke toestand van de verschillende appartementen, maar er bewust voor koos er niets aan te doen. Alle huurders verklaarden dat ze haar herhaaldelijk inlichtten over de problemen die ze ondervonden met bijvoorbeeld de verwarming, maar dat de beklaagde weinig tot geen gevolg gaf aan hun klachten. Haar mentale toestand belette haar bovendien niet om per aangetekende brief van 2 juni 2020 [] aan te manen de achterstallige huur en verwarmingskosten te betalen (p. 113 strafdossier, OK 2). Het is dus niet zo dat ze zich "*volledig afsloot*", zoals ze beweert. Het is ook niet juist dat ze helemaal niet meer langskwam in de appartementen. [] verklaarde bij verhoor

op 12 februari 2022 dat de beklaagde in de loop van de maand februari 2020 aandrong dat ze de kosten voor elektriciteit en gas aan haar zou betalen in plaats van rechtstreeks aan de leverancier, onder het voorwendsel dat zij het was die deze kosten voor hen betaalde (p. 74 strafdossier, OK 2). Eerst vroeg ze dit per brief, daarna kwam ze langs om dit uit te leggen.

verklaarde in datzelfde verhoor ook nog: *"Ze kwam niet langs behalve wanneer ik haar niet betaalde. Ik gebruikte dit achter een tijdje als wapen om haar te zien en mijn klachten te kunnen overmaken. Ze heeft hier echter nooit iets mee gedaan."*

Ook in het appartement gehuurd door [naam] is de beklaagde langs geweest. Deze huurder stelde (p. 93 strafdossier, OK 2): *"Ze is mij ook thuis komen opzoeken in oktober 2018. Ze kwam toen met twee klusjesmannen naar het appartement om de boiler te herstellen. (...) Ergens midden 2020 was ze nog eens tot bij ons gekomen met twee mannen. Ik zag dat ze alles aan het opmeten waren. Ik wou het toen hebben met haar over alle problemen die ik vastgesteld had aan het appartement. Ze beloofde mij terug te contacteren maar dat heeft ze niet meer gedaan."*

Het is niet aangetoond dat de huurders weigerden om te vertrekken. De beklaagde legt geen enkel stuk voor waaruit volgt dat ze de huurders heeft aangemaand om de woningen te verlaten en dat ze hen in gebreke heeft gesteld omdat ze weigerden dat te doen.

6.3 [naam] was en is bestuurder van [naam] die eigenaar van het gebouw en de erin gevestigde woonentiteiten is. De huurovereenkomsten werden aangegaan door de [naam]. Het is [naam] die in naam van de vennootschap het huurcontract voor woning 31 afsloot met [naam]. Na het overlijden van haar echtgenoot in september 2018 was het [naam] die contactpersoon werd voor de huurders, zorgde voor de verderzetting van de huurovereenkomsten en instond voor alles wat met de verhuur te maken.

Binnen de vennootschap was er een manifest gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake woonkwaliteit. Dit is een eigen fout van de vennootschap.

De schuld van [naam] en van [naam] aan de telastleggingen A 2, A 3 (zoals verbeterd) en A 4 (zoals verbeterd) staat vast, met dien verstande dat het hof [naam] vrijspreekt voor de feiten van de telastlegging A.3 (zoals verbeterd), voor zover gepleegd in de periode van 1 juli 2018 tot en met 30 september 2018. [naam] werd immers pas op 1 oktober 2018 zaakvoerder van [naam] en stond pas vanaf die datum in voor de verhuur van het pand.

7. Telastleggingen B.1 en B.3

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

Ten onrechte voeren de beklaagden aan dat ze moeten worden vrijgesproken voor de telastleggingen B.1 en B 3, omdat ze nooit misbruik hebben willen maken van de kwetsbare positie van de huurders, en omdat ze geen abnormaal profijt beoogden.

