



Arrestnummer
C1163 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 383
Datum van uitspraak
31 januari 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/2569 2023/VJ11/1171

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/2569 - 2023/VJ11/1171

Not.nr. GE.66.WI.102100/19

REFERTE I.

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. _____, (RRN _____),
met Afghaanse nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
2. nr. _____ (RRN _____),
vluchteling van Afghaanse afkomst,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
3. nr. _____, (RRN _____),
met Afghaanse nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
4. nr. _____, (RRN _____),
met Afghaanse nationaliteit,
geboren _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -
5. nr. _____ (RRN _____),
met Afghaanse nationaliteit,
geborer _____,
wonende te _____,
- burgerlijke partij -

6. nr. [redacted], (RRN [redacted])
met Belgische nationaliteit,
geboren [redacted],
wonende te [redacted],
- burgerlijke partij -
7. nr. [redacted] (RRN [redacted])
met Belgische nationaliteit,
geboren [redacted],
wonende te [redacted],
- burgerlijke partij -
8. nr. [redacted], (RRN [redacted])
met Belgische nationaliteit,
geboren [redacted] 7,
wonende te [redacted],
- burgerlijke partij -
9. nr. [redacted], (RRN [redacted]),
met Belgische nationaliteit,
geboren te [redacted],
wonende te [redacted],
- burgerlijke partij -
10. nr. [redacted], (RRN [redacted])
met Afghaanse nationaliteit,
geboren [redacted],
wonende te [redacted],
- burgerlijke partij -
11. nr. [redacted], (RRN [redacted])
met Belgische nationaliteit,
geboren [redacted],
wonende te [redacted],
met als bewindvoerder meester
advocaat met kantoor te [redacted],
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. , (RRN

met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende te
- beklaagde -

volgens de rechtstreekse dagvaarding, als aanhangig makende akte die uitgaat van het openbaar ministerie 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 een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk:

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; vanaf 1 januari 2021 strafbaar gesteld door art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

in het pand gelegen te

kadastraal gekend als

; eigendom van

geboren

; wonende te

verleden bij akte

van 01.06.1993 door notaris te

1 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)

2 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer te hebben verhuurd aan

te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 8 september 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)

3 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer te hebben verhuurd aan
te op 13 juni 2019 (St. 1 eerste vaststellingen)

- 4 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 12 november 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 310)
- 5 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)
- 6 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)
- 7 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 31 juli 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)
- 8 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te op 13 juni 2019 (St. 1 eerste vaststellingen)
- 9 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te op 13 juni 2019 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)
- 10 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 1 september 2020 (St. 1 eerste vaststellingen en St. 288)
- 11 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 9 juli 2019 tot en met 4 september 2020 (St. 282 en St. 287)
- 12 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 30 augustus 2020 (St. 282 en St. 287)
- 13 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 maart 2020 tot en met 1 juni 2021 (St. 282 en St. 421)
- 14 Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 mei 2020 tot en met 12 november 2020 (St. 282 en St. 310)

15 Een ongeschikte kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 1 juni 2021 (St. 1 eerste vaststellingen
en St. 421)

16 Een ongeschikte kamer (kamer) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 12 november 2020 (St. 1 eerste
vaststellingen en St. 310)

17 Een ongeschikte kamer (kamer te hebben verhuurd/ ter beschikking te hebben gesteld
aan
te op 12 november 2020 (St. 310)

18 Een ongeschikte kamer (kamer te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 september 2020 tot en met 12 november 2020 (St. 316)

19 Een ongeschikte kamer (kamer) te hebben verhuurd/ ter beschikking te hebben gesteld
aan
te op 12 november 2020 (St. 310)

B 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, namelijk

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van geboren
, wonende te ; verleden bij akte
van 01.06.1993 door notaris te

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 Een niet-conforme kamer (kamer te hebben verhuurd/ ter beschikking te hebben gesteld
aan

te op 1 juni 2021 (St. 421)

2 Een niet-conforme kamer (kamer te hebben verhuurd/ ter beschikking te hebben gesteld
aan

te op 1 juni 2021 (St. 421)

C opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, **namelijk:**

in het pand gelegen te		kadastraal gekend als
	eigendom van	geboren
	, wonende te	; verleden bij akte
van 01.06.1993 door notaris	te	

door het aantal woongelegenheden te hebben gewijzigd van 16 naar 18 woongelegenheden (kamers) in strijd met de verleende vergunning van 6 januari 2014 (nr. (art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning; vóór 1 maart 2018 strafbaar gesteld door art. 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 12 juli 2015 tot en met 14 maart 2018 (St. 43 en St. 1)

VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 85.463,63 euro, zijnde

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

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

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode

- huuropbrengst tenlastelegging A.1: 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 495 euro: 4.950 euro (st. 7 en St. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.2: 15 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 421,25 euro: 6.318,75 euro (st. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.3: 1 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 463,96 euro: 463,96 euro (st. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.4: 17 maand aan een maandelijkse huurprijs van 465 euro: 7.905 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.5: 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 422,36 euro: 4223,6 euro (st. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.6: 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 495 euro: 4.950 euro (st. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.7: 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 485 euro: 6.305 euro (st. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.8: 1 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 585 euro: 585 euro (st. 7)
- huuropbrengst tenlastelegging A.9: 1 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 575 euro: 575 euro (St. 8)
- huuropbrengst tenlastelegging A.10 : 15 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 560 euro: 8.400 euro (st. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.11: 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 485 euro: 6.790 euro (st. 282)
- huuropbrengst tenlastelegging A.12: 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 440 euro: 4.400 euro (st. 282)
- huuropbrengst tenlastelegging A.13: 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 535 euro: 7.490 euro (St. 282)
- huuropbrengst tenlastelegging A.14: 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 420 euro: 1.680 euro (St. 282)
- huuropbrengst tenlastelegging A.15: 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 465 euro: 10.695 euro (St. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.16: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 463,96 euro: 7.887,32 euro (St. 288)
- huuropbrengst tenlastelegging A.18: 3 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 615 euro: 1.845 euro (St. 316)

herhaling wanbedrijf op wanbedrijf

met de omstandigheid dat in staat van wettelijke herhaling verkeert voor de tenlasteleggingen A, B en C aangezien het nieuw misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd bij vonnis van 29 juni 2020 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent tot een gevangenisstraf van 2 jaar met probatie uitstel, wegens bezit van kinderpornografie en vrijwillige toegang tot websites met kinderpornografie, vonnis

dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten, voordat vijf jaren zijn verlopen sinds hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn staf verjaard is. (art. 56 lid 1 en 2 Sw)".

REFERTE II

In de zaak van de rechtstreeks dagende partij:

1. nr. (RRN)
vluchteling van Iraanse herkomst
geboren
wonende te

tegen

de rechtstreeks gedaagde:

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

verdacht van volgende de rechtstreekse dagvaarding, als aanhangig makende akte die uitgaat van de vermelde burgerlijke partij:

"(...)

Tijdens de hercontrole op 12 november 2020 moest worden vastgesteld dat het hele gebouw met inbegrip van alle kamers nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar was. Er werden tevens vastgesteld dat nog steeds minstens 8 kamers werden bewoond.

8. (Hierna gedaagde) heeft zich ten aanzien van verzoeker dus niet enkel schuldig gemaakt aan het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning maar tevens aan huisjesmelkerij in de zin van art. 433decies Sw.

Hierna gedaagde heeft immers misbruik gemaakt van de kwetsbare toestand waarin concludent verkeerde gelet op zijn precaire administratieve en financiële toestand door hem een kamer te verhuren in omstandigheden die in strijd zijn met menselijke waardigheden.

Tevens is er sprake van de verzwarende omstandigheid omschreven in art. 433undecies Sw. aangezien hierna gedaagde een gewoonte heeft gemaakt van dergelijk krotverhuur aan personen die zich in een uiterst kwetsbare toestand bevonden.

(...)"

REFERTE III

In de zaak van de rechtstreeks dagende partij:

1. nr. (RRN 00.00.00-451.63)
met Afgaanse nationaliteit,
geboren
wonende te

tegen de rechtstreeks gedaagde:

1. nr. , (RRN)
van Belgische nationaliteit
geboren
wonende te

verdacht van:

volgens de rechtstreekse dagvaarding, als aanhangig makende akte die uitgaat van de vermelde burgerlijke partij:

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, namelijk

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren
wonende te , verleden bij akte
van 01.06.1993 door notaris te ;

(art. 3.34. en art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Een niet-conforme kamer (kamer te hebben verhuurd/ter beschikking te hebben gesteld aan ,

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

te in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 19 september 2023 op tegenspraak als volgt:

“Vooraf

Heromschrijft de feiten, voorwerp van de rechtstreekse dagvaarding in de zaak met referte II, als volgt:

“A Het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd in de periode van 1 april 2019 tot en met 30 april 2020 aan _____ in het pand te _____, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (artikel 20 §1 lid 1 en lid 3, 1° Vlaamse Wooncode);

te _____, in de periode van 1 april 2019 tot en met 30 april 2020

B Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 1 april 2019 tot en met 30 april 2020 ten nadele van _____ (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).”

te _____ in de periode van 1 april 2019 tot en met 30 april 2020

Heromschrijft de feiten, voorwerp van de rechtstreekse dagvaarding in de zaak met referte III, als volgt:

