

Kopie

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.



Arrestnummer <b>1 1475 / 2021</b>
Repertoriumnummer <b>2021 / 4370</b>
Datum van uitspraak <b>28 oktober 2021</b>
Rolnummers
Notitienummers parket-generaal <b>2019/VJ11/36 + 2019/VJ11/201</b> Notitienummers eerste aanleg <b>BR.55.99.155/2016 + HV.66.RW.200021/2007</b>

Niet aan te bieden aan de ontvanger

## Hof van beroep Brussel

### Arrest

15e kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

- Verleening  
- onrechtig rekenen

Wordt opgeroepen de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

**Zaak I : 2019 CO 31**

3205 1) , die woonstkeuze doet op het adres van zijn raadsman  
meester te

burgerlijke partij,  
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

3206 2) , die woonstkeuze doet op het adres van haar  
raadsman meester te

burgerlijke partij,  
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

3207 3) , wonende te , die  
woonstkeuze doet op het adres van zijn raadsman meester  
te

burgerlijke partij,  
bijgestaan door meester , advocaat te

3208 4) , wonende te die  
woonstkeuze doet op het adres van zijn raadsman meester  
te

burgerlijke partij,  
bijgestaan door meester , advocaat te

3209 5) wonende te ,  
burgerlijke partij,  
bijgestaan door meester , advocaat te loco meester  
, advocaat te

3210 6) , die woonstkeuze doet op het adres van zijn raadsman  
meester te

burgerlijke partij,  
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

3211 7) , advocaat te in  
zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van de heer  
, wonende te

burgerlijke partij,  
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

3212 8) , wonende te

burgerlijke partij,  
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt,

tegen :

3213 1) op , RRN geboren te  
, wonende te  
, van Franse nationaliteit,

beklaagde,  
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

3214 2) RRN , geboren te op  
, zonder gekende woon- of verblijfplaats, van Russische  
nationaliteit,

beklaagde,  
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt.

\*\*\*\*\*

## 1. TENLASTELEGGINGEN

### Beklaagd van:

in het gerechtelijk arrondissement Brussel, meer bepaald te

tussen 8 juli 2012 en 3 mei 2016,

terwijl de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet,

als dader of mededader,

- om het misdrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks meegewerkt te hebben,
- om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,
- om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben;

op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_, gekadastreerd als \_\_\_\_\_  
 verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ eigendom van \_\_\_\_\_, ingevolge gift  
 dd. 5 januari 1942,

**A. de eerste \_\_\_\_\_ en de tweede \_\_\_\_\_ ) beklagde,**

tussen 1 december 2013 en 3 mei 2016, meermaals,

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire 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 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,

te weten een onroerend goed bestaande uit een paardenstalling die omgevormd werd tot een appartement en 22 kamers die ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werden door de burgemeester van \_\_\_\_\_ op 11 juni 2007 en 1 september 2008 en ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's vertonen voor de bewoners, te verhuren aan een abnormaal hoge huurprijs door misbruik te maken van het feit dat de huurders geen andere keuze hebben omdat deze moeilijk op de reguliere woninghuurmarkt terecht kunnen wegens hun precaire sociale of administratieve toestand, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

ten aanzien van

- \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, van Marokkaanse nationaliteit,
- \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ van  
 Palestijnse nationaliteit, erkend vluchteling in België,
- \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ van  
 Congolese nationaliteit,

- , geboren op te van Marokkaanse nationaliteit,
- ; geboren op te van Marokkaanse nationaliteit,
- , geboren op te van Belgische nationaliteit,
- , geboren op te ), van Marokkaanse nationaliteit,
- , geboren op te van Marokkaanse nationaliteit,
- , geboren in te van Belgische nationaliteit,
- geboren op te van Franse nationaliteit,

**B. de eerste en de tweede beklagde,**

tussen 8 juli 2012 en 3 mei 2016, meermaals,

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 lid 3. 1° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk een appartement en 22 kamers die ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's vertonen voor de bewoners, en ongeschikt en onbewoonbaar zijn,

**C. de eerste ) en de tweede beklagde,**

tussen 1 juli 2015 en 10 augustus 2015,

een zaak die hem niet toebehoorde, bedrieglijk weggenomen te hebben, namelijk kledij, meubels en huisraad voor een onbepaalde waarde ten nadele van en

**D. de eerste ) en de tweede beklagde,**

tussen 1 september 2014 en 10 augustus 2015,

ten nadele van een ander, met name \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, goederen, gelden, koopwaren, biljetten, kwijtingen, geschriften van om het even welke aard, die een verbintenis of een schuldbevrijding inhielden of teweegbrachten en die hem overhandigd waren onder verplichting om ze terug te geven of ze voor een bepaald doel te gebruiken of aan te wenden, bedrieglijk te hebben verduisterd of verspild, namelijk een huurwaarborg voor een kamer ten belope van 680 euro.

**Vordering in toepassing van artikel 42, 1° - 433 terdecies lid 2 – 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek:**

Overwegende dat de eerste \_\_\_\_\_ beklaagde tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **63.165 euro**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

- woning 12: huursom betaald van 2/02/2015 tot 30/09/2015 x 650 euro/maand = 5.200 euro
- kamer 1: huursom betaald van 4/06/2015 tot 30/09/2015 x 350 euro/maand = 1.400 euro
- kamer 2: huursom betaald
  - van 15/4/2014 tot 18/11/2014 x 330 euro/maand = 1.980 euro
  - van 21/07/2015 tot 30/09/2015 x 360 euro/maand = 1.080 euro
- kamer 3: huursom betaald van 10/10/2012 tot 18/01/2016 x 340 euro/maand = 13.260 euro
- kamer 5: huursom betaald van 1/07/2015 tot 31/10/2015 x 365 euro/maand = 1.460 euro
- kamer 6: huursom betaald van 1/10/2015 tot 18/01/2016 x 365 euro/maand = 1.460 euro
- kamer 7: huursom betaald van 2/02/2015 tot 18/01/2016 x 365 euro/maand = 4.380 euro
- kamer 13: huursom betaald van 1/10/2015 tot 18/01/2016 x 365 euro/maand = 1.460 euro
- kamer 14: huursom betaald van 1/12/2014 tot 26/01/2016 x 265 euro/maand = 3.445 euro
- kamer 16: huursom betaald van 1/12/2013 tot 30/9/2015 x 265 euro/maand = 7.090 euro
- kamer 18: huursom betaald van 1/12/2014 tot 30/09/2015 x 340 euro/maand = 3.400 euro
- kamer 20: huursom betaald van 1/09/2015 tot 18/01/2016 x 360 euro/maand = 1.800 euro
- kamer 23: huursom betaald van 9/07/2012 tot 18/01/2016 x 325 euro/maand = 12.350 euro
- kamer (nummer niet gekend) van de heer \_\_\_\_\_ : huursom betaald van 1/09/2014 tot 30/06/2015 x 360 euro/maand = 3.400 euro

*Overgeschreven op het hypotheekkantoor van \_\_\_\_\_, op 16 januari 2018,  
ref. :*

\*\*\*\*\*

## **2. BESTREDEN BESLISSING**

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 30 oktober 2018 door de beide beklaagden;
- 5 november 2018 door het openbaar ministerie tegen de beide beklaagden;

tegen een vonnis uitgesproken bij verstek t.a.v. de beklaagde \_\_\_\_\_ en na tegenspraak t.a.v. de overige partijen door de 25<sup>ste</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d. 3 oktober 2018 dat onder meer als volgt beslist :

Zegt dat onder tenlastelegging A de volgende namen dient geschrapt te worden:

- \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
van Marokkaanse nationaliteit,
- \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ van  
Marokkaanse nationaliteit,
- \_\_\_\_\_, geboren in \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ van Belgische  
nationaliteit,
- \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
van Franse nationaliteit,
- \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ zonder  
gekende woonst –of verblijfplaats in België, woonstkeuze doende bij  
advocaten \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

Zegt dat onder tenlastelegging A slachtoffer \_\_\_\_\_ moet worden toegevoegd. Het totaal aantal slachtoffers van tenlastelegging A is dan ook op 7 ( \_\_\_\_\_ ) te bepalen.

**Op strafgebied**

Spreekt de heer \_\_\_\_\_ vrij voor de tenlastelegging C.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ voor tenlasteleggingen A, B en D tot:

- een gevangenisstraf van **TWINTIG MAANDEN**,
- een geldboete van **€ 1000 x 7 slachtoffers = € 7000,00**, te verhogen met de wettelijke opdecimes (maal 6) tot € 42.000 bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN**.

Verklaart verbeurd in hoofde van de heer \_\_\_\_\_  
het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastreerd  
als \_\_\_\_\_

Zegt dat de tenuitvoerlegging voor de totaliteit van de hoofdgevangenisstraf van 20 maanden en de verbeurdverklaring op het onroerend goed wordt uitgesteld voor een termijn van vijf jaar.

Verklaart verbeurd met toewijzing aan de burgerlijke partijen lastens de heer \_\_\_\_\_  
zoals hierboven werd bepaald het bedrag van 15.567,50 euro op grond  
van tenlastelegging A.

Verklaart verbeurd het bedrag van **49.265 euro** op grond van de bewezen  
tenlastelegging B.

Deze bedragen moeten bij equivalent verbeurd verklaard worden aangezien de  
gelden niet meer identificeerbaar aanwezig zijn in het vermogen van beklagde.