7.2 betwist niet dat de huurders van woningen 21 en 31 zich in een kwetsbare toestand bevonden. en zijn vrouw bewoners van appartement 21, zijn vluchtelingen die de Nederlandse taal niet machtig zijn en samen zes kinderen hebben, die allen minderjarig waren op het ogenblik van de feiten. Hun financiële middelen waren beperkt, aangezien slechts een inkomen had van 2.000 euro per maand en zijn vrouw geen enkele inkomsten genoot. was hiervan op de hoogte. verklaarde immers dat hij het huurcontract ondertekende met de echtgenoot van maar dat hierbij aanwezig was (p. 93 strafdossier, OK 2). Bij het ondertekenen van het contract werd hem gevraagd naar zijn identiteitsdocumenten en sociale situatie.

Appartement 21 was ongeschikt en onbewoonbaar.

De vaststellingen van de wooninspecteur van 15 september 2020, samen met de foto's bij dit proces-verbaal die de sterk verouderde toestand van het appartement illustreren, tonen aan dat het appartement een ruimte was die in omstandigheden verkeerde, in strijd met de menselijke waardigheid. Dit was ongetwijfeld al van bij het begin van de huurovereenkomst het geval. Het hof verwijst hiervoor naar de hoger opgesomde structurele gebreken, die omwille van hun aard van bij aanvang van de huur aanwezig moeten zijn geweest. Verder verwijst het hof naar de geloofwaardige verklaring van die bij verhoor op 12 februari 2022 stelde dat hij in het appartement is getrokken in juli 2018 en dat er toen geen stromend water was, totdat de boiler werd vervangen (p. 95-96 strafdossier, OK 2). Het appartement kon niet worden verwarmd, omdat de radiatoren niet werkten. De eigenaar deed toen iets met de verwarmingsketel, maar het gevolg was dat ze de verwarming niet meer konden regelen en dat het dag en nacht veel te warm was. De meeste stopcontacten werkten niet naar behoren. De elektriciteit viel vaak uit wanneer ze stopcontacten gebruikten. De keukenkasten waren beschimmeld en kapot. De schimmel in het hele appartement was een zwaar probleem. Toen het heel koud was kreeg zijn dochter vlekken op haar huid. In het ziekenhuis zei de dokter dat de vlekken werden veroorzaakt door een koude, vochtige omgeving.

Daarom, en om de hoger bij de bespreking van de telastlegging A.3 al aangehaalde redenen, tonen aan dat de incriminatieperiode van de telastlegging B 1 niet later kan aanvangen dan 1 juli 2018. Op 24 januari 2022 werd het gezin van in allerijl door ondergebracht in een hotel, omwille van het gevaar voor de gezondheid en veiligheid van zijn gezin zo ze verder in het appartement zouden blijven wonen.

Het hof verbetert de einddatum van de incriminatieperiode van de telastlegging B.1 daarom naar 24 januari 2022.

7.3 Ook bewoners van appartement 31, zijn vluchtelingen afkomstig uit Ze spreken geen Nederlands en samen hebben ze vier nog minderjarige kinderen. ontving een invaliditeitsuitkering van ongeveer 1.500 euro. Haar man was werkloos en had geen inkomen, tenzij sporadisch, als hij wat interimwerk deed. Ze ontvingen ongeveer 1 000 euro kindergeld was hier ongetwijfeld van op de hoogte. Zij was diegene die het huurcontract afsloot en daarbij vroeg ze volgens de identiteitsdocumenten op en informeerde ze naar haar familiale situatie

Net als appartement 21 bevond ook appartement 31 zich in een erbarmelijke toestand, strijdig met de menselijke waardigheid. Het hof verwijst opnieuw naar de vaststellingen van de wooninspecteur van 15 september 2020, zoals weergegeven in het proces-verbaal van die datum en de bijgevoegde foto's. Verder verwijst het hof naar de verklaring die op 12 februari 2022 aflegde (p. 75 strafdossier, OK 2):