“A Het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk een ongeschikte en onbewoonbare kamer te

hebben verhuurd in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020 aan in
het pand te met de omstandigheid dat van de
betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (artikel 20 §1 lid 1 en lid 3, 1° Vlaamse
Wooncode);

te **in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020**

B Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020 ten nadele van (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te **in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020**

Herkwalificeert de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.12, A.14, A.16, A.18 en A.19 in de zaak met referte I als volgt:

A.1 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020 ten nadele van (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te **in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020**

A.2 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 8 september 2020 ten nadele van (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 8 september 2020

A.5 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020 ten nadele van artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020

A.6 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020 ten nadele van (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 30 april 2020

A.7 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 31 juli 2020 ten nadele van (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 31 juli 2020

A.8 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap,

een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk op 13 juni 2019 ten nadele van (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te **op 13 juni 2019**

A.9 Huisjesmelkerij, *namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, op 13 juni 2019 ten nadele van* (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te **op 13 juni 2019**

A.10 Huisjesmelkerij, *namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 1 september 2020 ten nadele van* (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te **in de periode van 13 juni 2019 tot en met 1 september 2020**

A.12 Huisjesmelkerij, *namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 30 augustus 2020 ten nadele van* (artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te **in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 30 augustus 2020**

A.14 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 1 mei 2020 tot en met 12 november 2020 ten nadele van
(artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 1 mei 2020 tot en met 12 november 2020

A.16 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 13 juni 2019 tot en met 12 november 2020 ten nadele van
(artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 13 juni 2019 tot en met 12 november 2020

A.18 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk in de periode van 1 september 2020 tot en met 12 november 2020 ten nadele van
(artikelen 433decies en 433undecies 1° Sw.).

te in de periode van 1 september 2020 tot en met 12 november 2020

A.19 Huisjesmelkerij, namelijk het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een kamer te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, op

12 november 2020 ten nadele van
Sw.).

(artikelen 433decies en 433undecies 1°

te op 12 november 2020

Op strafgebied

Ten aanzien van ; beklaagde

Verklaart de rechtstreekse dagvaarding van
ontvankelijk.

d in de zaak met referte II

Verklaart de rechtstreekse dagvaarding van
ontvankelijk.

in de zaak met referte III

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 (zoals geherkwalificeerd), A.2 (zoals geherkwalificeerd), A.3, A.4, A.5 (zoals geherkwalificeerd), A.6 (zoals geherkwalificeerd), A.7 (zoals geherkwalificeerd), A.8 (zoals geherkwalificeerd), A.9 (zoals geherkwalificeerd), A.10 (zoals geherkwalificeerd), A.11, A.12 (zoals geherkwalificeerd), A.13, A.14 (zoals geherkwalificeerd), A.15, A.16 (zoals geherkwalificeerd), A.17, A.18 (zoals geherkwalificeerd), A.19 (zoals geherkwalificeerd), B.1, B.2 en C in de zaak met referte I, de tenlasteleggingen A en B (beide zoals heromschreven) in de zaak met referte II en de tenlasteleggingen A en B (beide zoals heromschreven) in de zaak met referte III, bewezen.

Veroordeelt ; zich bevindende in staat van wettelijke herhaling vanaf 29 juni 2020, voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (zoals geherkwalificeerd), A.2 (zoals geherkwalificeerd), A.3, A.4, A.5 (zoals geherkwalificeerd), A.6 (zoals geherkwalificeerd), A.7 (zoals geherkwalificeerd), A.8 (zoals geherkwalificeerd), A.9 (zoals geherkwalificeerd), A.10 (zoals geherkwalificeerd), A.11, A.12 (zoals geherkwalificeerd), A.13, A.14 (zoals geherkwalificeerd), A.15, A.16 (zoals geherkwalificeerd), A.17, A.18 (zoals geherkwalificeerd), A.19 (zoals geherkwalificeerd), B.1, B.2 en C in de zaak met referte I, de tenlasteleggingen A en B (beide zoals heromschreven) in de zaak met referte II en de tenlasteleggingen A en B (beide zoals heromschreven) in de zaak met referte III:

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **120.000,00 EUR**, zijnde een geldboete van 1.000,00 EUR x 15 slachtoffers, vermeerderd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **35.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen.

Wijst de hiervoor uitgesproken verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen toe aan de hierna op burgerlijk gebied vermelde burgerlijke partijen ten belope en in voorkomend geval pro rata van de hun respectief toegekende bedragen verhoogd met de vergoedende interesten.

Ontzet *voor een termijn van 5 jaar uit de rechten voorzien in artikel 31 Sw.:*

- 1. openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;*
- 2. verkozen te worden;*
- 3. enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;*
- 4. gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;*
- 5. geroepen te worden tot het ambt van voogd, toezien voogd of curator, behalve over zijn eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of voorlopig bewindvoerder van een persoon die krachtens art. 492/1 van het burgerlijk wetboek is beschermd, uit te oefenen;*
- 6. een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.*

Veroordeelt *tot betaling van:*

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders*
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand*
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR*
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 345,00 EUR.*

Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van *; burgerlijke partij*

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **800,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 13 juni 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van i, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 21 november 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van i, rechtstreeks dagende partij

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 oktober 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van

, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1.500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 6 oktober 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van

burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 26 januari 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen

, en de rechtstreeks dagende partij

een gezamenlijke rechtsplegingsvergoeding onder hen te verdelen, begroot op **1.350,00 EUR**.

Ten aanzien van

, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 21

november 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van i, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 maart 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van i, burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 21 november 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van i, rechtstreeks dagende partij

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de rechtstreeks dagende partij het bedrag van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet*

vanaf 1 oktober 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen
i, en de rechtstreeks dagende partij een gezamenlijke
rechtsplegingsvergoeding onder hen te verdelen, begroot op **1.350,00 EUR**.

Ten aanzien van , burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.200,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 6 januari 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een
rechtsplegingsvergoeding, begroot op **600,00 EUR**.

Ten aanzien van , burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **800,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 12 november 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van ; burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 28 februari 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen en
een gezamenlijke rechtsplegingsvergoeding onder hen te verdelen, begroot op **975,00 EUR**.

Ten aanzien van meester in zijn hoedanigheid van bewindvoerder
over ; burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1.800,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 6 augustus 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding, begroot op **600,00 EUR**.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd op de griffie van de hiervoor vermelde rechtbank hoger beroep ingesteld op:

- 18 oktober 2023 door de beklaagde ;

- 19 oktober 2023 door de burgerlijke partij als bewindvoerder van ;
- 24 oktober 2023 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Op de rechtszitting van 24 mei 2024 (inleidingszitting) legde het hof bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 31 oktober 2024.

1.4 Op de rechtszitting van 31 oktober 2024 werden nieuwe conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 27 december 2024.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 27 december 2024:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester en meester , advocaten met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van , advocaat-generaal,
- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij in zijn middelen bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij in zijn middelen bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te , voor meester , advocaat met kantoor te ,

- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door meester
, advocaat met kantoor te , voor meester
advocaat met kantoor te

- de burgerlijke partij vertegenwoordigd door meester
advocaat met kantoor te in zijn hoedanigheid van bewindvoerder,

- de burgerlijke partij in zijn middelen vertegenwoordigd door
advocaat met kantoor te

- de burgerlijke partij in zijn middelen bijgestaan door meester
advocaat met kantoor te

De burgerlijke partijen en waren niet aanwezig en werden
niet vertegenwoordigd door een advocaat.

De behandeling verliep in het Nederlands, behoudens de verklaringen van de burgerlijke
partij die zich heeft uitgedrukt in de taal en werd bijgestaan door de
aangestelde tolk, die de gezegden heeft vertaald van het naar het Nederlands en
omgekeerd.

2. De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 19 september
2023, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan. Hetzelfde geldt voor het indienen
van de grievenformulieren.

De advocaat van de beklaagde bepaalde nauwkeurige grieven over de
procedure (art. 6 EVRM, strafvordering niet-ontvankelijk, nietige huiszoeking en
bewijsuitsluiting, geen herkwalificatie naar huisjesmelkerij), de schuld, de strafmaat, de
veroordeling tot de bijdragen, vergoeding en kosten en de burgerlijke rechtsvorderingen.

De advocaat van de burgerlijke partij (als bewindvoerder van
) bepaalde een nauwkeurige grief over zijn burgerlijke rechtsvordering.

Het openbaar ministerie bepaalde nauwkeurige grieven over de procedure (ontvankelijkheid
strafvordering gezien overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid en de herkwalificatie
naar huisjesmelkerij van A1, A2, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A12, A14, A16, A18 en A19) en de
straf (met inbegrip van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen)

De hoger beroepen van respectief de beklaagde , de burgerlijke partij
en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en
204 Wetboek van Strafvordering).

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

3. Het hof stelt vast dat intussen alle aanhangig makende dagvaardingen werden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid, zodat voldaan is aan de ontvankelijkheidsvereiste van artikel 3.49, § 1, eerste lid, Codex Wonen 2021. Hierover bestaat ook geen betwisting meer tussen de partijen.