Ontzet de heer \_\_\_\_\_ uit de uitoefening van de rechten genoemd in  
artikel 31, eerste lid, van het Strafwetboek voor een termijn van vijf jaar.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
- de overige gerechtskosten, begroot op 3.776,56 EUR.



**Ten aanzien van**

Spreekt de heer                   vrij voor de tenlasteleggingen B, C en D

Veroordeelt de heer                   voor tenlastelegging A:

- een gevangenisstraf van **1 jaar**,
- een geldboete van **€ 1000 x 7 slachtoffers = € 7000,00**, te verhogen met de wettelijke opdecimes (maal 6) tot € 36.000 bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van EEN MAAND.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van de totaliteit van de hoofdgevangenisstraf wordt uitgesteld voor een termijn van 5 jaar en de helft van de geldboete wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar.

Ontzet de heer                   uit de uitoefening van de rechten genoemd in artikel 31, eerste lid, van het Strafwetboek voor een termijn van vijf jaar.

Veroordeelt de heer                   tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
- de overige gerechtskosten, begroot op 3.776,56 EUR.

***Publicatie hypotheekkantoor***

Beveelt de publicatie van dit vonnis op het hypotheekkantoor, bevoegd voor de plaats van de ligging van dat goed, overeenkomstig de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van de heer

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan;

**Op burgerlijk gebied**

De vordering van partij

Verklaart de vordering van de heer \_\_\_\_\_ ontvankelijk en gegrond in de volgende mate. Veroordeelt de eerste beklaagde \_\_\_\_\_ en tweede beklaagde \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van een schadevergoeding van 4.575 euro, vermeerderd met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet, vanaf 2 februari 2015, en vermeerderd met de gerechtelijke intresten (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) aan de wettelijke intrestvoet, vanaf heden. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

Veroordeelt de eerste beklaagde \_\_\_\_\_ en tweede beklaagde \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot een definitieve morele schadevergoeding van 1 euro en de rechtsplegingsvergoeding van 780 euro.

De vordering van partij

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond in de volgende mate.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ en de beklaagde \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 1350 euro wegens de genotsderving en de teruggave van de huurwaarborg, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 22 oktober 2015 en tot een morele schadevergoeding van 250 euro en vermeerderd met de gerechtelijke intresten (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) aan de wettelijke intrestvoet, vanaf heden. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

De vordering van de heer

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond in de volgende mate.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ en de beklaagde \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot betaling tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 1460 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 25 september 2015 en vermeerderd met de gerechtelijke intresten (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) aan de wettelijke intrestvoet, vanaf heden. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

De vordering van de heer

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond in de volgende mate.

De rechtbank veroordeelt de beklagde en de beklagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 850 euro te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 4 juni 2015 en vermeerderd met de gerechtelijke intresten (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) aan de wettelijke intrestvoet, vanaf heden. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

De vordering van de heer

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond in de volgende mate.

De rechtbank veroordeelt de beklagde en de beklagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 340 euro te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 1 juli 2015 en vermeerderd met de gerechtelijke intresten (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) aan de wettelijke intrestvoet, vanaf heden. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

De vordering van mevrouw

Verklaart de vordering van mevrouw ontvankelijk. Er werd reeds een bedrag van 2675 euro toegekend op grond van de verbeurdverklaring via toewijzing. De morele schadevergoeding van 750 euro kan worden toegekend.

De rechtbank veroordeelt de beklagde en de beklagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 2650 euro te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 2 februari 2015 en vermeerderd met de gerechtelijke intresten (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) aan de wettelijke intrestvoet, vanaf heden. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde en de beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 750 euro uit hoofde van een morele schadevergoeding.

De vordering van de heer en de

Verklaart de vordering van ontvankelijk in de volgende mate gegrond.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 680 euro te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 1 september 2014.

Verklaart de vordering van de ontvankelijk doch ongegrond.

De vordering van de heer

Verklaart de vordering van de heer ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde en de beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van het bedrag van 1642,50 euro te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 2 februari 2015. Zegt dat het bedrag dat reeds toegewezen werd bij de verbeurdverklaring hiervan dient in mindering gebracht te worden.

Wijst de vorderingen voor het overige af.

\*\*\*\*\*

**Zaak II : 2019 CO 146**

3215

**De WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met kantoren te 3000 Leuven, Diestsepoort 6/93,

eiser tot herstel,  
vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_,

tegen :

\_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ ,  
wonende te \_\_\_\_\_ ,

beklaagde,  
vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

Gedagvaard om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel overeenkomstig de herstellvordering van de Wooninspecteur ingeleid op 13 januari 2011 wegens :

In het gerechtelijke arrondissement Brussel,

tussen 5 februari 2007 en 5 januari 2011,

de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: een woning met oppervlakte van \_\_\_\_\_ ,  
wijk en nummer van het kadaster: \_\_\_\_\_ en de

eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 5 januari 1942 door notaris \_\_\_\_\_ .

**A.**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al. 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder, of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk, te

een woning, bestaande uit 22 kamers en 1 appartement die ernstige gebreken vertoont inzake veiligheid en gezondheid en die het voorwerp uitmaakt van een beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van 11 juni 2007 en van 1 september 2008 van de burgemeester van

**B.**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 2§1 al. 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en bij inbreuk op artikelen 3, 4, 5 en 6 van het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen d.d. 6 oktober 1998, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van het decreet d.d. 15 juli 1997 en aan de vereisten van artikel 3, 4, 5 en 6 van het besluit d.d. 6 oktober 1998, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk, te

een woning, waarvan 5 kamers door een niet-voldoende minimale plafondhoogte niet voldoen aan de netto-vloeroppervlakte, namelijk kamer 12 (1,85 m), kamer 13 (1,86 m), kamer 14 (1,86 m), kamer 15 (1,86 m), 16 (1,86 m).

**C.**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al. 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en bij inbreuk op artikel 4, 4,§2 van het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers d.d. 3 oktober 2003, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van het decreet d.d. 15 juli 1997 en aan de vereisten van artikel 4, §2 van het Besluit d.d. 3 oktober 2003, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk, te

een woning, waarvan één kamer niet voldoet aan de netto vloeroppervlakte, namelijk kamer 22 (11,82 m<sup>2</sup>).

\*\*\*\*\*

## **2. BESTREDEN BESLISSING**

Gezien het hoger beroep ingesteld op 30 oktober 2018 door de beklaagde;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 25<sup>ste</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d. 3 oktober 2018 dat onder meer als volgt beslist :

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ om aan het goed gelegen op het perceel  
gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastreerd als

eigendom van \_\_\_\_\_,

- ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel het pand te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Veroordeelt hem deze herstelmaatregel uit te voeren binnen een termijn van twaalf maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging en met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 250.000,00.

Zegt dat – voor zover de heer \_\_\_\_\_ in gebreke blijft het bevel binnen de genoemde termijn uit te voeren – de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ gemachtigd worden de nodige werken uit te voeren op kosten van de heer \_\_\_\_\_

Verklaart de beslissingen inzake de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

#### **Publicatie**

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaardingen vermeld zal worden op de wijze bepaald in de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Gehoord het verslag van raadsheer

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de burgerlijke partijen

hun middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

en in

Gehoord de eiser tot herstel in zijn middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

\*\*\*\*\*

**4. BEOORDELING***A. Procedure, ontvankelijkheid en omvang hoger beroep*

1.

De zaken en hebben betrekking op dezelfde feitelijke problematiek, de woonkwaliteit van de diverse wooneenheden in het pand te . Een goede rechtsbedeling vereist de voeging van beide zaken.

2.

Voor beklaagde werden conclusies neergelegd. Hij verscheen evenwel niet ter zitting en werd er evenmin vertegenwoordigd. De nieuwe advocaat van beklaagde verklaarde enkel voor die laatste op te treden. De zaak werd op de zitting van 30 september 2021 bij verstek van beklaagde behandeld en in beraad genomen.

De burgerlijke partij werd voor de zitting van 30 september 2021 gedagvaard door betekening van de dagvaarding aan het openbaar ministerie, nu hij geen gekende woon- of verblijfplaats heeft. Hij verscheen niet. Ook ten aanzien van hem werd de zaak bij verstek behandeld.



3.

Alle partijen gaan akkoord met het behoud in de debatten van alle conclusies, met uitzondering van een brief met stukken die beklaagde \_\_\_\_\_ in het dossier \_\_\_\_\_ na afloop van de verleende conclusietermijn neerlegde ter griffie van het hof. Het openbaar ministerie vraagt de wering van die brief, nu het die als conclusie beschouwt.

De genoemde brief bevat argumenten en een verzoek, zodat zij als conclusie kwalificeert. De brief die beklaagde aan de voorzitter van deze kamer richtte en op 22 september 2021 neerlegde ter griffie van het hof, wordt uit het debat geweerd.

Er is geen reden om de eraan gevoegde stukken eveneens te weren uit het debat. Partijen beschikten over afdoende tijd om er kennis van te nemen en standpunt omtrent te vormen, hun recht van verdediging wordt er niet door geschaad.

4.

In de zaak \_\_\_\_\_ stelden beide beklaagden en het openbaar ministerie formelijk regelmatig en tijdig hoger beroep in. Zij legden elk tijdig een grievenformulier neer.

De hogere beroepen in de zaak 2019co31 zijn ontvankelijk en niet vervallen.