"Toen ik de eerste maal ging kijken naar het appartement was dit nog bewoond en was het moeilijk om de toestand van het appartement in detail te bekijken. Ik zag wel dat er verschillende ramen gebroken waren. deelde mee dat ze deze zou vervangen voor de herfst. Ze heeft dit echter nooit gedaan. Pas toen we verhuisden en het appartement leeg stond zag ik hoe slecht het appartement er aan toe was. Er stond overal schimmel op de muren, plafond en vloer en de verwarming werkte niet. De vloer voelde kleverig aan en er kon niet op gelopen worden met blote voeten () Er was eigenlijk niets in orde, de ramen niet, de verwarming niet, de elektriciteit niet, het water was niet deftig aangesloten, het sanitair was niet ok en gezien alle schimmel overal was het echt ongezond om daar te wonen. Er was ook een continue gasgeur. We dachten aan een lek. Later bleek dit ook afkomstig van een slechte aansluiting.

(...)

Er was een oude radiator in het appartement maar die gaf zo goed als geen warmte. Ik heb toen zelf een elektrische radiator gekocht.

(...)

Sommige stopcontacten werkten niet, hetzelfde met de verlichting.

(...)

We hadden een badkamer maar de douche werkte niet. Er was tevens geen warm water

(...)"

Die verklaring, samen met de hoger bij de bespreking van de telastlegging A.4 al aangehaalde redenen tonen aan dat de incriminatieperiode van de telastlegging B.3 niet later kan aanvangen dan 1 juli 2019. Ook het gezin van noest op 24 januari 2022 worden ondergebracht in een hotel omdat de toestand van het

appartement een manifest gevaar betekende voor de gezondheid en veiligheid van alle gezinsleden.

Het hof verbetert de incriminatieperiode van de telastlegging B 3 daarom naar: "*van 1 juli 2019 tot en met 24 januari 2022*".

7.4 Uit het voorgaande volgt dat het niet aannemelijk is dat de beklaagden aan deze kwetsbare personen verhuurden uit menslievendheid was van de schrijnende toestand van de woonentiteiten op de hoogte, nu de huurders haar meermaals contacteerden over de slechte toestand. Ze kwam ook af en toe ter plaatse. Toch ondernam ze weinig tot niets om aan die schrijnende toestand te verhelpen.

Daarbij komt nog dat er voor appartement 21, noch voor appartement 31 een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Zowel als moesten de huurwaarborg cash betalen (p. 93 en 73 strafdossier, OK 2), wat hen in een nadelige positie ten opzichte van de beklaagden plaatste.

De beklaagden verhuurden de woningen niet omdat ze de huurders absoluut een dak boven het hoofd wilden bieden, maar omdat ze geld nodig hadden. Het hof wees er al in randnummer 6.2 op dat per brief van 2 juni 2020

aanmaande om de achterstallige huur en verwarmingskosten te betalen. Enkele maanden eerder had de beklaagde haar onder een vals voorwendsel gevraagd om de kosten voor nutsvoorzieningen aan haar te betalen, in plaats van rechtstreeks aan de leveranciers. Dat ze daarnaast geen verdere actie ondernam toen de huurders weigerden de huur te betalen, toont het tegendeel niet aan

en konden omwille van hun kwetsbare toestand en beperkte financiële middelen niet terecht op de reguliere woningmarkt. Ze hadden geen echte en aanvaardbare andere keuze dan die woningen te huren.

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

7.5 Om de in randnummer 6.3 aangehaalde redenen zijn zowel als strafrechtelijk verantwoordelijk voor de feiten van de telastleggingen B.1 (zoals verbeterd) en B.3 (zoals verbeterd)

De mentale problemen waarmee na het overlijden van haar echtgenoot af te rekenen had en bijhorende financiële problemen, brengen niet mee dat die feiten haar niet of minder verwijtbaar zouden zijn en doen geen afbreuk aan haar schuld

Het hof verklaart beide beklaagden schuldig aan de telastleggingen B.1 en B.3, zoals telkens verbeterd, met dien verstande dat het hof vrijsprekt voor de feiten van de telastlegging B.1 (zoals verbeterd), voor zover gepleegd in de periode van 1 juli 2018 tot en met 30 september 2018. werd immers pas op 1 oktober 2018 zaakvoerder van en stond pas vanaf die datum in voor de verhuur van het pand.