4. Het hof verwijst naar het volgende feitenoverzicht van het beroepen vonnis:

“Overzicht van de feiten

1. Op 28 maart 2019 ging de politie ter plaatse in het pand in

naar aanleiding van een onopzettelijke brand. Er werd vastgesteld dat het pand zich in erbarmelijke staat bevond, met uitzondering van de gelijkvloerse verdieping alwaar de verhuurder zijn woonst had. Het pand was onderverdeeld in twee etages en twee tussenetages en leek een doolhof van trappen en hallen te zijn. Hierin waren er 18 wooneenheden verdeeld. In de gemeenschappelijke delen hingen camera's. De politie had de indruk dat de verhuurder op die manier de huurders in de gaten hield. Beklaagde toonde aan de inspecteurs hoe hij vanuit zijn zetels naar de tv's kon kijken waarop de camerabeelden te raadplegen zijn. Beklaagde toonde aan de inspecteurs dat hij kon zien hoe de bewoner van appartement thuiskwam.

De politie kon bij een eerste rondgang in de gemeenschappelijke delen reeds vaststellen dat de elektriciteit, verlichting, sanitaire ruimtes en trappen niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten. In de gemeenschappelijke ruimtes werden verschillende ongediertevallen aangetroffen met lokaas alsook grote hoeveelheden dode insecten. De gemeenschappelijke ruimtes lagen er vuil en zeer bestoft bij. Over het gehele pand was er in de gemeenschappelijke ruimtes afval aanwezig.

Van verschillende bewoners vernam de politie dat er ongenoegen heerste en er een slechte communicatie was met de verhuurder. De gemiddelde huurprijs bedroeg 500 euro per maand, exclusief sanitaire kosten en waterverbruik. Elke kamer beschikte over een kleine kookgelegenheid en leefruimte. Vier toiletten en drie douches (met munten; 50 cent per douche) waren gemeenschappelijk.

Een aantal bewoners gaf toestemming tot toegang tot hun wooneenheden. Elke wooneenheid was voorzien van een kleine keuken. De voorzieningen voor keuken waren niet veilig geïnstalleerd. De huurders verklaarden dat de elektriciteit dagelijks uitviel waardoor zij geen toegang hadden tot warm water. In de bezochte wooneenheden werd geen kookafzuiging aangetroffen, wat zorgde voor vochtproblemen en schimmel.

De elektriciteitsvoorziening bleek niet gekeurd te zijn en was bijgevolg niet conform de eisen voor een huurwoning.

Huurder verklaarde reeds drie jaar in het pand te wonen. In de gang lag de elektriciteit los. Er liepen muizen, kakkerlakken en ratten in het gebouw. De elektriciteit viel geregeld uit. Hij had geen verlichting in zijn kamer. De huisbaas trok zich niets aan van de

problemen en maakte misbruik van de slechte financiële toestand van de bewoners. Ze werden in de gaten gehouden via camera's. De rookmelders werkten niet.

2. Op 13 juni 2019 ging de wooninspectie ter plaatse om vaststellingen te doen. Acht bewoners waren aanwezig en gaven toestemming tot huiszoeking. De overige 10 kamers werden niet onderzocht. In woning woonde beklaagde zelf.

Het gebouw had 18 straffpunten. Op verschillende plaatsen waren er elektrische geleiders met aanraakbare delen. Er waren afwerkingstekorten aan de vloer en het plafond in de gemeenschappelijk gang en traphal. Op enkele plaatsen werden kakkerlakken aangetroffen.

Alle kamers, dus ook deze die niet konden onderzocht worden, waren door deze 18 straffpunten in elk geval ongeschikt. Door de gebreken aan de gemeenschappelijke toilet- en badfunctie waren deze kamers eveneens onbewoonbaar.

De acht bezochte kamers waren onbewoonbaar en hadden respectievelijk 54, 65, 53, 53, 54, 41, 41 en 45 straffpunten. Geen van de kamers had een eigen brievenbus. Met uitzondering van kamer hadden de kamers geen eigen rookmelder. De kamers hadden allen een mezzanine waarbij werd vastgesteld dat de trap ernaartoe te steil was, geen leuning had en de borstwering niet aanwezig of onvoldoende was. De kamers ; hadden een te kleine netto-vloeroppervlakte zodat zij niet geschikt waren voor bewoning. Deze kamers waren door de vastgestelde bewoning onaangepast.

Volgende opmerkelijke gebreken werden daarnaast nog vastgesteld aan deze kamers:

- kamer een gat in de muur;
- kamer : licht werkt niet, inbouwkookplaat onvakkundig geplaatst, afloop onvakkundig hersteld met tape, kraan van de gootsteen staat los;
- kamer : de verlichtingsarmatuur ligt los op de kast;
- kamers : slaapgedeelte beschikt niet over verluchtingsmogelijkheid;
- kamer licht in het slaapgedeelte werkt niet.

Twee gemeenschappelijke toiletten beschikten niet over verluchtingsmogelijkheid. In één van de gemeenschappelijke badkamers vertoonde de afdichtingskit schimmel.

Er werd een stedenbouwkundig misdrijf vastgesteld. Het aantal woongelegenheden werd immers zonder vergunning gewijzigd van 16 naar 18. In het verleden werden reeds een aantal pv's opgemaakt voor wederrechtelijke werken zonder of in strijd met de vergunning.

3. De op 13 juni 2019 aanwezige huurders werden verhoord. Zij leefden allen van een leefloon, behalve die dakwerker was.

huurde kamer vanaf 1 oktober 2018 voor 495 euro per maand en dit voor 1 jaar. betaalde de huur en de huurwaarborg. De elektriciteit en verwarming werken vaak niet goed. Als hij dit aan de huisbaas gaat zeggen, dan zegt hij dat dit niet zijn probleem is. Voor de douche moeten ze 50 cent instoppen voor 5 minuten water. Er zitten kakkerlakken in zijn kamer. De verhuurder repareert niets. Hij was al naar Woonwijzer geweest voor een andere woonst, maar het is moeilijk. Ze moeten zelf het toilet en de douche schoonmaken, anders krijgen ze een boete van 12,5 euro. Er hangen ook camera's. De verhuurder ziet altijd wanneer er iemand komt of gaat.

huurde kamer sedert 1 mei 2016 voor 465 euro per maand. betaalde de bankwaarborg. In de huur zit 15 euro elektriciteit inbegrepen. Voor meer moeten ze bijbetalen, maar hij had dit geweigerd. De zaak kwam voor het vrederecht en de verhuurder had dit verloren. De elektriciteit viel vaak uit. De hoofschakelaar zit binnen bij de eigenaar die beneden woont. Er zitten veel kakkerlakken, muizen en ratten. Er wonen steeds meer buitenlanders die de taal niet machtig zijn en die voor de verhuurder een gemakkelijk slachtoffer zijn.

In verschillende nakomende mails kaartte de problemen in de kamerwoning verder aan. Vooral de kakkerlakken en muizen vormden een probleem. Daarnaast ook problemen met de elektriciteit en de douches. Hij had verschillende mails gestuurd naar de eigenaar, maar die reageerde niet.

In een bijkomende mail van 12 september 2019 vulde zijn verhoor aan. Hij stelde dat een vroegere huurder werkte als klusjesman voor beklagde. Omdat deze persoon niet meer wou werken in het zwart aan 5 euro per uur, had beklagde een procedure ingezet voor de vrederechter voor achterstallige huur. Een andere huurder (Afghaanse geregulariseerde vluchteling) had inmiddels de vraag gekregen van beklagde om zijn privéwoning te onderhouden voor een niet-officieel loon van 5 euro per uur. Hij wou er graag op wijzen dat het opviel dat alle nieuwe huurders vluchtelingen waren en beklagde misbruik maakte van deze personen die moeilijk hun rechten kennen.

Met mail van 7 november 2019 stelde dat de situatie onhoudbaar was geworden. Na geen water gehad te hebben voor een periode, werd zijn muur geopend, een kast weggehaald en was het ganse aanrecht met fornuis en wasbak weggezakt. Dit duurde nu al weken. De situatie met de kakkerlakken was onhoudbaar. Hij had dan ook geen huur meer betaald. Deze morgen werd de elektriciteit afgesloten, net zoals bij zijn buurman, die de klachten ook beu was.

huurde al 10 jaar kamer Enkel het ongedierte was voor hem een probleem.

huurde sinds 1 juli 2018 kamer voor 515 euro per maand. Er zijn veel problemen met de elektriciteit. Hij had eens 1 week lang geen elektriciteit. Hij wou er weg, maar vond niets anders. betaalde de huur en de huurwaarborg.

een vluchteling uit Afghanistan, huurde sinds 1 augustus 2018 kamer voor 425 euro per maand. betaalde de huur en de huurwaarborg. Hij wou er niet blijven wonen. De verwarming werkte niet goed. Als ze dit aan de huisbaas melden, doet hij niets. Het is er vaak koud. Het kookfornuis is niet goed. Voor de douche moet hij betalen. Hij zocht iets anders, maar het was moeilijk voor hem om iets te vinden.

i, een vluchteling uit Irak, huurde kamer sinds 1 mei 2019 voor een periode van 12 maanden voor 585 euro per maand. betaalde de huur en de waarborg. Hij vond de elektriciteit niet goed. Er was geen licht en veel vliegjes. Hij was er niet gelukkig.

huurde kamer sinds 1 mei 2019 voor 575 euro per maand. betaalde de huur en de waarborg. Er waren veel muizen en andere insecten. Op dit moment

werkte de verwarming niet. Soms was er geen elektriciteit. De kookplaat werkte niet goed. Hij was er niet gelukkig maar had geen andere keuze.

huurde kamer sinds 15 november 2018 voor 560 euro per maand. t betaalde de huur en waarborg. Het was er niet goed. Er zaten veel kakkerlakken. Hij ging naar school om Nederlands te leren.