Het hoger beroep van beide beklaagden betreft alle aspecten van het bestreden vonnis: de procedure (redelijke termijn), de schuldigverklaring, de straftoemeting en de beslissingen op burgerlijk vlak. Het openbaar ministerie stelde een volghoer in en formuleerde ook een autonome grief inzake de straftoemeting.

Ingevolge de inhoud van de grievenformulieren is de vrijspraak van beklaagde \_\_\_\_\_ voor de feiten van telastlegging C en de beperking van telastlegging A tot zeven slachtoffers definitief. Het hof kan evenmin nog oordelen over de eventuele schuld van beklaagde \_\_\_\_\_ aan de feiten van telastleggingen B, C en D. De beperking van telastlegging A tot zeven slachtoffers staat ook wat hem betreft vast.

5.

De burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ stelden bij ter griffie van het hof neergelegde conclusies incidenteel hoger beroep in.

Ook die hogere beroepen zijn ontvankelijk.

Inzake het incidenteel hoger beroep van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ moet evenwel vastgesteld worden dat het onontvankelijk is in zover het gesteund is op telastlegging C (diefstal van zijn goederen), nu beide beklaagden ervoor werden vrijgesproken en er op dat punt geen ontvankelijk hoofdberoep werd ingesteld,

strafrechtelijk noch burgerrechtelijk. Hetzelfde geldt voor zijn hoger beroep tegen beklaagde , nu die enkel werd veroordeeld voor de feiten van telastlegging A en de eerste rechter de burgerlijke partij niet als slachtoffers van die feiten heeft aanvaard.

De eerste rechter wees de vordering van de burgerlijke partij integraal af. In zover beklaagden hun hoger beroep op burgerlijk vlak richtten tegen de beslissing aangaande de vordering van de burgerlijke partij is het onontvankelijk wegens gebrek aan belang. De heeft zelf geen principaal hoger beroep ingesteld wat betreft de afwijzing van haar vordering. Zij kan – bij afwezigheid van een ontvankelijk hoofdberoep – geen incidenteel hoger beroep instellen, wat zij toch lijkt te doen middels haar conclusie. Het hoger beroep van de is onontvankelijk.

6.

In de zaak stelde beklaagde tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep in, hij diende tevens tijdig een grievenformulier in.

Het hoger beroep in de zaak is ontvankelijk en niet vervallen.

Het is beperkt tot de kwestie van de herstellvordering van de wooninspecteur.

#### *B. Beoordeling van de strafvordering in de zaak*

1.

De aan beklaagde ten laste gelegde feiten betreffen de verhuur van woningen in een gebouw, gelegen te , kadastraal omschreven als eigendom van beklaagde. Het gebouw is gelegen in natuurgebied (definitief aldus bestemd in 1977).

Het gebouw werd opgetrokken op grond van een vergunning voor een paardenkwekerij in 1974. Beklaagde richtte het gebouw evenwel na enige tijd (naar eigen zeggen in 1984) in als een wooncomplex waarin een groot aantal woonentiteiten werd ondergebracht.

2.

Beklaagde wordt (samen met beklaagde) vervolgd wegens huisjesmelkerij door de woonentiteiten in genoemd gebouw te verhuren aan mensen in een preciaire situatie (telastlegging A). Tevens wordt hem verweten dat alle verhuurde woningen (22 kamers en 1 appartement) niet in overeenstemming zijn met de minimale kwaliteitsvereisten, opgelegd door het Vlaams Gewest (telastlegging B). Ten slotte wordt beklaagde onder telastlegging D

vervolgd wegens misbruik van vertrouwen, namelijk het verduisteren van 680 euro huurwaarborg ten nadele van huurders er

3.

De feiten van telastlegging B werden wat de kamers betreft tot 11 augustus 2013 strafbaar gesteld door de artikelen 4, 6, 7 en 17, eerste lid, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. De verhuur van het appartement, gedurende de gehele incriminatieperiode, en de verhuur van de kamers, vanaf 11 augustus 2013, werden strafbaar gesteld door de artikelen 5 en 20, §1, eerste lid, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ('Vlaamse Wooncode').

Artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode werd met ingang van 1 januari 2021 afgeschaft en vervangen door de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid). De feiten van telastlegging B zijn op heden bijgevolg nog steeds strafbaar. Die nieuwe strafbepaling bevat in hoofdorde dezelfde constitutieve bestanddelen en bepaalt dezelfde straffen als voorheen. Ook de inhoud van de begrippen 'kamer' en 'woning' zijn gelijk gebleven, zodat zowel de verhuur van een woning (niet-kamer) als van een kamer (die te beschouwen is als een 'woning' zodra die dient voor huisvesting), onder toepassing van die strafbepalingen vallen (vergelijk artikel 2, §1, 10°bis en 31° van de Vlaamse Wooncode met artikel 1.3, §1, 25° en 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De woonkwaliteitsvereisten zijn nu vastgelegd door artikel 3.1, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.2, evenals de bijlagen 4 en 5, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021'). Zij vallen grotendeels samen met degene die door de oude regelgeving werden gesteld (zie: artikel 3 en Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen; artikel 3 en Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers; artikel 2 en bijlagen 1 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen).

4.

De aan beklagde ten laste gelegde feiten kunnen niet ernstig betwist worden en zijn bewezen op basis van alle met elkaar overeenstemmende onderzoeksresultaten, inzonderheid de vaststellingen van de wooninspecteurs, de verklaringen van de slachtoffers en de verklaringen van beklagde zelf.

De woningen (22 kamers en een appartement) voldeden volstrekt niet aan de minimale kwaliteitsvereisten, opgelegd door het Vlaams gewest. Zowel onder de oude als onder de nieuwe wetgeving bracht dat strafbaarheid mee, nu de inbreuken zeer ernstig, structureel en alomvattend waren en de onverhuurbaarheid van alle woonentiteiten in het gebouw meebrachten. Er kan bij wijze van voorbeeld verwezen worden naar de volgende algemene structurele gebreken: stabiliteitsgevaar door aantasting van steunbalken, te lage plafonds, onvoldoende brandveiligheid, geen keuring van de installaties betreffende de nutsvoorzieningen, geen warm water, gebrekkige elektriciteitsinstallatie met elektrocutiegevaar, onvoldoende natuurlijke lichtinval en verluchting,... Al die gebreken vormen tekortkomingen die zowel afzonderlijk als samen genomen onder gelding van de nieuwe regelgeving inbreuken van categorie II en III opleveren, zodat zij strafrechtelijke sanctioneerbaarheid meebrengen.

De diverse vaststellingen, resultaten van opzoekingen in de bevolkingsregisters en verhoren, tonen aan dat beklagde gedurende de gehele incriminatieperiode de woningen verhuurde of ter beschikking stelde. Dat hij de huurovereenkomsten op een bepaald moment (oktober 2015) (onregelmatig) opzegde, neemt dat niet weg. De bewoning werd ook nadien nog een tijd verdergezet en was een uitvloeisel van de voordien aangegane, illegale verhuur. Het feit dat de huurders onwillig zouden zijn geweest het pand te verlaten, neemt de toerekenbaarheid van de feiten van de gehele incriminatieperiode aan de beklagde niet weg.

De feiten van telastlegging B zijn bewezen ten laste van beklagde

5.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat de betrokken kamers en het appartement in een lamenteuze toestand waren en ernstige gezondheidsrisico's inhielden (vocht, schimmel, onvoldoende licht en verluchting, onvoldoende hoogte van sommige ruimtes, gevaarlijke installaties), in die mate dat niet langer van een menswaardige huisvesting kan worden gesproken.

Desondanks rekende beklagde niet malse huurprijzen aan en haalde hij zo huuropbrengsten uit 'woningen' die hij onder geen beding mocht verhuren. Aldus realiseerde hij een abnormaal profijt.

Beklagde richtte zich, zoals ook uit zijn eigen verklaringen blijkt, specifiek tot personen in moeilijke financiële, fysieke, familiaal-sociale omstandigheden, met andere woorden personen met verminderde zelfredzaamheid en lage kansen op de reguliere huurmarkt: in echtscheidingsprocedures verwikkelde personen, personen met een beperkt vervangingsinkomen, alleenstaande gepensioneerden, mensen die arbeidsongeschikt zijn, alleenstaande met kinderen ten laste, mensen die via het een woning huurden,...

De eerste rechter heeft de specifieke toestand en omstandigheden waarin de huurders verkeerden, overlopen en terecht besloten dat de huurders

en zich in een precare situatie bevonden en dat beklaagde daarvan misbruik maakte om hen minderwaardige verblijven als woning te verhuren. Het hof maakt zich de motieven van de eerste rechter (blz. 18-20, randnummers 4 en 5 van het bestreden vonnis nr. 52547/2018) eigen.

De feiten van telastlegging A zijn bewezen. De beslissing van de eerste rechter dat de zeven genoemde huurders slachtoffer waren van telastlegging A, wordt bevestigd. Het hof kan daar geen bijkomende slachtoffers aan toevoegen, gelet op de perken van het hoger beroep.

6.

De verzwarende omstandigheid dat van het plegen van de feiten onder telastleggingen A en B een gewoonte werd gemaakt, staat evenzeer vast. Het betrof een verhuur van een groot aantal woningen over een zeer lange tijd, die steeds werd verdergezet ondanks de talrijke administratieve en strafrechtelijke maatregelen die erop gericht waren dat te verhinderen.

7.