8. Straftoemeting

8.1 De door de beklaagden gepleegde feiten zijn zeer ernstig. Ze verhuurden appartementen die niet voldeden aan de door de overheid opgelegde gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten. Bij de verhuring van twee van de drie appartementen maakten ze zich daarbij ook schuldig aan de uitbuiting van personen die in een kwetsbare toestand verkeerden. Ze hadden geen aandacht voor de gezondheid en veiligheid van de huurders, die voor hen van ondergeschikt belang waren.

Beide beklaagden hebben nog een blanco strafregister.

8.2 is een alleenstaande weduwe van jaar. Ze heeft drie kinderen, waarvan er twee nog bij haar wonen. Ten gevolge van ernstige psychische problemen was ze lange tijd arbeidsongeschikt. Sedert een vijftal jaar is ze terug progressief aan het werk. Ze heeft een inkomen van ongeveer 2.600 euro netto per maand en ontvangt een groeipakket voor weeskinderen van 800 euro per maand. Ze betaalt een hypothecaire lening af voor de gezinswoning a rato van 685,40 euro per maand

De psychische en familiale problemen waarnaar ze verwijst doen geen afbreuk aan de schuld van deze beklaagde, maar het hof houdt er wel rekening mee bij de straftoemeting. Op de rechtszitting van 24 mei 2024 erkende ze bovendien dat ze woningen nooit had mogen verhuren. Haar spijt en schuldinzicht komen doorleefd voor. De toestand van het pand in zijn geheel is momenteel dramatisch en dit brengt voor de beklaagde heel wat kopzorgen en financiële problemen mee.

De beklaagde een effectieve geldboete opleggen, al dan niet gecombineerd met een gevangenisstraf, zal haar problemen alleen maar groter maken. Ook de maatschappij en de vroegere huurders zijn daar niet bij gebaat

Hoewel dit omwille van de grote ernst van de feiten niet evident is, gaat het hof daarom toch in op haar vraag om haar de gunst van de opschorting te verlenen. De beklaagde moet wel beseffen dat dit een enorme kans is, die ze met beide handen moet grijpen. Ze mag zich absoluut nooit meer aan dergelijke misdrijven bezondigen. Doet ze dit gedurende de door

het hof bepaalde proeftijd toch, of pleegt ze tijdens de proeftijd andere misdrijven, dan kan deze gunstmaatregel herroepen worden met alle gevolgen van dien. Ze moet ook inzien dat ze zich correct moet laten adviseren en zich laten bijstaan door de juiste personen, ook op financieel gebied, om uit de vicieuze cirkel van problemen te geraken.

8.3 Omdat de bewezen misdrijven met eenzelfde misdadig opzet pleegde, past het hof voor deze misdrijven samen slechts een straf toe, met name de zwaarste (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

Het onroerend goed, voorwerp van de telastleggingen, is eigendom van De vennootschap is inmiddels failliet

De vennootschap veroordelen tot een effectieve geldboete zou het passief alleen maar verhogen en tot nadeel van strekken van de schuldeisers, die met de misdrijven niets te maken hebben.

Het hof veroordeelt de vennootschap daarom tot de hierna bepaalde minimumgeldboete, maar verleent gewoon uitstel voor het geheel. De vennootschap voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden.

De geldboete moet met toepassing van artikel 433*decies*, laatste lid, Strafwetboek nog worden vermenigvuldigd met het aantal slachtoffers en met 70 deciemmen worden vermeerderd.

De geldboete die de eerste rechter voorzag, is lager dan de wettelijk verplichte minimumgeldboete en is dus onwettig. Het bestreden vonnis is daarom nietig voor zover het tot een straf veroordeelt. De kosten voor de uitgifte van het vonnis zijn te last van de Staat.

