



Kopie

Afgeleverd aan: mr.

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

Arrestnummer

C11073 / 2026

Repertoriumnummer

2026 / 2748

Datum van uitspraak

31 augustus 2026

Notitienummer griffie

Notitienummer parket-generaal

2025/PGG/1570

2025/VJ11/769

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

☐ Registratie

☐ Verstek

☒ R 32/7

☒ Hypo

☐ Opdracht OM

☐ Aanstelling deskundige

☐ Internering

☐ OS

☐ o.a.

Not.nr. BG.66.W1.100400/23

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor en handelend namens het Vlaamse Gewest,
met woonstkeuze bij meester ,
advocaat met kantoor ir ,
- burgerlijke partij -

2. nr. (RRN
met Irakese nationaliteit,
geboren ,
wonende ir ,
- burgerlijke partij -

tegen

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

1. Telastleggingen

De beklaagde wordt volgens de dagvaarding vervolgd als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek (nl. door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering ervan rechtstreeks te hebben meegewerkt) voor het volgende misdrijf:

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)
met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

1 te in de periode van 8 februari 2018 tot en met 8 augustus 2023

namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen in
bekend bij het kadaster als met
een oppervlakte van 01a 63ca, in 1993 toebehorende aan voor de
geheelheid in blote eigendom en aan voor de geheelheid in
vruchtgebruik, en na het overlijden van op 14 mei 2009 aan
voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- woning ten nadele van (van 22 juli 2022 tot en met 26 juni 2023)
 - woning ten nadele van (van 16 april 2019 tot en met 5 juni 2023)
 - woning ten nadele van (van 1 mei 2019 tot en met 8 augustus 2023)
 - woning ten nadele van (van 1 mei 2019 tot en met 4 januari 2023)
 - woning ten nadele van (van 8 februari 2018 tot en met 5 juni 2023)
- BG66.WI.100400/2023

2 te in de periode van 16 februari 2018 tot en met het bevel tot dagvaarding

namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen in
bekend bij het kadaster als
met een oppervlakte van 01a 48ca, in 1993 toebehorende aan voor de
geheelheid in blote eigendom en aan voor de geheelheid in
vruchtgebruik, en na het overlijden van op aan
voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- woning ten nadele van (van 11 juni 2021 tot en met 16 juli 2024)
- woning ten nadele van (van 1 februari 2019 tot en met 16 juli 2024)
- woning ten nadele van (van 4 april 2022 tot en met 16 juli 2024)
- woning ten nadele van (van 16 februari 2018 tot en met 8 juli 2023)
- woning ten nadele van (van 10 februari 2023 tot en met 3 mei 2023)
- woning ten nadele van (van 1 september 2021 tot en met 22 januari 2024)
- woning ten nadele van (van 7 januari 2022 tot en met 16 juli 2024)
- woning ten nadele van (van 11 juni 2021 tot en met 16 juli 2024)

BG66.WI.100600/2023

3 te in de periode van 1 maart 2018 tot en met het bevel tot dagvaarding

namelijk de woning gelegen in _____, bekend bij het
kadaster als _____ met een oppervlakte van
26a 63ca (hoeve) en perceelnummer _____, met een oppervlakte van 1a 72ca (landgebouw),
toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge
verwerving na schenking in 1980,

- ten nadele van _____
 - ten nadele van _____
 - ten nadele van _____
 - ten nadele van _____ (tot en met 19 juli 2023)
- BG66.WI.100900/2023

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

berekening vermogensvoordeel:

1. _____ (BG.66.WI.100400/2023):
 - woning gelijkvloers: van 1 mei 2019 – 8 augustus 2023: 51 maanden x 500 euro = 25.500 euro
 - woning eerste verdieping: van 8 februari 2018 – 5 juni 2023: 64 maanden x 470 euro – 1.947,32 euro achterstal = 28.132,68 euro

TOTAAL = 53.632,68 euro
2. _____ (BG.66.WI.100600/2023):
 - woning gelijkvloers: van 10 februari 2023 – 3 mei 2023: 3 maanden x 500 euro – 500 euro achterstal = 1.000 euro
 - woning eerste verdieping: van 16 februari 2018 – 8 juli 2023: 65 maanden x 480 euro = 31.200 euro
 - woning tweede verdieping: van 11 juni 2021 – 5 februari 2024: 31 maanden x 590 euro – 1.260 euro achterstal = 17.030 euro
 - woning derde verdieping links: van 1 februari 2019 – 5 februari 2024: 60 maanden x 460 euro = 27.600 euro
 - woning derde verdieping rechts: van 1 september 2021 – 22 januari 2024: 28 maanden x 475 euro – 3.640 euro achterstal = 9.660 euro

TOTAAL = 86.490 euro
3. _____ (BG.66.WI.100900/2023):

van 1 maart 2018 – 5 februari 2024: 71 maanden x 112 euro = 7.952 euro

→ Totaal vermogensvoordeel: 53.632,68 euro + 86.490 euro + 7.952 euro = 148.074,68 euro

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 12 mei 2025 op tegenspraak als volgt:

"9. Beslissingen op strafgebied

(...)