De feiten van telastleggingen A en B zijn in de eerste plaats toerekenbaar aan beklaagde . Hij was en is eigenaar van het gebouw en is duidelijk de man die tot het verhuren van de woningen erin heeft beslist, die de verhuur organiseerde en het merendeel van de opbrengsten ervan inde. Het staat buiten kijf dat hij wetens en willens ongeschikte woningen verhuurde aan personen in een kwetsbare positie. Dat blijkt uit zijn eigen verklaringen en de hele voorgeschiedenis die het pand kende. Beklaagde werd doorheen de jaren meermaals op de vingers getikt, zowel door de administratieve (ongeschiktheidsverklaringen) als door de gerechtelijke overheden (herhaalde controles en processen-verbaal, een strafrechtelijke veroordeling bij arrest van dit hof van 6 januari 2015), als door de huurders. Nooit is er enige substantiële ingreep gekomen in het gebouw, de structurele, hoog risico houdende, problemen bleven onverminderd aanwezig. Evenmin bracht dat beklaagde tot de enige juiste consequentie: het stopzetten van de verhuur.

Beklaagde kan zich uiteraard niet beroepen op enige situatie van overmacht. Hij ziet die onder andere in de door hem beweerde onrechtmatige inkleuring van het betrokken perceel als natuurgebied. Die omstandigheid is geheel irrelevant voor de kwestie van het verhuren van ongeschikte woningen. Indien beklaagde al door enige externe omstandigheid niet in staat zou zijn geweest de woningen conform te maken of te houden (als gevolg van de door hem aangevoerde stedenbouwkundige hinderpalen), verhinderde dat geenszins de

stopzetting van de verhuur van de woningen. Er wordt geen enkele omstandigheid, onafhankelijk van zijn wil, aannemelijk gemaakt die hem zou hebben gedwongen tot de illegale verhuur over te gaan en die verder te zetten of die hem zou hebben verhinderd ze te beëindigen.

De door beklagde aangevoerde omstandigheden nemen voorts geenszins weg dat hij – door het verderzetten van de verhuur terwijl hij wist dat de woningen niet conform waren – overduidelijk het opzet had om huurgelden te blijven innen uit de illegale verhuur. Zijn voorstelling van zaken dat hij in die toestand is ‘gegleden’ als gevolg van de tegenwerking door de overheid maar niet uit vrije wil, snijdt geen hout: ongeacht wat de oorzaak van de situatie was, had beklagde de verhuur moeten stoppen, hij was daar steeds toe in staat maar heeft dat bewust niet gedaan.

Ook voor de bewering dat de huurders zelf verantwoordelijk zouden zijn voor de vastgestelde gebreken, is er geen enkele objectieve aanwijzing. Die bewering is in strijd met het gegeven dat de vastgestelde gebreken in hoofdzaak inherent zijn aan de ongeschikte structuur en inrichting van het gebouw evenals met de chronologie van de problematiek: het merendeel van de (fundamentele) gebreken waren al lang vóór de komst van de laatste huurders aanwezig.

Ten slotte neemt ook de kwestie van de stedenbouwkundige herstelvordering (die voor de burgerlijke rechter werd ingeleid en uitmondde in een lange procedurele queeste waarin nog steeds geen eindoordeel is geveld) de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van beklagde niet weg. Of die herstelvordering al dan niet terecht is en ingewilligd zou worden, is vreemd aan het verbod ongeschikte (niet-conforme) woningen te verhuren. Zelfs al zou er geen stedenbouwkundige inbreuk begaan zijn, dan nog blijven de feiten van telastleggingen A en B aanwezig. Die kunnen immers ook in een stedenbouwkundig, vergund gebouw gepleegd worden.

8.

De feiten van telastlegging A zijn ook toerekenbaar aan beklagde, die luidens de verklaringen van beklagde, de huurders en diverse huurcontracten, optrad als (vertegenwoordiger van) de verhuurder. Hij sloot contracten af, was aanspreekpunt voor de huurders, inde minstens een deel van de huurgelden en stortte die (deels) door aan beklagde. Ook hij was – als zoon van de partner van beklagde en persoon die vaak ter plaatse was en contact had met de huurders – op de hoogte van de slechte toestand van de woningen en de precaire omstandigheden waarin de huurders verkeerden. Hij heeft wetens en willens de feiten van telastlegging A samen met beklagde gepleegd.

Evenwel bevat het strafdossier geen overtuigende aanwijzingen dat beklaagde gedurende de gehele incriminatieperiode betrokken was bij die feiten. Hij werd zelf niet verhoord. Beklaagde verklaarde dat beklaagde voor hem optrad van september 2014 tot september 2015. Twee van de huurders verklaarden dat beklaagde in september (2015) verdween. De verhoorde huurders en beschikbare huurcontracten wijzen op een tussenkomst van beklaagde in 2014 en 2015 (hij ondertekende contracten met ingangsdatum 1 december 2014 en later; vanaf oktober 2015 blijken de betalingen (opnieuw) te moeten gebeuren aan beklaagde.

Op basis van die elementen moet besloten worden dat er voor het mededaderschap van beklaagde enkel zekerheid bestaat voor de periode van 1 september 2014 tot 1 september 2015. Telastlegging A is ten aanzien van beklaagde slechts bewezen in die omvang.

Dat brengt ook mee dat de slachtoffers van telastlegging A die niet in die periode te situeren zijn, niet aan beklaagde kunnen toegerekend worden. Het betreft de slachtoffers en . Voor beiden begon de huur pas in oktober 2015. Voor beklaagde zijn er aldus slechts 5 slachtoffers.

9.

Beklaagde voert geen verweer wat betreft de feiten van telastlegging D. Die feiten blijven bewezen op basis van de verklaringen van de huurder , die aannemelijk zijn, gelet op gelijklopende verklaringen van andere huurders.

10.

De ten laste van beklaagde bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet, zodat één straf wordt opgelegd (artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek).

De feiten zijn zeer zwaarwichtig. Het recht op veilig wonen met garantie van de algemeen als minimaal beschouwde kwaliteit, is een fundamenteel mensenrecht. Beklaagden hebben dat recht met voeten getreden en hun huurders als loutere bron van inkomsten beschouwd en behandeld. Beklaagde heeft een volslagen egocentrische kijk op de problematiek en ziet enkel de eigen belangen. Hij is bijzonder hardleers en betoont geen greintje respect voor de psychische en fysieke integriteit van de huurders die hij aan belangrijke veiligheidsrisico's blootstelde.

Enkel een belangrijke gevangenisstraf kan beklaagden tot het nodige inzicht en gedragsverbetering brengen en vormt een voldoende signaal dat de maatschappij zwaar tilt aan het uitbuiten van personen die in een zwakkere positie verkeren.

De door de eerste rechter aan beklaagden opgelegde gevangenisstraffen zijn wettig en vormen een gepaste verhouding tussen de zwaarwichtigheid van de feiten, de rol die elke beklaagde erin speelde en de respectieve leeftijd, strafrechtelijke voorgaanden en specifieke omstandigheden – voor zover bekend – van elke beklaagde. Hetzelfde geldt voor de geldboetes die de eerste rechter uitsprak. In de berekening van de totaal door beklaagde verschuldigde boete moet het aantal slachtoffers evenwel worden teruggebracht naar vijf.

Rekening houdend met het gunstig strafrechtelijk verleden van beklaagde zijn aan beklaagde ondergeschikte rol en zijn leeftijd, acht ook het hof het aangewezen om voor het door de eerste rechter bepaalde deel van de hem opgelegde straffen uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen, teneinde zijn kansen op reclassering te verhogen en als bijkomende aansporing geen misdrijven meer te plegen.

Het door de eerste rechter verleende uitstel van tenuitvoerlegging voor beklaagde is onwettig, gelet op zijn veroordeling tot een gevangenisstraf van 18 maanden bij arrest van dit hof van 22 november 1997. Een gewoon uitstel van tenuitvoerlegging is niet mogelijk, een probatie-uitstel is niet wenselijk omdat het beklaagde onvoldoende tot inzicht zou brengen, beklaagde zelf niet aangeeft welke voorwaarden hij zou willen of kunnen naleven en er in het algemeen niet valt in te zien welke voorwaarden een bijdrage kunnen leveren aan de reclassering van beklaagde.

11.

Overeenkomstig artikel 433terdecies van het Strafwetboek moet het litigieuze onroerend goed – dat is het op het perceel staande wooncomplex, zonder de grond – verbeurd verklaard worden.

Een uitstel van tenuitvoerlegging is sinds de wijziging van artikel 8, §1, van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie bij wet van 11 februari 2014 (in werking getreden op 18 april 2014) niet mogelijk, nu door die wetswijziging de verbeurdverklaring niet meer het voorwerp kan uitmaken van een uitstel en de feiten van telastlegging A hebben voortgeduurd tot na die datum. De regel van artikel 2 van het Strafwetboek kan slechts spelen als er een verschil is in straf tussen het moment waarop de feiten werden gepleegd (en afgelopen waren) en het moment van de beoordeling van de zaak. In dat geval moet de minst zware straf toegepast worden. In deze zaak is er evenwel geen dergelijk verschil aangezien de onmogelijkheid van een uitstel van tenuitvoerlegging al bestond op het moment waarop de feiten werden gepleegd. Dat een deel van de feiten dateert van voordien, onder gelding van een mildere strafwet, heeft daarop geen invloed.