9. Verbeurdverklaring

9.1 De bewezen misdrijven hebben voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die zonder die misdrijven niet zouden zijn gerealiseerd. De appartementen 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 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

De opbrengsten van de gepleegde misdrijven kwamen rechtstreeks ten goede aan

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de vennootschap in het bezit zou blijven van die opbrengsten, zelfs nu ze failliet werd verklaard. Slechts onrechtstreeks strekten ze ook tot voordeel. Het hof geeft daarom gevolg aan de vordering tot verbeurdverklaring voor maar doet dit niet voor

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 36.325 euro

Ten onrechte voert [] aan dat niet zou bewezen zijn dat er voor het appartement 11 enige huur werd betaald. Het tegendeel blijkt niet alleen uit het strafdossier, maar ook uit de conclusies van [] (p. 17 en 18 conclusie van 21 mei 2024) en het stuk waarnaar ze in die conclusies verwijst (stuk 2 van de beklaagde

Uit de door [] voorgelegde stukken volgt dat de vennootschap in totaal 35.485 euro aan huurgelden heeft ontvangen.

Om de vennootschap geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot **10.000 euro**. Nu de vermogensvoordelen niet kunnen gevonden worden in het vermogen van deze beklaagde, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

Op het verzoek van [] om deze verbeurdverklaring op te leggen met uitstel van tenuitvoerlegging kan het hof niet ingaan. De bewezen verklaarde misdrijven werden immers gepleegd na de inwerkingtreding van de wet van 11 februari 2014 houdende diverse maatregelen ter verbetering van de invordering van de vermogensstraffen en de gerechtskosten in strafzaken. Die wet sloot de mogelijkheid uit om de tenuitvoerlegging van een veroordeling tot verbeurdverklaring uit te stellen.

9.2 Nu de telastleggingen B.1 en B.3 (zoals allebei verbeterd) bewezen zijn gebleven voor [] en deze vennootschap eigenaar is van de woonentiteiten die het voorwerp uitmaken van deze misdrijven, is krachtens artikel 433terdecies Strafwetboek de verbeurdverklaring ervan in principe verplicht op te leggen.

[] deed ondertussen inspanningen om het onroerend goed verkocht te krijgen, zij het tot nu toe zonder resultaat. Om die reden en nu [] failliet is, zou de verbeurdverklaring dermate afbreuk doen aan de financiële toestand van de vennootschap, dat ze een onevenredige maatregel zou zijn ten aanzien van het ermee nagestreefde wettige doel, waardoor ze een schending van het eigendomsrecht van de beklaagde zou inhouden. Bovendien zou deze verbeurdverklaring tot gevolg hebben dat [] aan een onredelijk zware straf zou worden onderworpen.

Ook het hof wijst de in de dagvaarding gevorderde verbeurdverklaring van de woning daarom af.

10. Herstelvordering

10.1 De wooninspecteur stelde op 28 oktober 2020 een herstellvordering op en maakte deze over aan de procureur des Konings. De herstellvordering is ontvankelijk.

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 beeindigen. 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 herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm

10.2 Uit niets blijkt dat het pand op vandaag zou zijn hersteld. Er ligt ook geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel voor in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor 1 januari 2021: art. 20bis, § 6, Vlaamse Wooncode). De beklaagden betwisten trouwens niet dat het herstel nog niet werd uitgevoerd.

De omstandigheid dat er geen misdrijf meer zou zijn en dat het pand niet meer verhuurd zou worden, doet geen afbreuk aan het feit dat de rechter alsnog de herstelmaatregel moet bevelen, om te vermijden dat de veroordeelden slechts tijdelijk de verhuring (of andere terbeschikkingstelling) stopzetten en zo zouden ontsnappen aan de herstellverplichting.