4. De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 18 november 2019. Er werd een herbestemming of sloop gevorderd gelet op de stedenbouwkundige inbreuk. Het college sloot zich hierbij aan op 9 januari 2020.

Op 11 februari 2020 werd een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring genomen.

5. Beklaagde werd verhoord op 11 december 2019. Hij verklaarde sinds een jaar of 30 eigenaar te zijn. Hij had het pand onmiddellijk ingedeeld in kamers, aanvankelijk 10. Hij had toen ook vernieuwingen gedaan. Enkele jaren geleden was hij van 10 naar 18 kamers gegaan. Er waren al verschillende regularisatieaanvragen gedaan maar sommige werden afgekeurd. Hij was er nog mee bezig. Als het niet lukte, ging hij verkopen. Het gemeubeld verhuren is een reeks van ellende. Je zit met een soort huurder die aan de rand van de maatschappij leeft en niets meer heeft en die voor een gemeubelde kamer kiest omdat hij niets meer heeft. Er zijn nu ook veel politieke vluchtelingen en die hebben een andere manier van kijken op het leven. Die vinden het niet erg als de huur eens niet betaald wordt. Er zijn veel rechtszaken voor huurachterstal. De huurders betalen gemiddeld 450 euro huur exclusief kosten. Met 50 cent kunnen ze 6 à 7 minuten douchen. Het merendeel van de huurders krijgen hun huur van '. Hij wou zeker dat alles in orde kwam met de herstellvordering. Tegen het ongedierte kunnen de huurders steeds bij hem om zaken komen om kakkerlakken en muizen te bestrijden. Vuilnis is een groot probleem. De huurders zetten vaak hun vuilnis niet buiten en overal slingeren etensresten rond. Hij had geen andere eigendommen meer. Hij had alles verkocht omdat hij invalide is.

6. Op 21 februari 2020 legde een bewoner, , klacht neer bij de politie omwille van wanpraktijken (foutieve huurindexatie, afrekening elektriciteit, onterecht proces bij de vrederechter omwille van achterstallige huur).

Op 30 april 2020 ontving de wooninspectie een klacht van een buurman, ; omdat beklagde bleef zoekertjes plaatsen voor de onbewoonbare woningen. Hij voegde een zoekertje van 28 april 2020 'gemeubelde kamer voor man', huurprijs 475 euro, pas gerenoveerd.

De Dienst Wonen van meldde op 5 juni 2020 dat beklagde onder een alias opnieuw een kamer te huur stelde op 2dehands.be. Ook deze kamer wou beklagde enkel verhuren aan een man alleen.

Na de controle van de wooninspectie op 13 juni 2019 bleken er vier nieuwe personen ingeschreven te zijn op het adres.

7. Op 7 september 2020 werd beklagde opnieuw verhoord. Hij verklaarde dat enkel nog de gemeenschappelijke keuken moest worden ingericht. De bouwvergunning werd goedgekeurd.

Nog niet alle huurders waren weg. Het kon zijn dat hij 1 of 2 keer nog een kamer had aangeboden via 2dehands.be. Sommige kamers waren al volledig in orde. Hij dacht dat hij dan al mocht verhuren.

8. Op 16 oktober 2020 ontving de wooninspectie een melding van herstel en ging op 12 november 2020 ter plaatse. Er waren nog steeds 17 kamers bestemd voor verhuur; één kamer (kamer werd omgevormd tot gemeenschappelijke keuken. Het gebouw had 33 strafpunten. Alle kamers waren ongeschikt. Verschillende kamers waren niet geschikt voor bewoning (te klein/te laag).

Op 5 mei 2021 ontving de wooninspectie opnieuw een melding van herstel. De wooninspectie ging op 1 juni 2021 ter plaatse. Het gebouw had geen gebreken. Kamers en waren te klein en niet geschikt voor bewoning. Kamers waren conform. Kamer had nog 1 ernstig gebrek van categorie II, namelijk een gebrek aan de trap (geen leuning of borstwering). De trap naar de mezzanine was te steil. Er waren ook gebreken aan de douche en de keuken op de eerste verdieping. Kamer werd verhuurd aan en kamer werd verhuurd aan

Op 12 augustus 2021 ging de wooninspectie opnieuw ter plaatse naar aanleiding van een nieuwe melding van herstel. Kamer was ontmanteld en had geen woonfunctie meer. Het herstel werd vastgesteld.

9. Uit het gevoegde dossier in verband met de stedenbouwkundige vergunning blijkt dat beklaagde een vergunning kreeg voor een meergezinswoning met 16 kamers en een eengezinswoning. Deze vergunning van 17 december 2020 werd verleend onder voorwaarden, namelijk dat de zoldervloer wordt hersteld naar de oorspronkelijke hoogte en dat alle mezzanines worden verwijderd. Beklaagde had een beroep ingediend om deze voorwaarden vernietigd te zien, maar dit beroep werd op 23 december 2021 verworpen door de Raad voor Vergunningsbetwisting. Het blijkt niet dat beklaagde deze voorwaarden thans reeds is nagekomen. Bij de laatste controle door de wooninspectie op 12 augustus 2021 waren de mezzanines in elk geval nog aanwezig.

Met een brief van 17 februari 2022 van werd beklaagde aangespoord om de werken binnen zes maanden uit te voeren."

5.1 De beklaagde voert aan dat de zaak momenteel niet in staat van wijzen is en de verdere behandeling ervan moet worden uitgesteld tot definitief beslist zal zijn over de door hem neergelegde klacht met burgerlijke partijstelling. Minstens mag volgens de beklaagde geen rekening worden gehouden met de van valsheid betichte stukken en moet hij worden vrijgesproken bij gebrek aan wettig vergaard bewijs.

Als er niet gewacht wordt op de afhandeling van de klacht, zou volgens de beklaagde de strafvordering onontvankelijk zijn gezien dit niet rijmt met het recht op een eerlijk proces.

De advocaten van de beklaagde legden op 30 oktober 2024 klacht met burgerlijkepartijstelling neer in handen van de onderzoeksrechter bij de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Volgens de beklaagde zijn de processen-

verbaal van 13 juni 2019 van de wooninspectie vals. De toestemming tot huiszoeking van verschillende bewoners zou volgens de beklaagde niet geldig zijn gekomen, gezien deze het Nederlands en/of Engels niet of nauwelijks machtig waren en zij niet ondubbelzinnig toestemming konden geven.

Van een klacht met burgerlijke partijstelling werd een bevestiging van 30 oktober 2024 door de onderzoeksrechter neergelegd. Hierin bevestigt de onderzoeksrechter dat op 30 oktober 2024 de advocaten van de beklaagde zich burgerlijke partij stelden voor de beklaagde tegen X wegens te tussen minstens 13 juni 2019 en 30 oktober 2024, valsheid in geschriften en gebruik van valse stukken. Het dossier kreeg bij de onderzoeksrechter het nummer . Er werd geen kopie van de klacht overgelegd.

5.2 De door de beklaagde overgelegde stukken laten het hof enkel toe vast te stellen dat de advocaten van de beklaagde namens hem op 30 oktober 2024 een klacht met burgerlijke partijstelling neerlegden voor valsheid in geschriften en gebruik van valse stukken (stuk 31, bundel van de beklaagde).

Het hof kan niet zelf nagaan of die klacht betrekking heeft op het proces-verbaal van de wooninspectie of andere stukken van het strafdossier, gezien de inhoud van de klacht niet bekend is.

Het hof kan enkel voortgaan op wat de beklaagde in zijn conclusies schrijft, namelijk dat de huiszoeking van, volgens hem, 28 maart 2019 behept zou zijn *“door”* (lees: met) een valsheid, waarvoor op 30 oktober 2024 klacht werd neergelegd. Het zou gaan om de toestemmingsformulieren waarbij door de bewoners van het pand toestemming tot huiszoeking werd gegeven. Verder zouden ook de toestemmingen tot huiszoeking op 13 juni 2019 niet *“volwaardig en ondubbelzinnig”* zijn en zouden de toestemmingsformulieren hierover vals zijn. De valsheid die werd begaan zou de volgende zijn: *“Door in het proces-verbaal met nummer expliciet te noteren dat de bewoners schriftelijke toestemming gaven tot de huiszoeking met de bewoordingen “na de schriftelijke toestemming van de bewoners”(,) om vervolgens als wooninspectie zelf deze toestemmingsformulieren in te vullen en daardoor de schijn te wekken dat elk van deze bewoners deze toestemmingsformulieren ten volle begrepen én deze formulieren (i) zelf, (ii) met kennis van zaken invulden en (iii) instemden met de huiszoeking(,) werd een valsheid in geschriften begaan. Hetzelfde geldt voor de (...) verklaringen van de bewoners.”*

In een brief van 25 oktober 2024, die in de conclusie wordt aangehaald, delen de advocaten van de beklaagde aan het hof mee dat volgens hen *“minstens een aanzienlijk aantal van de vermeende toestemmingsformulieren in het kader van de diverse huiszoeking(en) van de wooninspectie van valsheid beticht worden”* en dat zij instructie kregen om klacht met burgerlijkepartijstelling neer te leggen voor valsheid in geschriften, wat zij eerstdaags zouden doen.