Met deze verbeurdverklaring – ook samengenomen met de andere straffen – wordt aan beklaagde geen onredelijk zware straf opgelegd, rekening houdend met de ernst van de feiten, de toestand van het gebouw en de gekende gegevens van de financiële situatie van beklaagde.

12.

Beklaagden mochten de woningen niet verhuren. Alle huurinkomsten betreffen vermogensvoordelen die zij enkel konden bekomen door de feiten van telastleggingen A en B te plegen. Alle huurinkomsten die werden verkregen in de incriminatieperiode van telastleggingen A en B komen in aanmerking voor verbeurdverklaring.

In de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie worden die in totaal begroot op 63.165 euro. Uit de samenstelling van dat bedrag blijkt dat niet voor alle kamers huurinkomsten werden in rekening gebracht en voor het leeuwendeel van de kamers slechts de huurgelden van de respectieve laatste huurovereenkomsten, die doorgaans startten in de jaren 2014 en 2015. Dat wil zeggen dat ook niet alle inkomsten van de gehele incriminatieperiode werden in aanmerking genomen. Het staat dan ook vast dat het genoemde bedrag als minimale inschatting van de vermogensvoordelen moet beschouwd worden, ook als men in rekening brengt dat een deel van de huurgelden niet effectief werd betaald of dat een deel moest worden teruggestort als gevolg van procedures die sommige huurders (met gedeeltelijk succes) voerden.

Dat bedrag moet als vermogensvoordeel van de elkaar gedeeltelijk overlappende misdrijven onder telastleggingen A en B, volledig verbeurd verklaard worden om beklaagden tot inzicht te brengen dat misdaden niet lonen.

Beklaagde heeft gedurende een zekere periode (september 2014 tot september 2015) ongetwijfeld mee genoten van die vermogensvoordelen. Dat vloeit voort uit het feit dat hij daadwerkelijk prestaties verrichtte inzake de verhuur – wat hij ongetwijfeld niet zonder vergoeding deed – uit de vermelding van zijn rekeningnummer op sommige huurovereenkomsten, de ondertekening van ontvangstbewijzen door hem en de verklaringen van de huurders. Het vindt ook steun in de verklaring van beklaagde dat beklaagde de bedoeling had het pand over te nemen en om die reden het beheer overnam waarbij hij slechts een 'rente' aan beklaagde betaalde (en dus niet de volledige huuropbrengsten). Het staat evenwel vast – gelet op het eigendomsrecht van beklaagde over het pand en de bij hem gevonden boekhouding evenals het kleinere aandeel van beklaagde in de feiten – dat het leeuwendeel van de vermogensvoordelen beklaagde toekwam.

De verbeurdverklaring gebeurt dan ook in volgende verhouding: 9/10<sup>de</sup> voor beklaagde , 1/10<sup>de</sup> voor beklaagde

Van het lastens beklaagden verbeurd verklaarde bedrag moet een deel aan de burgerlijke partijen worden toegewezen, ten belope van de huurgelden die terugbetaald moeten worden, zoals hieronder nader bepaald.

13.

De eerste rechter heeft elk van beide beklaagden terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds, een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand, de kosten van de strafvordering (die allemaal gemaakt werden voor de opsporing en vervolging van de bewezen verklaarde feiten) en een vaste vergoeding. Die laatste bedraagt nu evenwel 50 euro in plaats van 51,20 euro.

14.

De burgerlijke belangen waarover de eerste rechter nog niet besliste, blijven aangehouden in eerste aanleg.

### *C. Herstelvordering in de zaak*

1.

In de zaak staat de herstellvordering inzake het pand te ter discussie. De wooninspecteur vraagt het bestreden vonnis (nr. 52550/2018) te bevestigen (herbestemming of sloop), evenwel met een reductie van de hersteltermijn naar 10 maanden vanaf de datum van dit arrest in plaats van 12 maanden vanaf de betekening van de rechterlijke beslissing.

2.

De verbeurdverklaring van het onroerend goed verhindert niet dat beklaagde gehouden blijft tot herstel over te gaan. De verantwoordelijkheid voor dat herstel verdwijnt niet indien men geen zakelijke rechten meer heeft op het goed.

3.

Dat er nog geen definitieve uitspraak is in een burgerrechtelijke procedure inzake een herstellvordering op stedenbouwkundig vlak, ingesteld door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur (GSI), verhindert evenmin een beoordeling van de herstellvordering van de wooninspecteur in deze zaak.

Beklaagde voert onterecht aan dat een beslissing over die laatste het gezag van gewijsde zou schenden van het arrest van 6 januari 2015 dat dit hof in de zaak velde wat betreft de strafvordering en waarin het oordeelde dat

moest gewacht worden op het resultaat in de procedure van de GSI (daarmee bevestigde het de beslissing van de eerste rechter in het vonnis van 25 april 2014).

Een dergelijke beslissing beslecht geen geschilpunt tussen de partijen en betreft geen eindbeslissing waaraan gezag van gewijsde zou toekomen. Het betreft slechts een voorlopige maatregel van procedurele aard waarop de eerste rechter/het hof te allen tijde kan terugkomen.

4.

Het litigieuze pand is gelegen in natuurgebied en werd volgens de beschikbare gegevens nooit vergund voor een woonfunctie. Het werd in 1974 opgericht met vergunning voor de bouw van een paardenkwekerij. In de stukken die beklagde in het dossier 2019co146 ter griffie neerlegde op 22 september 2021 (meer bepaald, stuk 2), geeft hij aan dat hij het gebouw verbouwde (aanpassing binnenstructuur) in de loop van het jaar 1984 om er woningen in onder te brengen, bestemd voor studenten vanaf het academiejaar 1984-85.

Met ingang van 9 september 1984 bestond er een vergunningsplicht voor het wijzigen van de functie van een gebouw (artikel 78 van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en het Besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen).

De beschikbare stukken tonen aan dat de verbouwingen en overgang naar bewoning pas in 1988 gebeurde en niet al in 1984 voltooid werd, zoals beklagde nu beweert. Die stedenbouwkundige inbreuk werd vastgesteld op 23 mei 1989, zoals beklagde zelf aangeeft.

Er kan met zekerheid besloten worden dat het litigieuze pand niet werd vergund voor een woonfunctie en dat de wijziging naar dat gebruik gebeurde op het moment dat daarvoor een vergunning moest verkregen worden, wat niet gebeurde.

Er is nog geen definitieve rechterlijke beslissing waarin tot het tegendeel werd besloten – de door beklagde aangehaalde beslissingen hebben in ieder geval geen gezag van gewijsde ten aanzien van de wooninspecteur, die geen partij was in de betrokken procedures.

Aanpassings- of herstellingswerken bevelen om de woningen conform te maken, zou bijgevolg een stedenbouwkundige inbreuk bestendigen, zodat die maatregel niet kan opgelegd worden.

De eerste rechter heeft terecht het herstel bevolen onder de vorm van een herbestemming conform de stedenbouwkundige voorschriften, dan wel een sloop indien die niet verboden is.

5.

De uitvoeringstermijn kan teruggebracht worden naar tien maanden vanaf het moment waarop dit arrest kracht van gewijsde verwerft.

Beklaagde heeft blijk gegeven van een ongeziene hardleersheid en laat de illegaliteit van het litigieuze pand al decennia bestaan. Een dwangsom is noodzakelijk om de uitvoering van het herstel te verzekeren. De door de eerste rechter bepaalde dwangsom is gepast.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen moeten worden gemachtigd de nodige ingrepen ambtshalve uit te voeren indien beklaagde in gebreke zou blijven en om de kosten daarvan, evenals die van een eventuele herhuisvesting, te verhalen op beklaagde (artikelen 3.47 en 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

#### *D. Beoordeling van de burgerlijke vorderingen in de zaak*

1.

De burgerlijke partijen formuleren volgende vorderingen.

- die vanaf 22 oktober 2015 tot 3 mei 2016 in het pand verbleef voor 450 euro per maand – vraagt de bevestiging van het bestreden vonnis (450 euro genotsderving en 900 euro als teruggave van de huurwaarborg, vermeerderd met vergoedende interesten vanaf 22 oktober 2015 + 250 euro morele schadevergoeding, alles vermeerderd met gerechtelijke interesten).
- vraagt een schadevergoeding van 2.960 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 1 oktober 2015 en “daarna met gerechtelijke interesten vanaf de dagvaarding”, waarbij de hoofdsom als volgt is samengesteld:
  - o Huurgelden van 1 oktober 2015 tot 18 januari 2016 (365 euro per maand): 1.460 euro
  - o Schadevergoeding van 200 euro per maand verblijf in de woning (1 oktober 2015 tot 4 mei 2016) wegens ‘medische klachten’ (rugpijnen als gevolg van de slechte levensomstandigheden): 7 x 200 = 1.400 euro
  - o 100 euro herhuisvestingskosten
- vraagt een schadevergoeding van 3.150 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 4 juni 2015 en “daarna met

gerechtelijke interesten vanaf de dagvaarding”, waarbij de hoofdsom als volgt is samengesteld:

- Huurgelden van 4 juni 2015 tot 30 september 2015 (350 euro per maand): 1.400 euro, te verminderen met 550 euro die al in de burgerlijke procedure werd toegekend: 850 euro
- Schadevergoeding van 200 euro per maand verblijf in de woning (juni 2015 tot 4 mei 2016) wegens ‘medische klachten’ (chronische rugklachten die kunnen verergeren als gevolg van de slechte levensomstandigheden):  $11 \times 200 = 2.200$  euro
- 100 euro herhuisvestingskosten
- vraagt een schadevergoeding van 2.440 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 1 juli 2015 en “daarna met gerechtelijke interesten vanaf de dagvaarding”, waarbij de hoofdsom als volgt is samengesteld:
  - Huurgelden van 1 juli 2015 tot 31 oktober 2015 (365 euro per maand): 1.460 euro, te verminderen met 1.120 euro die al in de burgerlijke procedure werd toegekend: 340 euro
  - Schadevergoeding van 200 euro per maand verblijf in de woning (juli 2015 tot 4 mei 2016) wegens ‘medische klachten’ (fysiek en psychisch: hij lijdt aan een zeldzame bloedstollingsziekte en heeft een anxio-depressieve stoornis):  $10 \times 200 = 2.000$  euro
  - 100 euro herhuisvestingskosten
- vraagt een schadevergoeding van 5.775 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 2 februari 2015 en “daarna met gerechtelijke interesten vanaf de dagvaarding”, waarbij de hoofdsom als volgt is samengesteld:
  - Huurgelden van 2 februari 2015 tot 30 september 2015 (650 euro per maand): 4.550 euro, te verminderen met 1.875 euro die al in de burgerlijke procedure werd toegekend: 2.675 euro
  - Schadevergoeding van 200 euro per maand verblijf in de woning (2 februari 2015 tot 4 mei 2016) wegens ‘medische klachten’ (fysiek en psychisch) van haar en haar kinderen:  $15 \times 200 = 3.000$  euro
  - 100 euro herhuisvestingskosten
- (wegens de onontvankelijkheid van het hoger beroep van de bv niet langer samen met die bv) vraagt een schadevergoeding van 5.180 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 1 september 2014 en “daarna met gerechtelijke interesten vanaf de dagvaarding”, waarbij de hoofdsom als volgt is samengesteld:
  - Huurgelden van 1 september 2014 tot 30 juni 2015 (360 euro per maand): 3.400 euro,
  - niet-terugbetaling van de huurwaarborg: 680 euro,
  - 100 euro herhuisvestingskosten

- o 1.000 euro voor de diefstal van de huisraad en administratieve last door verlies van al zijn documenten
- vraagt:
  - o een vergoeding van 4.040 euro (3.285 euro huurgelden, 730 euro waarborg en 25 euro waarborg sleutel),
  - o een provisionele vergoeding van 2.200 euro voor lichamelijke en morele schade,
  - o 100 euro voor herhuisvestingskosten,
  - o vergoedende interesten op die sommen vanaf 2 februari 2015 en gerechtelijke interesten vanaf de dagvaarding,
  - o ondergeschikt inzake de lichamelijke en morele schade: de aanstelling van een deskundige.

Alle burgerlijke partijen vragen beide beklaagden in solidum te veroordelen tot die bedragen.

Burgerlijke partij \_\_\_\_\_, die verstek laat voor het hof, vorderde en verkreeg voor de eerste rechter de terugbetaling van 4.550 euro huurgelden en 25 euro waarborg en een morele schadevergoeding van één euro provisioneel, hoofdelijk lastens beide beklaagden.

2.

Zoals hierboven al aangegeven, is het hoger beroep van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ niet ontvankelijk in zover het een vergoeding van 1.000 euro beoogt voor de diefstal van de huisraad en documenten en in zover het gericht is tegen beklagde \_\_\_\_\_.

3.

Het hof is niet bevoegd te oordelen over de vordering tot schadevergoeding tegen beklagde \_\_\_\_\_ in zover die gesteund is op feiten die buiten de hem toerekenbare incriminatieperiode (september 2014 tot september 2015) en slachtoffers vallen.

Dat betekent dat niet kan worden geoordeeld over de vordering van de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ (wiens huur pas op 1 oktober 2015 startte), \_\_\_\_\_ (wiens huur startte op 22 oktober 2015) en \_\_\_\_\_ (die geen slachtoffer was van telastlegging A) tegen beklagde \_\_\_\_\_.

Wat de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van beklagde \_\_\_\_\_ ten aanzien van de andere burgerlijke partijen betreft, is hij telkens met beklagde \_\_\_\_\_ mede aansprakelijk nu alle aangevoerde schade zijn oorsprong vindt in het sluiten van de huurovereenkomst, handeling waarbij beklagde \_\_\_\_\_ betrokken was. Er bestaat aldus telkens een oorzakelijk verband tussen de gehele schade en de feiten waaraan

beklaagde strafrechtelijk schuld heeft, zelfs al zou de schade pas effectief zijn ingetreden nadat zich niet langer inliet met de lopende huurovereenkomsten.

#### 4.

Voor alle burgerlijke partijen moet vastgesteld worden dat zij hun medische fysieke schade niet aannemelijk maken, in ieder geval niet dat zij met zekerheid in oorzakelijk verband staat met de bewezen verklaarde misdrijven:

- Burgerlijke partij legt een attest van 18 maart 2016 voor waarin enkel gesproken wordt over psychosomatische klachten. Voorts zijn er medische verslagen die spreken over lage rugpijnen – post-traumatisch – zonder enig verband te leggen met de huisvesting.
- In een attest van 20 oktober 2017 stelt een arts dat de chronische rugproblemen van burgerlijke partij kunnen' verergeren door de leefomstandigheden en dat hij in 2015 af en toe op consultatie kwam wegens gezondheidsklachten die hij weet aan de koude en slechte hygiënische omstandigheden in de woning. Een dergelijk attest – na verloop van twee jaren opgesteld op vraag van de patiënt en door geen enkele concrete medische vaststelling ondersteund – overtuigt niet.
- De chronische fysieke en medische aandoeningen waaraan de burgerlijke partij lijdt, werden niet veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven maar bestonden ook onafhankelijk ervan. De medische attesten ter zake bevatten geen aanwijzing dat ze verergerden als gevolg van de feiten.
- Burgerlijke partij legt enkel een medisch attest voor van 28 april 2016 betreffende haar zoon, waarin verwezen wordt naar een mogelijke invloed van verwarming op petroleum na een recente verhuis. Aangezien de burgerlijke partij in het pand van beklagde woonde vanaf 2 februari 2015 en in april-mei 2016 het pand verliet kan die verhuis niet op de binnenkomst in het pand van beklagde slaan, maar enkel op de verhuis naar een nieuwe woonst. Opnieuw is er geen enkele aanwijzing voor medische schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten.
- Burgerlijke partij brengt evenmin enig stuk bij waaruit medische schade blijkt die in verband zou kunnen worden gebracht met de bewezen verklaarde feiten.

Aangezien geen van de burgerlijke partijen aannemelijk maakt dat zij lichamelijke of duurzame psychologische aandoeningen opliepen of dat hun bestaande klachten verergerden, is er ook geen grond om een deskundige aan te stellen teneinde de medische schade te onderzoeken en begroten.

Wel kan aangenomen worden dat elk van de burgerlijke partijen door de slechte leefomstandigheden en defecte voorzieningen in een abnormaal stresserende situatie werd gebracht. Zij leden bijgevolg acute psychisch-morele schade als gevolg

van de bewezen verklaarde misdrijven. Die schade kan geacht worden te zijn begrepen in de vordering tot vergoeding van de 'medische klachten', ook al wordt niet steeds specifiek verwezen naar psychische problemen.

Die schade kan niet exact gemeten en becijferd worden, zodat de vergoeding ervoor naar redelijkheid wordt begroot, rekening houdend met de duur van verblijf voor elk van de burgerlijke partijen. Volgende vergoedingen worden, inclusief vergoedende interesten, toegekend:

- 350 euro aan
- 550 euro aan
- 500 euro aan
- 750 euro aar (die enkel schadevergoeding voor zichzelf vordert en niet in naam en voor rekening van haar kinderen)
- 750 euro aan
- 250 euro aan (de door hem gevorderde morele schadevergoeding)
- 1 euro provisioneel aar (toegekend door de eerste rechter)

Beide beklaagden zijn hoofdelijk tot die bedragen gehouden, behalve wat de vergoeding aan en die aan betreft, waarvoor enkel beklagde aansprakelijk is.

5.

Burgerlijke partij betaalde een waarborg van 900 euro, op grond van een huurovereenkomst die beklagde met hem sloot en waarmee beklagde de feiten van telastleggingen A en B pleegde. Die feiten vormen dan ook de oorzaak van die betaling, voor de burgerlijke partij een volledige verliespost die moet vergoed worden.

De burgerlijke partij moest een huurprijs van 450 euro per maand betalen voor een ongeschikte woning met een comfort en veiligheid die ver onder de minimumvereisten lagen. Zijn 'huurgenot' was veel minder waard door de lamentabele toestand van het pand. De begroting van die genotsderving op 450 euro, is redelijk.

Inzake de interesten is er geen betwisting.

Beklaagde is aan de burgerlijke partij bijgevolg een schadevergoeding verschuldigd van 1.350 euro (te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 22 oktober 2015) + 250 euro, het geheel te vermeerderen met verwijlinteresten.

6.



De burgerlijke partijen en vragen de volledige terugbetaling van alle huurgelden waarvan zij nog geen terugbetaling kregen bij de burgerlijke rechter.