Dat _____ zelf geen eigenaar is van het pand, is geen beletsel om haar te veroordelen tot het herstel. Ook een eventuele verkoop aan een derde belet haar veroordeling tot herstel niet en heeft niet tot gevolg dat ze de herstelmaatregel niet zal kunnen uitvoeren. Haar veroordeling tot herstel in dit arrest vormt precies de titel waarop ze zich zal kunnen beroepen ten aanzien van de eventuele nieuwe eigenaar om tot herstel over te gaan. Aangezien het hof de beklaagde schuldig verklaart aan de telastleggingen A.2, A.3 (zoals verbeterd, en voor zover gepleegd vanaf 1 oktober 2018) en A.4 (zoals verbeterd), moet het hof haar eveneens veroordelen tot het herstel. Dat ze het herstel niet zou kunnen bekostigen, belet niet dat het hof haar moet veroordelen tot het herstel en brengt niet mee dat de herstelmaatregel onredelijk zou zijn. Haar gebrek aan zeggenschap met betrekking tot als gevolg van het faillissement van de vennootschap, is dat evenmin.

Het faillissement van _____ heeft, anders dan de curator voorhoudt, niet tot gevolg dat het geven van een andere bestemming aan het onroerend goed of de sloop onmogelijk zouden zijn geworden.

10.3 Omwille van het talmen van de beklaagden 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 beklaagden al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat ze talmen. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

Het is de bedoeling het pand te verkopen, wellicht aan een projectontwikkelaar. Om een dergelijke verkoop alle kansen te geven, bepaalt het hof de hersteltermijn op twee jaar. Dit is de door de wet maximaal mogelijke voorziene hersteltermijn.

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

Voor het geval de beklaagden de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, machtigt het hof de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof machtigt volledigheidshalve de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden (art. 333 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Dat de stad deze kosten ook als burgerlijke partij terugvordert, staat deze machtiging niet in de weg.

10.4 Er zijn in deze zaak niet voldoende redenen om de uitzonderingsmaatregel van de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

11. Bijdragen – vergoeding - kosten

De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast zijn de beklaagden hoofdelijk gehouden tot de kosten in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

De kosten van de uitgifte van het nietige vonnis zijn te last van de Staat.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moet 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 beide 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 in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof beide 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.

12. Burgerlijke vorderingen

12.1 De beklaagden zijn met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partijen hebben geleden als gevolg van de voor hen bewezen verklaarde misdrijven en die door de beklaagden gepleegde fouten uitmaken.

12.2 De eerste rechter kende aan een schadevergoeding toe van 15.944,71 euro, te vermeerderen met de interesten, voor de administratiekosten en de herhuisvestingskosten van het gezin van

In hoger beroep vraagt om deze beslissing te bevestigen en om de beklaagde te veroordelen tot een bijkomende vergoeding van 350 euro voor administratiekosten.

Zoals hoger uiteengezet, haalde de beide gezinnen op 24 januari 2022 in allerijl uit de gehuurde appartementen, omdat het gevaar bij een verder verblijf voor hun

gezondheid en veiligheid te groot werd. De omstandigheden waarin ze woonden waren menonwaardig

bracht de beide gezinnen onder in een hotel, waar het gezin van
drie weken verbleef, het gezin van acht weken.

In tegenstelling tot wat de beklaagden aanvoeren, staan deze verblijfskosten wel degelijk in oorzakelijk verband met de bewezen misdrijven waaraan ze schuldig worden verklaard. Hadden de beklaagden woningen verhuurd die voldeden aan alle woonkwaliteitsnormen, dan zou de beide gezinnen niet in een hotel hebben moeten onderbrengen. Het bedrag van de hotelkosten - 53 à 63 euro per nacht per persoon - is zeker niet overdreven. toont bovendien aan dat het verblijf in een budgethotel de enige oplossing was (stuk 10 van de burgerlijke partij) aangezien er geen doorgangswoning beschikbaar was, net zomin als een sociale woning. Al geruime tijd voordat ze in een hotel werden ondergebracht, verleenden diverse instanties hulp aan beide gezinnen bij het zoeken naar een andere woning, ook op de privémarkt, maar zonder resultaat. Het verblijf in het hotel duurde niet onredelijk lang, aangezien het om grote gezinnen ging met vier, respectief zes kinderen waarvoor niet zomaar snel een andere woning kon worden gevonden.