9.2.1

De rechtbank heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 als volgt:

"(...) te in de periode van 8 februari 2018 tot en met 31 juli 2023

Namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen te

, bekend ten kadaster onder

met een oppervlakte 01a 63ca, in 1993 toebehorende aan voor de
geheelheid in blote eigendom en aan voor de geheelheid in
vruchtgebruik, en na het overlijden van op aan
voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- Woning ten nadele van (van 22 juli 2022 tot en met 26 juni 2023)
- Woning ten nadele van (van 16 april 2019 tot en met 1 april 2023)
- Woning ten nadele van (van 1 januari 2020 tot en met 31 juli 2023)
- Woning ten nadele van (van 1 januari 2020 tot en met 4 januari 2023)
- Woning ten nadele van (van 8 februari 2018 tot en met 1 april 2023)"

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 14.000,00 euro (=1.750,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt in hoofde van
voor 139.622,68 euro.

de **bijzondere verbeurdverklaring** uit

De rechtbank veroordeelt

tot betaling van

- een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

9.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt
euro.

tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **36,51**

9.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan
gelegen te

het **herstel** op het pand

kadastraal gekend

, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **20 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van , indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

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

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan het **herstel** op het pand
gelegen te , kadastraal gekend ,
door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of
aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor
het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten
zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **20 maanden** na het in
kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de
nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex
Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de
hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen
zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn,
ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

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

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan het **herstel** op het pand
gelegen te , kadastraal gekend ,
, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of
aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor
het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten
zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in
kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van , indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

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

9.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

De rechtbank veroordeelt om aan 5.250 euro te betalen,

- met vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 4 februari 2022 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

- met gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

De rechtbank veroordeelt tot de kosten van , begroot op een (geïndexeerde) rechtsplegingsvergoeding van 3.139,54 euro."

De rechtbank houdt de (overige) burgerlijke belangen aan (artikel 4 VTSv.).

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

- 11 juni 2025 door de beklaagde ;
- 17 juni 2025 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden ook elk een verzoekschrift in op die griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering. De beklaagde deed dit op 11 juni 2025, het openbaar ministerie op 16 juni 2025.

2.3 Op de rechtszitting van 29 januari 2026 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 11 juni 2026.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 11 juni 2026 in het Nederlands:

- de beklaagde _____, bijgestaan door meester _____, voor meester _____, beiden advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij _____, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____
- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

3.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 12 mei 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

3.2 De beklaagde duidde in het grievenformulier een grief aan over de schuld aan de telastlegging A.1, waarbij hij specificeert dat die telastlegging volgens hem niet bewezen is voor zover ze betrekking heeft op _____. Verder vraagt hij om de incriminatieperiode te beperken tot “*van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023*”.

Wat de telastlegging A.2 betreft, stelt hij in hoofddorde dat deze niet bewezen is voor zover ze betrekking heeft op het onderdeel “*woning ten nadele van _____ in de periode van 10 februari 2023 tot en met 3 mei 2023*”. Ze zou evenmin bewezen zijn voor zover de telastlegging slaat op _____. Ook vraagt hij om de incriminatieperiode van deze telastlegging aan te passen naar “*van 27 maart 2023 tot en met 31 maart 2024*”.

In ondergeschikte orde zou de incriminatieperiode moeten worden beperkt tot “*van 10 februari 2022 tot en met 31 maart 2024*”.

Voor de telastlegging A.3 vraagt hij de vrijspraak, minstens om de incriminatieperiode te herleiden tot “*van 13 september 2023 tot en met het bevel tot dagvaarding*”.

Voor alle telastleggingen betwist de beklaagde de verzwarende omstandigheid van de gewoonte.

In de rubriek "*Straf en/of maatregel*" vraagt hij de gunst van de opschorting, minstens een straf volledig met uitstel, rekening houdend met de volgens hem aanwezige verzachtende omstandigheden.

Op burgerlijk gebied vraagt hij om de schadevergoeding van [] te herleiden tot 3.680 euro en de rechtsplegingsvergoeding tot 975 euro.

In de rubriek "*Andere*" formuleert hij een grief over de verbeurdverklaring en de hersteltermijn.

Het openbaar ministerie duidde enkel een grief aan over de straf: een strengere straf zou aangewezen zijn.

Al deze grieven zijn nauwkeurig.

3.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagde [] 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 dat verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat definitief vast staat dat de beklaagde schuldig is aan de telastlegging A.1 met als benadeelden [] voor de periode van 1 juli 2022 tot en met 26 juni 2023, en aan de telastlegging A.2 met als benadeelden [], telkens voor de periode van 27 maart 2023 tot en met 31 maart 2024, met dien verstande dat het hof wel nog de verzwarende omstandigheid van de gewoonte moet beoordelen.