De betaling van de huurgelden kan niet zonder meer als een volledige schadepost aangemerkt worden. Dat automatisme zou slechts voorliggen indien de burgerlijke partijen aantonen dat zij bij afwezigheid van de bewezen verklaarde feiten een andere huisvesting zonder kosten hadden bekomen, wat niet het geval is.

Wel kan aanvaard worden dat de prijs die zij moesten betalen het huurgenot dat zij in de plaats kregen, te boven ging. Die genotsderving vormt schade die door de verhuur van de gebrekkige woningen werd veroorzaakt, zodat zij door de beklagden moet vergoed worden. De Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel heeft bij de neergelegde respectieve vonnissen van 20 juni 2017 voor elk van de burgerlijke partijen de genotsderving bepaald en begroot op de helft van de betaalde huur en beklagde veroordeeld tot terugbetaling van die bedragen.

Geen van de burgerlijke partijen toont aan dat de genotsderving op een ander bedrag moet begroot worden. Ten aanzien van beklagde kunnen zij dan ook geen nieuwe schadevergoeding voor dezelfde schade vorderen. Hun vordering is ten aanzien van hem ongegrond op dit punt.

De genoemde burgerlijke partijen sloten de overeenkomsten ten tijde dat beklagde (mede) instond voor de verhuur en inning van de huurgelden. Hij is voor de betrokken periode mededader aan de bewezen verklaarde feiten van telastlegging A en aansprakelijk voor alle schade die eruit voortvloeide, ook al zou die pas zijn ingetreden nadat hij niet langer toezicht hield op de verhuur.

De vordering van burgerlijke partijen en tegen beklagde is gegrond ten belope van de bedragen die de heer aan hen verschuldigd is als terugbetaling van ontvangen huurgelden, evenwel gereduceerd tot het gevorderde voor zover dat lager ligt. Beklaagde is aan de burgerlijke partijen en aldus respectievelijk 700 euro, 340 euro, 2.275 euro en 1.642,50 verschuldigd wat betreft de schadepost 'terugbetaling huurgelden'.

7.

Voor de burgerlijke partijen (die in eerste aanleg de terugbetaling bekwam van de integraliteit van de betaalde huurgelden), en gelden de redenen in het vorige punt uiteengezet evenzeer: de betaling van de gehele huurprijs kan niet zonder meer integraal als schade

gelden die in oorzakelijk verband staat met de bewezen verklaarde misdrijven, wel kan een vergoeding voor genotsderving toegekend worden. Die is naar redelijkheid te begroten op de helft van de betaalde huurgelden. Nu er op dat vlak geen tegenindicatie of verweer is, neemt het hof de bedragen aan die de betrokken burgerlijke partijen als zijnde betaalde huurgelden aanvoeren.

Bijgevolg wordt toegekend:

- aan : 2.275 euro
- aan : 730 euro
- aan : 1.700 euro

Beide beklaagden zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de burgerlijke partij lonel . Voor beide anderen is enkel beklaagde aansprakelijk aangezien burgerlijke partij geen slachtoffer is van de feiten van telastlegging A en burgerlijke partij niet kan toegerekend worden aan de incriminatieperiode die voor beklaagde geldt.

8.

Zoals hierboven ten aanzien van burgerlijke partij aangegeven, moeten de betaalde waarborgen integraal als door de misdrijven veroorzaakte verliesposten worden gezien, zodat zij een te vergoeden schade vormen.

Dat betekent dat:

- aan burgerlijke partij 730 +25 euro,
- aan burgerlijke partij 25 euro,
- aan burgerlijke partij 680 euro toekomt.

Beide beklaagden zijn hoofdelijk aansprakelijk, behalve wat de burgerlijke partij betreft, waarvoor enkel beklaagde gehouden is, om de hierboven uiteengezette redenen.

9.

De burgerlijke partijen (met uitzondering van er ) vragen een vergoeding van 100 euro voor herhuisvesting. Zij maken niet concreet welke kosten zij precies hadden en tonen niet aan dat er een zeker oorzakelijk verband is tussen die beweerde kosten en de bewezen verklaarde feiten. Alle burgerlijke partijen vertonen een geschiedenis van eerder kortstondige huurperiodes en frequente verhuizingen. Zij zijn nog vrij lange tijd na de stopzetting van de betaling van de huur in het pand gebleven.

De vorderingen worden op dit punt afgewezen.

10.

De verbeurd verklaarde vermogensvoordelen kunnen aan de burgerlijke partijen worden toegewezen ten belope van het deel van de schadevergoedingen dat betrekking heeft op de terugbetaling van huurgelden of waarborg.

11.

De partijen zijn verbonden door dezelfde gerechtelijke band, voor iedere partij binnen die band die als gevolg van de beslissing ten gronde gerechtigd is op een rechtsplegingsvergoeding en die vertegenwoordigd of bijgestaan werd door een advocaat, moet een rechtsplegingsvergoeding bepaald worden. Wanneer die partijen werden bijgestaan door één en dezelfde advocaat, maken zij samen aanspraak op één rechtsplegingsvergoeding (artikel 1 van het Koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat). Indien er verschillende partijen zijn die ten aanzien van dezelfde tegenpartij gerechtigd zijn op een rechtsplegingsvergoeding, mag de som van die rechtsplegingsvergoedingen niet meer bedragen dan het dubbel van de hoogste maximale rechtsplegingsvergoeding die zou kunnen gevorderd worden (artikel 1022, vijfde lid, van het Gerechtelijk Wetboek).

12.

De \_\_\_\_\_ werd in het ongelijk gesteld en kan geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding.

Beklaagde \_\_\_\_\_ is geen rechtsplegingsvergoedingen verschuldigd aan de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, nu hun vordering tegen hem werd afgewezen.

Beklaagden zijn voor het overige op grond van artikel 162bis van het Wetboek van Strafvordering elk gehouden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan de burgerlijke partijen, voor iedere aanleg. De eerste rechter heeft ten onrechte geen rechtsplegingsvergoeding toegekend aan de andere burgerlijke partijen dan \_\_\_\_\_

De rechtsplegingsvergoedingen zijn te begroten op het basisbedrag dat overeenstemt met de waarde van de respectieve vorderingen wat beklagde \_\_\_\_\_ betreft. De overige rechtsplegingsvergoedingen moeten beperkt worden tot het minimumbedrag, gelet op het verstek van beklagde \_\_\_\_\_ in eerste aanleg en in hoger beroep.

13.

Voor de burgerlijke partijen

moet één rechtsplegingsvergoeding bepaald worden, nu zij door dezelfde advocaat werden bijgestaan. Het basisbedrag van hun (gecumuleerde vordering) bedroeg op het moment van de procedure in eerste aanleg (rekening houdend met de gevorderde vergoedende interesten, het bedrag dat correspondeert met een vordering tussen 20.000,01 en 40.000 euro) 2.400 euro en in hoger beroep 2.600 euro. Voor beklaagde moeten de vorderingen van en uit de begroting gelicht worden, waardoor de minimumrechtsplegingsvergoedingen 750 euro (eerste aanleg) en 812,50 euro (hoger beroep) bedragen.

De rechtsplegingsvergoedingen voor de burgerlijke partijen

worden,

in verhouding met het gewicht van hun vorderingen, als volgt verdeeld:

	Beklaagde		Beklaagde	
	REA	Beroep	REA	Beroep
	384	416	/	/
	384	416	210	227,50
	288	312	165	178,75
	720	780	375	406,25
	624	676	/	/
Totaal	2.400	2.600	750	812,50

Voor de burgerlijke partij zijn de toe te kennen rechtsplegingsvergoedingen 480 euro en 520 euro (enkel ten laste van beklaagde

Voor de burgerlijke partij zijn de toe te kennen rechtsplegingsvergoedingen 1.080 euro en 1.170 euro ten laste van beklaagde en 600 euro en 650 euro ten laste van beklaagde

Voor burgerlijke partij is geen rechtsplegingsvergoeding hoger beroep verschuldigd.

14.

Telkens, en per beklaagde, moet de genoemde cumulatieregel van artikel 1022, vijfde lid, van het Gerechtelijk Wetboek toegepast worden. Geen van de sommen

van de lastens hen toegekende rechtsplegingsvergoedingen overstijgt het plafond, zodat geen correctie moet gebeuren.

**OM DEZE REDENEN,  
HET HOF,**

**RECHTSPREKEND BIJ VERSTEK t.a.v. de burgerlijke partij en de  
beklaagde en NA TEGENSPRAAK t.a.v. de overige partijen;**

Gezien de in de bestreden vonnissen aangehaalde wetsbepalingen alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 186, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering;
- 31, 1<sup>ste</sup> lid, 42, 43bis en 433terdecies van het Strafwetboek;
- 3.45, 3.47 en 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 84 van de Hypotheekwet;;

Voegt de zaken en

Verklaart het hoger beroep van beklaagden en  
onontvankelijk in zover het gericht is tegen de burgerlijke parti

Verklaart het hoger beroep van de onontvankelijk.

Verklaart het hoger beroep van de burgerlijke partij  
onontvankelijk in zover hij:

- de vrijspraak van beklaagden voor de feiten van telastlegging C betwist en op grond van die feiten een schadevergoeding vordert,
- de beslissing dat hij geen slachtoffer was van de feiten van telastlegging A aanvecht,
- een burgerlijke vordering tegen beklagde formuleert.

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagden en  
(voor het overige), van het openbaar ministerie en van de burgerlijke partijen

en ontvankelijk.