rekent niet de totale hotelkosten aan (14.562 euro), maar rekende een deel van de kosten door aan de gezinnen zelf, overeenstemmend met 20 % van hun maandelijkse beschikbare inkomen (928,08 euro - zie p. 10 van de conclusie voor De beide gezinnen hebben dus zelf ook een deel van de huisvestingskosten gedragen. Dit deel is niet in de vordering van de burgerlijke partij begrepen.

Uit niets blijkt dat de beklaagden bij beide gezinnen al meermaals hadden aangedrongen om de woningen te verlaten, maar dat ze weigerden te vertrekken. De beklaagden maken dit niet aannemelijk.

Net als de eerste rechter kent het hof de voor de hotelkosten gevraagde vergoeding van **13.633,92 euro** integraal toe.

Ook de vervoer- en stockeerkosten (samen **1.610,79 euro**) staan in oorzakelijk verband met de misdrijven die de beklaagden pleegden. Ook die kosten zou helemaal niet hebben moeten maken zonder de strafrechtelijke inbreuken. De stockagekosten zijn kosten voor de stockeerplaats waarnaar de inboedel van de gezinnen moest worden gebracht. De gezinnen konden immers niet onmiddellijk verhuizen naar een andere woning, maar moesten in een hotel verblijven. Ze konden hun inboedel niet meenemen naar dit hotel. De vervoerskosten zijn kosten gemaakt om de inboedel over te brengen naar de stockeerplaats en van de stockeerplaats naar hun nieuwe woning. Al deze kosten worden gestaafd met facturen (zie stuk 6 van de burgerlijke partij). Als de gezinnen niet plots hun woning hadden

moeten verlaten, zou geen stockeerruimte hebben moeten huren en had ze ook geen vervoerskosten van- en naar de stockeerruimte gehad.

De burgerlijke partij begrootte de ontruimingskosten terecht in billijkheid op **450 euro**. Het betreft kosten voor de eigenlijke ontruiming van de woningen, begeleid en uitgevoerd door onder meer een verhuisploeg, maatschappelijk assistent en klusjesmannen van

Dit bedrag is zeker niet overdreven. Zo de beklaagden de misdrijven waaraan het hof hen schuldig verklaart niet hadden gepleegd, zou hier niet in zijn moeten tussenkomen.

Het hof wijst er bovendien op dat artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitdrukkelijk voorziet dat de Stad (of de gemeente) onder meer alle hiervoor genoemde kosten van de verhuurders kan terugvorderen. De burgerlijke partij begrootte deze kosten volledig conform deze wettelijke bepaling.

Het is eveneens bewezen dat administratiekosten heeft moeten maken. Ze diende alle nodige stukken te verzamelen om haar eis te staven, raadpleegde geen advocaat maar stelde zelf conclusies op voor de eerste rechter en vaardigde een adjunct van de directeur af om naar de rechtbank te gaan. De eerste rechter kende hiervoor terecht een bedrag van **250 euro** toe. Het door voorgestelde bedrag van 50 euro is manifest ontoereikend.

In hoger beroep kwamen er nog administratiekosten bij, onder meer doordat de burgerlijke partij ook conclusies in hoger beroep moest opstellen. Het hof kent hiervoor in redelijkheid **150 euro** toe.

Samengevat zijn en hoofdelijk gehouden om de volgende vergoedingen aan te betalen:

- hotelkosten: 13.633,92 euro
- vervoer- en stockeerkosten: 1.610,79 euro
- ontruimingskosten: 450 euro
- administratiekosten: 250 euro
- bijkomende administratiekosten in hoger beroep: 150 euro

Totaal: 16.094,71 euro

Het hof kent hierop interesten toe, zoals in het beschikkend gedeelte van dit arrest bepaald.