Deze loutere vermelding in de brief en de conclusie, geeft echter geen zekerheid dat de klacht concreet hierop betrekking heeft. Het hof kan ook niet nagaan welke toestemmingsformulieren door de beklaagde als vals worden aangezien. In de brief van zijn advocaten was er enkel sprake van een aanzienlijk aantal. Het blijkt dus niet dat de klacht noodzakelijk noopt tot schorsing van de behandeling.

Bovendien verplicht de omstandigheid dat een stuk van het strafdossier mogelijk het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke strafvervolgning wegens valsheid in geschriften, het hof niet om de procedure op te schorten en de uitspraak aan te houden tot er uitspraak is gedaan over die strafvervolgning. Dat blijft een feitelijke beoordeling in functie van de noodzaak ervan voor de beoordeling.

Het hof stelt vast dat het resultaat van die strafvervolgning niet noodzakelijk is voor de beoordeling van aanhangig gemaakte feiten.

Door uitspraak te doen over de strafvordering en de erop gebaseerde burgerrechtelijke vordering zonder het resultaat af te wachten van de strafvervolgning betreffende feiten die de regelmatigheid kunnen aantasten van bewijselementen die deel uitmaken van het strafdossier, miskent het hof niet het recht van verdediging van de beklaagde. De beklaagde heeft immers over alle elementen die in aanmerking worden genomen tegenspraak kunnen voeren.

Ten overvloede stelt het hof vast dat er kennelijk geen sprake is van valsheden.

De wooninspecteur begaf zich op 13 juni 2019 samen met een woningcontroleur naar het pand om de nodige vaststellingen te verrichten (PV , p 1verso). De wooninspecteur en – controleur werden hierbij bijgestaan door een eerste inspecteur en inspecteur van politie. Betreffende de woonentiteiten waar ze een bewoner aantroffen, noteerden ze in het proces-verbaal dat zij door de bewuste bewoner te woord werden gestaan. Zij toonden hun dienstkaart en gaven kennis van hun naam en hoedanigheid. Zij vermeldten dat zij voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bewoners kregen en zij vervolgens de woongelegenheden onderzochten. Zij betraden dus de betrokken woonentiteit in het bijzijn van de bewoner. Niet enkel verkregen zij dus een schriftelijke toestemming, doch zij betraden de woonentiteit ook feitelijk met toestemming van de bewoner. Uit niets volgt dat een bewoner protesteerde toen de betrokken opsporingsambtenaren hun woning betraden en het nazicht deden. Ook nadien heeft geen enkele bewoner zich erover beklagd dat de woning zonder toestemming werd betreden. Verschillende toestemmingsformulieren zijn in het Nederlands opgesteld (bv. deze onder stuk nummers 10, 11 en 12), andere zijn in het Engels opgesteld (bv. stuk nummer 13). Alle toestemmingsformulieren dragen een onbetwiste handtekening van de betrokken bewoner die toestemming tot huiszoeking gaf. Dat verschillende bewoners geen Nederlands of Engels spreken/verstaan doet geen afbreuk aan de geldigheid van hun toestemming, gezien deze niet louter steunde op het formele document, maar zoals vermeld ook op de feitelijke uitvoering van de huiszoeking en de

betreding door de wooninspecteur en – controleur en politie, van elke betrokken woonentiteit, zonder protest van de bewoner. Alleszins vormt dit geen valsheid. Zoals vermeld, werden de opsporingsambtenaren te woord gestaan door de betrokken bewoner. Dit impliceert dat zij eerst met die bewoner een kort gesprek voerden, waarbij zij hun hoedanigheid kenbaar maakten, toelichting gaven over de reden van hun komst en de reden waarom zij toegang tot de woonst vroegen. Er kan dan ook redelijkerwijs geen twijfel over bestaan dat de betrokken bewoner wetens en willens toestemming gaf tot huiszoeking. Uit niets volgt dat enig persoon met bedrieglijk inzicht de betrokken bewoners op enige wijze zou misleid hebben over het doel van de controle en de reden waarom hun toestemming tot huiszoeking werd gevraagd. Uit niets kan afgeleid worden dat de wooninspectie *“wist dat de (toestemmingsformulieren) niet overeenstemden met de werkelijkheid”* en dat de wooninspectie bewust een onwettige huiszoeking heeft uitgevoerd en zo gebruik maakte van valse stukken.

Er is dan ook geen enkele reden om het bewuste proces-verbaal te weren omdat het onbetrouwbaar zou zijn en het recht op een eerlijk proces onherstelbaar zou schenden.

Uit niets volgt dat het onderzoek door de wooninspecteur en/of de politie deloyaal werd gevoerd.

Er is evenmin noodzaak noch reden om de procedure op te schorten gelet op de voor het hof door de beklaagde ingestelde valsheidsvordering en de neergelegde klacht.

6.1 De beklaagde voert verder aan dat de strafvordering *“geheel onontvankelijk”* is, omdat volgens hem de huiszoeking van 28 maart 2019 onwettig is. Volgens de beklaagde zou de wooninspectie zonder de onwettige huiszoeking nooit het pand van de beklaagde hebben betreden en zouden de vaststellingen nooit zijn gebeurd.

6.2 Politie-inspecteurs van de politiezone noteerden op 28 maart 2019 het volgende in hun proces-verbaal: *“We zijn belast met de vaststellingen van een onopzettelijke brand te Centrum worden gewezen op mogelijke huisjesmelkerij.”* (stuk 1, kaft 1). De politie noteerde verder dat zij zich door het pand begaven, waarbij ze vaststelden dat het in erbarmelijke staat was. De beklaagde was aanwezig en werd door de politie geïdentificeerd aan de hand van zijn e-ID. De politie omschreef het pand en deed kort vaststellingen over de aanwezigheid van camerabewaking, de elektriciteit, de verlichting, de sanitaire ruimtes, de trappen en dergelijke meer (stukken 2, 3 en 4, kaft 1).

De telastleggingen in de rechtstreekse dagvaarding die uitgaat van het openbaar ministerie die betrekking hebben op inbreuken op de (toenmalige) Wooncode situeren zich vanaf 13 juni 2019 en niet vanaf 28 maart 2019. Deze telastleggingen steunen dan ook op de vaststellingen van de wooninspecteur en niet op deze van de politie. In het proces-verbaal van 13 juni 2019 is er geen verwijzing naar de vaststellingen die de

politie op 28 maart 2019 deed. Er wordt enkel verwezen naar een kantschrift van 9 mei 2019 van de procureur des Konings, waarbij werd verzocht de nodige vaststellingen uit te voeren wegens mogelijke inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

De wooninspecteur is belast met de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking (art. 1.3, § 1, eerste lid, 69°, Vlaams Codex Wonen van 2021 en art. 2, § 1, eerste lid, 31°bis, Vlaamse Wooncode). De wooninspecteur kan zelf beslissen om een woning te controleren en een inspectie uit te voeren. Hij (of zij) moet daartoe niet noodzakelijk een opdracht krijgen, van onder meer de procureur des Konings. Onaangekondigde controles van panden en woningen zijn een essentiële onderzoeksmaatregel van de wooninspectie. Het is dus helemaal niet zo dat *“de wooninspectie met andere woorden zonder de onwettige huiszoeking nooit het pand van (de beklaagde) zou hebben betreden en bijgevolg nooit de vaststellingen (zou hebben kunnen doen)”*, gezien de wooninspectie ook zonder deze informatie bevoegd was de inspectie uit te voeren.

De strafvervolgning naar de feiten die het voorwerp zijn van de rechtstreekse dagvaarding van het openbaar ministerie, nam een aanvang met het proces-verbaal van 13 juni 2019 van de wooninspecteur. Deze telastleggingen nemen trouwens een aanvang op 13 juni 2019. Dat de wooninspecteur in het proces-verbaal verwijst naar een kantschrift van 9 mei 2019 doet daar geen afbreuk aan. Of de politie op 28 maart 2019 een huiszoeking uitvoerde en of die dan al of niet wettig was, is voor de vaststellingen van de wooninspecteur zonder belang.

Ten overvloede stelt het hof vast dat de politie op 28 maart 2019 geen huiszoeking uitvoerde en dat deze alleszins niet onwettig was. Als de politie naar aanleiding van een occasionele brand naar de plaats van het incident komt en er van een brandweerofficier verneemt dat er in het pand mogelijk sprake is van huisjesmelkerij, dan is er wel degelijk sprake van ontdekking op heterdaad. Huisjesmelkerij is immers een voortdurend misdrijf, zodat het eventueel misdrijf ontdekt werd terwijl het mogelijk gepleegd werd. Dat de onopzettelijke brand geen misdrijf zou zijn, is niet relevant en staat er niet aan in de weg dat de politie kennis kreeg van een mogelijk nog voortdurend misdrijf.

Bovendien stelt het hof nog meer ten overvloede vast dat, voor zover de huiszoeking als onwettig kan bestempeld worden, niet tot de nietigheid van dit onregelmatig verkregen bewijselement kan worden besloten, gezien:

- de naleving van de betrokken vormvoorwaarden niet wordt voorgeschreven op straffe van nietigheid, of;
- de begane onregelmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs niet heeft aangetast, of;
- het gebruik van het bewijs niet in strijd is met het recht op een eerlijk proces.