Doet, binnen de perken van het hoger beroep, opnieuw uitspraak als volgt.

**Op strafgebied**

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak ) te niet in zover het:

- beklaagde schuldig verklaart aan de feiten van telastlegging A gedurende de gehele incriminatieperiode en ten aanzien van zeven slachtoffers,
- beklaagden en veroordeelt tot straf,
- beklaagden en veroordeelt tot betaling van een vaste vergoeding van 51,20 euro.

***Ten aanzien van beklaagde***

Veroordeelt, met eenparige stemmen, beklaagde voor de feiten van telastleggingen A (zoals beperkt door de eerste rechter), B en D, verenigd, tot:

- een gevangenisstraf van 20 maanden,
- een geldboete van 42.000 euro (1.000 euro, vermeerderd met 50 opdecimen en zeven maal toegepast), bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van drie maanden.

Verklaart lastens beklaagde verbeurd:

- met eenparige stemmen, het onroerend goed (het gebouw met uitsluiting van het perceel waar het op staat), gelegen te , gekadastreerd als
- 56.848,50 euro, als het equivalent van de vermogensvoordelen verworven met telastleggingen A en B.

Zegt dat een deel van de lastens beklaagde verbeurd verklaarde vermogensvoordelen aan de burgerlijke partijen wordt toegewezen, zoals hieronder nader bepaald.

Ontzet beklaagde uit de rechten van artikel 31, eerste lid, van het Strafwetboek gedurende een termijn van vijf jaar.

Veroordeelt beklaagde tot betaling van een vaste vergoeding van 50 euro.

***Ten aanzien van beklaagde***

Zegt dat de telastlegging A ten aanzien van beklaagde slechts bewezen is voor de periode van 1 september 2014 tot 1 september 2015 en enkel wat betreft de slachtoffers en

Veroordeelt beklaagde voor de feiten van telastlegging A (zoals beperkt), tot:

- een gevangenisstraf van één jaar,
- een geldboete van 30.000 euro (1.000 euro, vermeerderd met 50 opdecimen en vijf maal toegepast), bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van één maand.

Stelt de tenuitvoerlegging van de gevangenisstraf uit gedurende een termijn van vijf jaar.

Stelt de tenuitvoerlegging van de helft van de geldboete (15.000 euro, zijnde 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen en 5 maal toegepast) uit gedurende een termijn van drie jaar.

Met eenparige stemmen, verklaart verbeurd ten laste van beklaagde :

- 6.316,50 euro, als het equivalent van de met telastlegging A gerealiseerde vermogensvoordelen.

Ontzet beklaagde uit de rechten van artikel 31, eerste lid, van het Strafwetboek gedurende een termijn van vijf jaar.

Veroordeelt beklaagde tot betaling van een vaste vergoeding van 50 euro.

### ***Ten aanzien van beide beklaagden***

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige.

Veroordeelt beklaagden en hoofdelijk tot betaling van de kosten van het hoger beroep, begroot op 653,66 euro.

### **Herstelvordering**

Doet het bestreden vonnis nummer 52550/2018 ) te niet.

Verklaart de vordering van de wooninspecteur ontvankelijk en in volgende mate gegrond.

Beveelt beklagde om het goed te gekadastreerd als

- ofwel een andere bestemming te geven in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Zegt dat aan dat bevel volledige uitvoering moet worden gegeven binnen een termijn van 10 maanden nadat dit arrest kracht van gewijsde heeft verkregen, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 250.000 euro.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om, indien beklagde in gebreke blijft het bevel binnen de gestelde termijn uit te voeren, ambtshalve tot uitvoering over te gaan, waarbij beklagde gehouden is de uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om de eventuele kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op beklagde

### Op burgerlijk gebied

#### ***Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij***

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak te niet, met uitzondering van de beslissing inzake de rechtsplegingsvergoeding die wordt bevestigd.

Veroordeelt beklagden er hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van:

- 2.300 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 2 februari 2015 tot de datum van dit arrest,
- 1 euro provisionele morele schadevergoeding,



geheel te vermeerderen met de verwijlinteressen vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, waarbij telkens de wettelijke interestvoet toepasselijk is.

Zegt dat het ten laste van beklaagde \_\_\_\_\_ verbeurd verklaarde bedrag aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ wordt toegewezen ten belope van 2.300 euro.

***Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij***

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak \_\_\_\_\_) te niet in zover het beklaagde \_\_\_\_\_ veroordeelt tot betaling van een schadevergoeding aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_.

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partij tegen beklaagde \_\_\_\_\_.

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige.

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan meester \_\_\_\_\_, in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van \_\_\_\_\_, van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 480 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 520 euro.

***Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij***

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak \_\_\_\_\_) te niet.

Verklaart zich onbevoegd te oordelen over de vordering van de burgerlijke partij tegen beklaagde \_\_\_\_\_.

Veroordeelt beklagden \_\_\_\_\_ tot betaling aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ van:

- 730 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 1 oktober 2015 tot de datum van dit arrest,
- 350 euro morele schadevergoeding,

geheel te vermeerderen met de verwijlinteressen vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, waarbij telkens de wettelijke interestvoet toepasselijk is.

Zegt dat het ten laste van beklaagde \_\_\_\_\_ verbeurd verklaarde bedrag  
aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ wordt toegewezen ten belope van  
730 euro.

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan de burgerlijke partij  
van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 384 euro en  
van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 416 euro.

***Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij***

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak \_\_\_\_\_) te niet.

Veroordeelt beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot betaling aan  
de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ van 550 euro morele schadevergoeding, te  
vermeerderen met de verwijlinteressen vanaf de datum van dit arrest tot de dag  
van volledige betaling, aan de wettelijke interestvoet.

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan de burgerlijke partij  
van 700 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 4 juni  
2015 tot de datum van dit arrest en met verwijlinteressen op het geheel van  
hoofdsom en vergoedende interesten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van  
volledige betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet.

Zegt dat het ten laste van beklaagde \_\_\_\_\_ verbeurd verklaarde bedrag aan  
de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ wordt toegewezen ten belope van 700 euro.

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan de burgerlijke partij  
een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 384 euro en van een  
rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 416 euro.

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan de burgerlijke partij  
van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 210 euro en van een  
rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 227,50 euro.

***Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij***

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak \_\_\_\_\_) te niet.

Veroordeelt beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot betaling aan  
de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ van 500 euro morele schadevergoeding, te

vermeerderen met de verwijlinteresten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, aan de wettelijke interestvoet.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van 340 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 1 juli 2015 tot de datum van dit arrest en met verwijlinteresten op het geheel van hoofdsom en vergoedende interesten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet.

Zegt dat het ten laste van beklaagde verbeurd verklaarde bedrag aan de burgerlijke partij wordt toegewezen ten belope van 340 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 288 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 312 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 165 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 178,75 euro.

***Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij***

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak te niet.

Veroordeelt beklaagden en hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van 750 euro morele schadevergoeding, te vermeerderen met de verwijlinteresten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, aan de wettelijke interestvoet.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van 2.275 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 2 februari 2015 tot de datum van dit arrest en met verwijlinteresten op het geheel van hoofdsom en vergoedende interesten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet.

Zegt dat het ten laste van beklaagde verbeurd verklaarde bedrag aan de burgerlijke partij wordt toegewezen ten belope van 2.275 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 720 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 780 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 375 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 406,25 euro.

**Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij**

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak ) te niet.

Verklaart zich onbevoegd uitspraak te doen over de vordering van burgerlijke partij tegen beklaagde .

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van 2.380 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 1 september 2014 tot de datum van dit arrest en met verwijlinteresten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, waarbij telkens de wettelijke interestvoet toepasselijk is.

Zegt dat het ten laste van beklaagde verbeurd verklaarde bedrag aan de burgerlijke partij wordt toegewezen ten belope van 2.380 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 624 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 676 euro.

**Ten aanzien van de vordering van burgerlijke partij**

Doet het bestreden vonnis nummer 52547/2018 (zaak ) te niet.

Veroordeelt beklaagden en hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van 750 euro morele schadevergoeding, te vermeerderen met de verwijlinteresten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, aan de wettelijke interestvoet.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van 1.642,50 euro, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 2 februari 2015 tot de datum van dit arrest en met verwijlinteresten op het geheel van hoofdsom en vergoedende interesten vanaf de datum van dit arrest tot de dag van volledige betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet.

Zegt dat het ten laste van beklaagde verbeurd verklaarde bedrag aan de burgerlijke partij wordt toegewezen ten belope van 1.642,50 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 1.080 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 1.170 euro.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg van 600 euro en van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep van 650 euro.

### **Publicatie**

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte wordt ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851, op kosten van beklaagde

### **Mededeling aan de wooninspecteur**

Zegt dat dit hof een afschrift van dit arrest zal bezorgen aan de wooninspecteur, binnen de termijn voor het aanwenden van een rechtsmiddel ertegen (artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

\*\*\*\*\*

Aldus gevonnist door :

- de heer , raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer , raadsheer,
- de heer , raadsheer,

magistraten van de 15<sup>de</sup> kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd.

en uitgesproken (conform artikel 782 ~~bis Ger. W.~~) door de voorzitter, de heer  
in openbare terechtzitting van **28 oktober 2021** waar aanwezig waren :

- de heer , raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer , substituut-procureur-generaal, dd. advocaat-generaal,
- de heer , griffier,