12.3 De eerste rechter kende aan de burgerlijke partijen en elk een provisionele schadevergoeding van 1 euro toe.

Het hof bevestigt deze beslissingen.

12.4 De curator van _____ vraagt dat het hof de burgerlijke belangen van de vennootschap zou aanhouden, omdat hij zich ten aanzien van _____ burgerlijke partij wil stellen, minstens wil hij daartoe de mogelijkheid hebben zo de vennootschap wordt veroordeeld tot het vergoeden van één of meerdere burgerlijke partijen. Het hof gaat hier niet op in. Het hof is niet bevoegd om te oordelen over eventuele vrijwaringsvorderingen van de ene beklaagde tegen de andere _____ is geen burgerlijke partij in de zaak voor het hof, maar een medebeklaagde.

12.5 Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden, met toepassing van art. 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.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend bij verstek voor de burgerlijke partijen
maar op tegenspraak voor de overige partijen,

verklaart de beroepen ontvankelijk,

verklaart het beroepen vonnis **nietig** voor zover het _____ tot een straf veroordeelt;

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

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

op strafgebied:

verbetert de einddatum van de incriminatieperiode van de telastleggingen A.3, A.4, B.1 en B.3 naar 24 januari 2022;

verbetert de aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.4 en B.3 naar 1 juli 2019;

spreekt de beklaagde vrij voor de telastleggingen A.3 en B.1 (zoals allebei verbeterd), telkens voor de periode van 1 juli 2018 tot en met 30 september 2018;

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen A.2, A.3 (zoals verbeterd) voor de periode vanaf 1 oktober 2018, de telastleggingen A 4 (zoals verbeterd), B.1 (zoals verbeterd) voor de periode vanaf 1 oktober 2018 en B.3 (zoals verbeterd),

verleent de beklaagde voor de bewezen verklaarde telastleggingen samen de gunst van de gewone **opschorting** gedurende een proeftermijn van vijf jaar;

verklaart schuldig aan de telastleggingen A 2, A.3 (zoals verbeterd), A.4 (zoals verbeterd), B.1 (zoals verbeterd) en B 3 (zoals verbeterd),

veroordeelt voor de bewezen telastleggingen samen tot een geldboete van **3.000 euro x vier slachtoffers**, hetzij 12 000 euro, vermeerderd met 70 decimen en zo gebracht op 96.000 euro;

verleent gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de volledige geldboete gedurende een proeftermijn van drie jaar;

spreekt lastens de bijzondere **verbeurdverklaring** uit van (het equivalent van) **10.000 euro** aan vermogensvoordelen;

veroordeelt tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 decimen en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

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

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

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 298,17 euro in eerste aanleg en op 293,92 euro in beroep;

legt de kosten voor het afschrift van het nietige vonnis, begroot op 96 euro, te last van de Staat,

wat betreft de herstellvordering:

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagden en
het pand te kadastraal gekend onder
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, 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 en elk
een dwangsom van 50 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

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden,

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling aan de
burgerlijke partij van een bedrag van 15.944,71 euro, vermeerderd met de
vergoedende interesten vanaf 17 april 2023 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de
gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling aan de
burgerlijke partij van een bedrag van 150 euro, vermeerderd met de
vergoedende interesten vanaf 25 april 2024 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de
gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet,

veroordeelt tot betaling aan elk van de burgerlijke partijen
van een provisionele
schadevergoeding van 1 euro;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten eerste aanleg: **€ 298,17**

Kosten beroep.

Afschriften akten HB:	€ 9,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 70,00
Dagv. 1e bekl.:	€ 31,41
Dagv. 2e bekl.:	€ 31,41
Dagv. eiser tot herstel:	€ 31,13
Dagv. BP'n:	€ 94,25
	€ 267,20
+ 10 %	€ 26,72
Totaal .	€ 293,92

Kosten beroep te last van de staat.

Afschrift vonnis: € 96,00

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