Geen enkele wettelijke bepaling voorziet uitdrukkelijk een nietigheidssanctie voor het bewijs dat door een onregelmatige of onwettige huiszoeking verkregen is.

De vaststellingen die de politie deed naar aanleiding van de rondgang in het pand zijn helemaal niet onbetrouwbaar. De beklaagde voert dat ook niet aan. De politie noteerde en beschreef in het proces-verbaal objectief wat tijdens de rondgang zintuiglijk werd vastgesteld over de staat van het pand en bepaalde wooneenheden. De vaststellingen van de politie hebben weliswaar geen bijzondere bewijswaarde, maar gelden wel als inlichting. Niets wijst er op dat de politie deze vaststellingen niet correct deed.

Die vaststellingen zijn aan de tegenspraak onderworpen. De beklaagde had elke mogelijkheid om deze vaststellingen te ontkennen en te weerleggen, zodat zijn recht van verdediging niet werd miskend.

7.1 Vervolgens voert de beklaagde aan dat de *Salduz*-regeling onherstelbaar werd geschonden. Een inspecteur van politie zond de beklaagde een aantal vragen bij e-mail door, zonder een ‘officieel verhoor’ te organiseren. Ook hierdoor zou volgens de beklaagde de strafvordering onontvankelijk zijn.

7.2 Dat een verhoor van de beklaagde zou zijn uitgevoerd met miskenning van de *Salduz*-regels, kan niet leiden tot de niet-ontvankelijkheid van de strafvordering.

De onrechtmatigheid van het bewijs omwille van het afleggen door een verdachte van verklaringen zonder bijstand van een advocaat of zonder naleving van de cautieplicht, leidt immers als dusdanig niet tot de niet-ontvankelijkheid van de strafvordering, maar enkel tot de gebeurlijke uitsluiting of ontoelaatbaarheid van dit bewijs. Het recht de strafvordering uit te oefenen ontstaat immers door het plegen van het als misdrijf omschreven feit, ongeacht de wijze waarop de strafvordering verder wordt uitgeoefend en onafhankelijk van de wijze waarop de bewijsgaring verloopt.

Bovendien stelt het hof vast dat het toezenden bij e-mail door een politieambtenaar van een vragenlijst geen politieverhoor vormt. Een verhoor (van een verdachte) in de zin van artikel 47bis Wetboek van Strafvordering is immers de geleide ondervraging over misdrijven die de in dat artikel bedoelde persoon ten laste kunnen worden gelegd, door een daartoe bevoegd persoon (ambtenaar) geacteerd in een proces-verbaal in het kader van een opsporings- of gerechtelijk onderzoek, met als doel de waarheid te vinden.

Schriftelijk overgemaakte verklaringen of vragenlijsten waarin beperkte informatie wordt gevraagd, vormen geen verhoor waarop de *Salduz*-regeling van toepassing is.

Verder heeft de overgemaakte vragenlijst betrekking op de stedenbouwkundige inbreuken (telastlegging C) en niet op de inbreuken op de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Codex Wonen van 2021). Over de telastlegging C stelt de beklaagde uitdrukkelijk in zijn conclusie dat hij geen betwisting voert (p. 83, randnummer 87, syntheseberoepsconclusie). De inspecteur van politie liet in zijn proces-verbaal van 27 september 2018 (stuk 4, kaft 4) kennen dat hij op 3 juni 2018 de beklaagde de vragen per e-mail doorzond. De beklaagde antwoordde hierop dezelfde dag met een e-mail, waarbij hij de antwoorden in kleur zette achter de vragen van

de politie-inspecteur. In navolgende e-mails, met verduidelijkingen, voegde hij allerlei stukken. Uiteindelijk werd de beklaagde verhoord op 26 september 2018. Daarbij deed de beklaagde uitdrukkelijk afstand van de bijstand van een advocaat. De cautieplicht werd nageleefd (stuk 237, kaft 4). De beklaagde antwoordde dat hij op 3 juni 2018 zijn antwoord op de vragen stuurde en dat hij op 29 juni 2018 en 13 september 2018 respectief de huurcontracten en de facturen toezond. De telastleggingen A en B steunen niet op deze gegevens en dit verhoor.

Ook hier stelt het hof vast dat het verkregen bewijs geheel betrouwbaar is. Het zijn gegevens die de beklaagde zelf verstrekke, wat hij bevestigde in een verhoor dat volstrekt rechtsgeldig werd afgenomen.

Op geen wijze miskennen deze gegevens of de wijze waarop deze werden bekomen, het recht op een eerlijk proces.

Er is geen grond om het proces-verbaal als bewijs te weren, evenmin als om de strafvordering hiervoor niet-ontvankelijk te verklaren.

8.1 Verder voert de beklaagde aan dat verschillende getuigen moeten worden verhoord door middel van kruisverhoor. Hij vraagt het verhoor van wooninspecteur woningcontroleur en de bewoners

Bij gebrek aan dergelijk "*kruisverhoor*" zou de strafvordering volgens de beklaagde "*te worden verklaard*" (vermoedelijk opnieuw: *onontvankelijk* of niet-ontvankelijk moeten worden verklaard), minstens zou de beklaagde bij gebrek aan wettig vergaard bewijs moeten worden vrijgesproken.

8.2 Gezien het hof de verklaringen van de bewoners niet in aanmerking neemt om te beslissen tot de schuld van de beklaagde, moet er geen toets aan de drie *Riahi*-criteria gebeuren en moet het hof deze personen niet als getuige horen.

Ook het verhoor van de wooninspecteur en de woningcontroleur moet het hof niet uitvoeren.

Allereerst is artikel 6.3.d EVRM vreemd aan het onderzoek van de ontvankelijkheid van de strafvordering dat de bewijswaardering voorafgaat. Verder volgt uit de rechtspraak van het EHRM betreffende de artikelen 6.1 en 6.3.d EVRM en het daardoor gewaarborgde recht om een getuige à charge onder ede te horen op de rechtszitting, dat de drie criteria ter beoordeling van het al dan niet bestaan van de verplichting om de getuige te horen, enkel gelden voor een getuige die tijdens het vooronderzoek belastende verklaringen heeft afgelegd betreffende de schuld van de beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten. De

beklaagde verzoekt het horen van de wooninspecteur en woningcontroleur louter betreffende de regelmatigheid van de procedure, waaronder de bewijsverzameling. Het hof dient dit verzoek niet te toetsen aan de drie voormelde criteria en oordeelt dat het horen van die getuigen niet noodzakelijk is voor de beoordeling van de regelmatigheid van de procedure. De beklaagde slaagt er niet in het bestaan van de aangevoerde onregelmatigheid enigszins aannemelijk te maken. De wooninspecteur heeft immers nergens doen uitschijnen dat sommige, door de beklaagde niet nader aangeduide, bewoners de toestemmingsdocumenten zelf invulden, terwijl ze het Nederlands niet machtig waren, noch deed ze uitschijnen dat sommige bewoners de toestemmingsdocumenten in het Engels ontvingen, alsof ze deze taal machtig waren, terwijl dit in werkelijkheid niet zo was. Evenmin is het foutief, onregelmatig of vals dat zij in haar proces-verbaal niet vermeldde dat zij de toestemmingsdocumenten invulde, evenals de schriftelijke verklaring, zoals zij ook niet deed uitschijnen dat een vertaler-tolk niet noodzakelijk was. Dat laatste is overigens nergens in het proces-verbaal vermeld.

De handelwijze van de wooninspecteur en de woningcontroleur zijn volstrekt normaal en legitiem. Het vormt geen valsheid dat de betrokken bewoners niet zelf de toestemmingsformulieren invulden en dat de wooninspecteur de verklaringen vooraf opschreef. Zoals hiervoor al opgemerkt, heeft de wooninspecteur eerst een gesprek gehad met de respectieve bewoners die toestemming tot huiszoeking gaven. Het hof besliste hiervoor trouwens al dat er kennelijk geen sprake was van valsheid, zodat het verhoor van de wooninspecteur en woningcontroleur niet noodzakelijk is.

De wooninspecteur beging ook helemaal geen inbreuk op artikel 31 Taalwet Gerechtshoven. Deze bepaling stelt:

"In al de ondervragingen van het opsporingsonderzoek en van het gerechtelijk onderzoek, alsmede voor de onderzoeks- en vonnisgerechten, gebruiken de partijen die persoonlijk verschijnen de taal van hun keuze voor al hun mondelinge verklaringen.

Wanneer de agenten die met het opsporingsonderzoek belast zijn, het parket, de onderzoeksrechter of de bovenvermelde rechtsmachten de door de partijen gebruikte taal niet kennen, doen zij een beroep op de medewerking van een beëdigd tolk.

De partijen die de taal van de procedure niet verstaan worden bijgestaan door een beëdigd tolk die alle mondelinge verklaringen vertaalt. De noodzaak van de vertolking wordt geëvalueerd door de bevoegde overheid volgens de fase van de procedure."

De wooninspecteur heeft de verklaringen genoteerd in de taal van de keuze van de ondervraagde personen. Als bevoegde overheid heeft zij ingeschat en geëvalueerd dat er geen noodzaak tot vertolking was. Zij moest hiervan niet afzonderlijk melding maken. De omstandigheid dat er geen tolk is aangesteld, geeft aan dat er geen noodzaak toe was. De wooninspecteur, noch de woningcontroleur moeten hierover als getuige bevraagd worden.

Zij zijn ook geen getuigen à charge, zoals de beklaagde voorhoudt. Dat werden zij ook niet omdat de beklaagde louter beweert dat de wooninspecteur liet uitschijnen dat de ondervraagde personen die taal kozen en dat geen tolk nodig was.

Overigens is er binnen het recht om getuigen à charge te horen, hoe dan ook geen recht op een kruisverhoor van een getuige en wordt dit door het EVRM en de wijze waarop het EHRM dit uitlegt ook niet vereist. In het Belgisch strafprocesrecht houdt de rechter de leiding over het verloop van de zitting. De vragen worden in beginsel door de rechter gesteld, waarbij partijen vragen kunnen suggereren. De rechter kan dus verhinderen dat bepaalde vragen aan de getuigen gesteld worden, dat suggestieve vragen worden gesteld, dat de getuigen gedwongen worden enkel te antwoorden met ja of neen of dat er intimiderende vragen gesteld worden.

9. De referte II slaat op de rechtstreekse dagvaarding op verzoek van de burgerlijke partij
I. Deze strekt tot betaling door de beklaagde van een bedrag van 8.850 euro, meer intresten en kosten.

De te last gelegde feiten zijn in de rechtstreekse dagvaarding niet oordeelkundig gekwalificeerd. In het overwegend gedeelte is er sprake van *“het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning”* en tevens *“huisjesmelkerij”*. Tevens wordt vermeld dat er sprake is van een gewoonte, wat betreft de huisjesmelkerij. In zijn syntheseconclusie ent de burgerlijke partij zijn vordering nog steeds uitdrukkelijk op artikel 433*decies* e.v. Strafwetboek en het misdrijf huisjesmelkerij (p. 9 syntheseconclusie). Het hof kwalificeert de met deze rechtstreekse dagvaarding aanhangig gemaakte feiten dan ook als volgt:

II. te in de periode tussen 15 oktober 2019 en 30 april 2020, 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, misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert 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 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, namelijk ten nadele van i, huisjesmelkerij, namelijk door het verhuren van een kamer aan een prijs die abnormaal profijt inhoudt.

Het hof kan deze feiten niet ook of ondergeschikt kwalificeren als inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

10. Wat betreft de referte III, de rechtstreekse dagvaarding op verzoek van de burgerlijke partij , kwalificeert het hof de ten laste gelegde feiten als volgt:

III. te ; in de periode tussen 1 april 2019 en 31 maart 2020, 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:

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode), namelijk:

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
; eigendom van geborer
, wonende te ; verleden bij akte
van 01.06.1993 door notaris te een ongeschikte en onbewoonbare kamer te
hebben verhuurd aan i.

11. De telastlegging A heeft 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. De telastlegging B slaat op hetzelfde misdrijf, doch onder de gelding, sinds 1 januari 2021, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het betreft telkens een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

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

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

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

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

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

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

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

Zo er sprake is van een gewoonte worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met een van die straffen alleen (art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Artikel 20, § 1, derde lid, 1°, Vlaamse wooncode, bepaalde tot 1 januari 2021 hetzelfde.

De door de wooninspectie in deze zaak onder de telastlegging A vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Alle woonentiteiten waren ook onbewoonbaar en ongeschikt, minstens ongeschikt. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

De te last gelegde feiten van de telastlegging A zijn dus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

Zoals hiervoor vermeld is er sprake van ‘gewoonte’. Er is immers sprake van een groot aantal woonentiteiten waarin en met betrekking waarmee de inbreuken gepleegd werden. De beklaagde werd van de toevoeging van deze verzachtende omstandigheid ingelicht, middels de vordering van de advocaat-generaal op de rechtszitting. Deze toevoeging laat de oorspronkelijk aanhangig gemaakte feiten onverlet en voegt daar geen feiten aan toe. Het hof is ertoe gehouden de ten laste gelegde feiten correct te omschrijven en kwalificeren. Hierbij werd de tegenspraak gewaarborgd.

12.1 Het hof kwalificeert de feiten van de telastleggingen A en B zoals oorspronkelijk omschreven in de aanhangig makende rechtstreekse dagvaarding van het openbaar ministerie. Er is geen reden en grond om deze feiten te herkwalificeren als huisjesmelkerij. Naar dergelijk misdrijf werd ook geen onderzoek gevoerd, gezien daar geen aanwijzingen voor waren. Dat de brandweerofficier de politie wees op mogelijke huisjesmelkerij verandert daar niets aan.

De zintuigelijke vaststellingen van de wooninspecteur hebben bijzondere bewijswaarde. Deze vaststellingen tonen de inbreuken op de regels inzake de woonkwaliteit in de woonentiteiten aan.

De beklaagde heeft de vaststellingen van de wooninspecteur op zich ook niet betwist.

Het materiële element van de misdrijven van de telastleggingen A en B is dan ook bewezen.

Wat betreft het moreel element voert de beklaagde ten onrechte aan dat het misdrijf hem maar vanaf 11 december 2019 kan worden toegerekend, omdat hij pas dan werd in kennis gesteld van de non-conformiteit en/of het onbewoonbaar karakter van de woning. De beklaagde stelt dat *“onmogelijk van een zorgvuldig persoon, die in wezen een leek is, (kan) worden verwacht dat hij zomaar kan raden wat de (ernst van de) gebreken in een woning zijn en welk juridisch gevolg daaraan wordt gekoppeld, zolang hij hiervan niet in kennis gesteld wordt.”*

Het moreel element van het misdrijf vereist enkel (algemeen) opzet, dit is *in casu* niet te doen wat door de vermelde bepalingen geboden is te doen. De Vlaamse Wooncode tot 1 januari 2021 en vanaf dan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geven geen aanduiding nopens het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. De beklaagde voert geen verschonings- of rechtvaardigingsgronden aan, noch maakt hij deze aannemelijk.

Dat de beklaagde beweert niet op de hoogte te zijn geweest van het feit dat de woning niet conform en woonongeschikt was, vormt alleszins geen verschonings- of rechtvaardigingsgrond. Het valt niet na te gaan waarvan de beklaagde op de hoogte was en het is ook niet relevant. De persoon die een woning ter beschikking stelt met het oog op bewoning, mag dit immers pas doen als die woning conform en woongeschikt is. Deze persoon hoort dit te weten. Die kennis is niet afhankelijk van een voorafgaande mededeling of verwittiging door een overheid, bv. door de wooninspecteur die vaststelling van inbreuken doet.

12.2 De telastlegging van de referte II (huisjesmelkerij ten aanzien van) is voor het hof niet bewezen.

Er werd geen onderzoek verricht naar huisjesmelkerij en de constitutieve elementen van dit misdrijf. De wooninspecteur deed technische vaststellingen die wezen op inbreuken op de woonkwaliteitsnormen. Zij deed geen vaststellingen die wezen op huisjesmelkerij en zij maakte er ook geen melding van.

Het hof ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging hiervoor.

12.3 De telastlegging van de referte III is bewezen.

De burgerlijke partij bewoonde een kamer in het bewuste pand waar de wooninspecteur vaststellingen deed die erop wezen dat de woonkwaliteit in het hele pand niet voldeed. Die kamer werd de burgerlijke partij ter beschikking gesteld door de beklaagde. Hij verhuurde de kamer aan de burgerlijke partij. Het hof verwijst naar de vaststellingen die hiervoor werden besproken. Dat deze burgerlijke partij in het proces-verbaal van de wooninspecteur niet als 'benadeelde' is vermeld, doet aan deze vaststellingen geen afbreuk.

13. De telastlegging C slaat op het zonder vergunning opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer (art. 4.2.1, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Dit wordt als stedenbouwkundig misdrijf strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, 1°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met een van deze straffen alleen.

Dit misdrijf is aangetoond door de vaststellingen van de controleur van de dienst toezicht wonen, bouwen en milieu van , met inbegrip van de foto's, de vergelijking met de stedenbouwkundige vergunning en de verklaring van de beklaagde, met de door hem verstrekte gegevens en documenten. Zoals al vermeld, betwist de beklaagde de telastlegging C niet.

14. De beklaagde pleegde de bewezen telastleggingen A(1 t/m 19), B(1 en 2) en C van referte I en de telastlegging van referte III met een zelfde misdadig opzet, zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek voor deze misdrijven samen alleen de zwaarste straf uitspreekt.

De strafdoelstellingen kunnen onder meer bestaan in het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, de bescherming van de maatschappij, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht, het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade en het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader. Geen enkele verdragsrechtelijke of wettelijke bepaling of algemeen rechtsbeginsel verzet zich ertegen dat het hof ook de vergeldende of de algemene of specifieke preventieve werking die van een straf kunnen uitgaan als een strafdoelstelling hanteert, naaste andere, en het zijn straftoemingsbeslissing erop afstemt.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winst oogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Dat de beklaagde in het bewuste pand vooral aan financieel zwakkere huurders verhuurde, mag geen aanleiding zijn te besparen op de woonkwaliteit en -veiligheid.

Gelet op de economische aard van de misdrijven, is een geldboete en de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen, zoals hierna besproken, de meest passende straf. De straf moet de beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. Het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling is hiertoe niet passend en effectief. De gepleegde misdrijven zijn uitgebreid, werden gedurende lange tijd gepleegd en bovendien werd er een gewoonte van gemaakt. Om dezelfde redenen is het opleggen van de werkstraf, die de beklaagde in ondergeschikte orde vroeg (voor de telastlegging C), niet adequaat als sanctie. Bovendien zal de opgelegde geldboete de beklaagde niet sociaal declasseren of zijn sociale reclassering disproportioneel belemmeren. Opdat de beklaagde de ernst van de gepleegde misdrijven vat, moet de geldboete in beginsel effectief zijn en gelast het hof geen (deels) uitstel van de tenuitvoerlegging ervan.

De hierna bepaalde verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen, die schriftelijk door het openbaar ministerie werd gevorderd, belet dat de beklaagde vruchten geniet uit de door hem gepleegde misdrijven. Tegelijk houdt het door het hof in billijkheid bepaald bedrag als equivalent van de vermogensvoordelen rekening met het feit dat de verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag zijn, evenals met het feit dat inmiddels het herstel werd gerealiseerd. Dit bedrag, naast de opgelegde geldboete, is niet buitensporig en vormt geen disproportionele inmenging in het eigendomsrecht van de beklaagde.

Overeenkomstig artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek wijst het hof de verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen toe aan de hierna vermelde burgerlijke partijen, in de hierna vermelde mate, namelijk telkens respectief ten belope van de toegekende schadevergoeding.

De geldboete is te verhogen met 70 deciemmen. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde voldoende aan tot betaling van de geldboete.

15. De beklaagde is gehouden tot de kosten van de strafvordering, zowel in eerste aanleg als in beroep.

Als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf is de beklaagde ook verplicht tot de bijdrage 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 beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 61,01 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt.

16. De burgerlijke $\text{\text{r}}$ ent zijn vordering tot schadeloosstelling (enkel) op de telastlegging van referte II, namelijk huisjesmelkerij. Gezien dit misdrijf niet bewezen is, verklaart het hof zijn vordering ongegrond. De burgerlijke partij moet zelf zijn kosten voor zijn stelling dragen.

17.1 Verschillende burgerlijke partijen vragen de nietigverklaring van de huurovereenkomst die zij sloten met de beklaagde en terugbetaling van alle huurgelden die zij sinds het afsluiten van de overeenkomst hebben betaald.

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

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

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond

voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan dus ook bestaan uit de nietigverklaring van een overeenkomst.

Het hof kan dit in de huidige zaak echter niet, nu de respectieve door de burgerlijke partijen gevorderde schadevergoeding in natura niet is gebaseerd op het misdrijf dat is bewezen verklaard, namelijk het verhuren van een woning die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (en voor 1 januari 2021 de Vlaamse Wooncode). Het hof kan de huurovereenkomst immers slechts nietig verklaren, zo het vaststelt dat de huurovereenkomst is verkregen door het misdrijf. Bovendien is de nietigverklaring in deze zaak niet noodzakelijk om de gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen.

Het hof wijst de vordering van de burgerlijke partijen tot terugbetaling van alle, van bij de aanvang van de huurovereenkomst betaalde, huurgelden daarom af.

Hoe dan ook is het hof niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg. Zowel de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg als de vordering tot het betalen van een bezettingsvergoeding zijn vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat en vinden hun oorsprong enkel en alleen in de tussen de beklaagde en de respectieve huurder afgesloten huurovereenkomst.

Gezien de vordering tot nietigverklaring is afgewezen, is de zogenaamde tegenvordering van de beklaagde over de bezettingsvergoeding niet meer aan de orde, evenmin als de door hem gesuggereerde prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof.

17.3 De incidentele beroepen van de burgerlijke partijen, ingesteld conform artikel 203, § 4, Wetboek van Strafvordering, zijn ontvankelijk.

Het is voor het hof bewezen dat de hierna vermelde burgerlijke partijen elk tijdens de incriminatieperiode een zekere morele schade hebben geleden, doordat zij moesten wonen in een woning die manifest niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten. De burgerlijke partijen hadden niet voldoende financiële middelen om een meer kwalitatieve woning te huren. Ook zonder bewijsstukken is aangetoond dat dit een negatieve impact heeft gehad op hun respectieve mentale welzijn en dat dit stress bij hen heeft teweeggebracht.

De burgerlijke partij vordert ten onrechte toekomstige schade. Dit deel van zijn vordering is ongegrond.

Bij gebrek aan concrete gegevens die een objectieve begroting mogelijk maken, bepaalt het hof de vergoeding voor morele en materiële schade vermengd, met inbegrip van de kosten voor administratie en achternaloopt die de burgerlijke partij moest maken, in billijkheid op het voor elke burgerlijke partij hierna bepaald bedrag:

- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- als bewindvoerder van : 750 euro;
- l: 750 euro;
- : 750 euro.

In dit bedrag is telkens het verloop van de tijd sedert het ontstaan van die schade en het gevolg daarvan op het schadebedrag al uitgedrukt, zodat er op dit bedrag telkens slechts interesten verschuldigd zijn vanaf de dag van dit arrest en er geen vergoedende interesten op verschuldigd zijn vanaf een datum die de dag van het arrest voorafgaat.

Overeenkomstig artikel 6.5 Burgerlijk Wetboek, en tot 1 januari 2025 artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek, is eenieder aansprakelijk voor de schade die hij door zijn fout aan een ander veroorzaakt. De beklaagde beging een fout door een wettelijke regel die een bepaald gedrag oplegt of verbiedt te schenden. De beklaagde is aldus gehouden de hierdoor ontstane schade van de hiervoor vermelde burgerlijke partijen te vergoeden.

17.4 De burgerlijke partij | vordert afzonderlijk een schadevergoeding van 1.000 euro voor "*rechtsmisbruik*" dat de beklaagde zou begaan door de wijze waarop hij zijn verdediging voert. Deze vordering is niet gesteund op de bewezen misdrijven. Bovendien kan de beklaagde, ook niet burgerrechtelijk, gesanctioneerd worden voor de wijze waarop hij zijn verdediging voert. Dit deel van de vordering van deze burgerlijke partij is dan ook af te wijzen als niet-ontvankelijk.

17.5 Met toepassing van artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering is de beklaagde gehouden tot het betalen aan elke burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. De strafrechter moet de rechtsplegingsvergoeding begroten. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Uit niets blijkt dat het door elke burgerlijke partij gevorderde bedrag volgt ofwel uit een klaarblijkelijke overwaardering die de normaal bedachtzame en zorgvuldige rechtzoekende niet zou hebben begaan, ofwel uit een te kwader trouw verrichte verhoging die als enig doel

had op artificiële wijze het bedrag van de vordering op te trekken tot de hogere schijf. Er is geen reden om niet telkens het basisbedrag toe te kennen.

Wanneer eenzelfde advocaat in eenzelfde gerechtelijke band verscheidene partijen bijstaat, wordt de rechtsplegingsvergoeding onder hen verdeeld.

Dictum

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 op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

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

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

op strafgebied:

ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de telastlegging onder referte II, zoals hiervoor gekwalificeerd;

veroordeelt de beklaagde voor de telastleggingen A(1-19), B(1-2) en C van de referte I en de telastlegging van de referte III, zoals hiervoor gekwalificeerd, samen tot een geldboete van 20.000 euro, verhoogd met 70 deciem tot 160.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

sprekt voor de beklaagde voor de bewezen telastleggingen van de referte I en III de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 40.000 euro als equivalent bedrag van de vermogensvoordelen en wijst deze verbeurdverklaring toe aan de hierna vermelde burgerlijke partijen ten belope van de hen respectief toegekende schadevergoeding;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 declemen 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 beklaagde tot betaling van een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 345,00 euro in eerste aanleg en 716,54 euro in beroep;

op burgerlijk gebied:

verklaart de vordering van de burgerlijke partij niet-ontvankelijk voor zover deze strekt tot schadevergoeding voor rechtsmisbruik vanwege de beklaagde

verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk doch ongegrond en zegt dat deze zelf de kosten van zijn stelling moet dragen;

veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de respectief hierna vermelde burgerlijke partij van het vermelde bedrag, telkens vermeerderd met de gerechtelijke intresten vanaf de dag van dit arrest tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet:

- : 750 euro;
- 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro;
- als bewindvoerder van 750 euro;
- : 750 euro;
- : 750 euro.

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoedingen zoals hierna vermeld:

- aan _____ samen:
1.350 euro in eerste aanleg en 1.350 euro in beroep;
- aan _____ samen: 1.350 euro in
eerste aanleg en 1.350 euro in beroep;
- aan _____ : 600 euro in eerste aanleg en 600 euro in beroep;
- aan _____ samen: 975 euro in eerste aanleg en 975
euro in beroep;
- aan _____ (bewindvoerder _____) : 600 euro in eerste aanleg
en 600 euro in beroep;

wijst op de hiervoor op strafgebied uitgesproken toewijzing van de vermogensvoordelen ten belope van de aan elke burgerlijke partij toegekende schadevergoeding;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten eerste aanleg: € 345,00

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 129,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 31,80
Dagv. BP'n:	€ 446,60

€ 651,40

+ 10 % : € 65,14

Totaal : € 716,54

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 **31 januari**

2025 uitgesproken door kamervoorzitter dd.

in aanwezigheid van .

advocaat-generaal, met bijstand van griffier