Het staat eveneens definitief vast dat:

- de telastlegging A.1 met als benadeelde [] niet bewezen is voor de periode van 2 april 2023 tot en met 5 juni 2023;
- de telastlegging A.1 met als benadeelde [] niet bewezen is voor de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2019 en van 1 augustus 2023 tot en met 8 augustus 2023;
- de telastlegging A.1 met als benadeelde [] niet bewezen is voor de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2019;

- de telastlegging A.1 met als benadeelde niet bewezen is voor de periode van 2 april 2023 tot en met 5 juni 2023.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 12 september 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

5. Toepassing wetgeving in de tijd

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

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Elk van de woningen was ongeschikt en onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

6. Beoordeling van de schuld

6.1 Telastlegging A.1 (OK 2)

6.1.1 De beklaagde was eigenaar van twee woningen gelegen in _____ die hij verhuurde. Daarnaast is hij eigenaar van een woning in _____ Dit pand met bijhorende landbouwgrond werd verpacht.

De woning _____ was opgedeeld in drie verschillende woongelegenheden. Op 17 mei 2022 voerde Wonen Vlaanderen een woningkwaliteitsonderzoek uit in de woning met busnummer _____ in dit pand (hierna: woning 2). De woning scoorde negen gebreken van categorie I, zes ernstige gebreken van categorie II en één acuut gebrek dat de onbewoonbaarheid tot gevolg had. De burgemeester verklaarde de woning op 1 juli 2022 ongeschikt en onbewoonbaar.

Op 12 oktober 2022 liet _____ de wooninspectie weten dat het pand en woning 2 nog altijd bewoond werden. Er waren geen berichten of tekenen van herstel. De _____ -begeleider van de bewoners beschreef de situatie als mensonwaardig en meldde: *“De enige slaapkamer is continu vochtig en de schimmelgeur is niet te harden. De bewoners slapen in de living met hun driejarig kind dat last heeft van de luchtwegen. Zowel de keuken als de badkamer (grote woorden voor piepkleine, onverluchtbare ruimtes) zijn vochtig en beschimmeld, de gootsteen lekt waardoor voorraad die noodgedwongen en bij gebrek aan keukenkasten eronder bewaard wordt, vochtig wordt en kapotgaat. Zowel gootsteen als douche zitten constant verstopt. (...) De verwarming werkt al jaren niet. Bewoners verwarmen zich noodgedwongen met een zelf aangekocht kacheltje met gasfles. Mijn cliënte is zwanger en moet in februari bevallen van hun tweede kindje.”*

Op 8 februari 2023 ging de wooninspectie ter plaatse. Het gebouw had twee kleine gebreken in categorie I, één ernstig gebrek in categorie II en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid in categorie III. Zo was er vochtschade in de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers en in de traphal tussen de eerste en tweede verdieping. Het gebrek van de derde categorie was het gevolg van het gebruik van een opbouwstopcontact in de woonkamer van woning _____ dat was aangesloten met soepele bekabeling met onvoldoende sectie. Er bestond daardoor een risico op overbelasting van het elektrisch circuit, met mogelijk kortsluiting of brand tot gevolg.

Woningen en waren toegankelijk en konden worden gecontroleerd. Ze waren allebei ongeschikt en onbewoonbaar als gevolg van meerdere gebreken van de tweede en de derde categorie. In elk van beide woningen was er vochtschade met schimmelvorming, waren er ernstige problemen met het elektriciteitsnetwerk met een risico op elektrocutie tot gevolg en was er een risico op CO-vergiftiging.

Woning was niet toegankelijk maar was eveneens ongeschikt en onbewoonbaar als gevolg van de gebreken van de tweede en de derde categorie, vastgesteld aan het gebouw of aan de andere woningen, en die een impact hadden op alle in het gebouw aanwezige woongelegenheden.

Elk van de woningen was verhuurd.

6.1.2 Uit deze vaststellingen die trouwens gelden tot bewijs van het tegendeel en waarvan de beklaagde de juistheid niet betwist, volgt dat de feiten van de telastlegging A.1, in de mate dat het hof er nog over te oordelen heeft, bewezen zijn.

Ten onrechte houdt de beklaagde voor dat de telastlegging A.1 niet bewezen zou zijn voor wat betreft , omdat hij woning) en woning () niet aan hen zou ter beschikking hebben gesteld of verhuurd. is de partner van , met wie de beklaagde de huurovereenkomst afsloot. is een vriend van , aan wie de beklaagde woning 1 verhuurde (p. 5 strafdossier, OK 2). verbleef tijdelijk bij . De beklaagde kan niet ernstig voorhouden dat hij die personen niet kende en niet weet wie ze waren. vertelde de wooninspecteur dat de beklaagde wekelijks langs kwam, op donderdag of vrijdag (p. 5 verso strafdossier, OK 2). Dit blijkt ook uit het verhoor van de beklaagde van 18 april 2023, nu hij verklaarde: *“Als ik daar wekelijks de donderdag ben, dan is dat niet voor op mijn gat te zitten”* (p.4 strafdossier, OK 2). Ongetwijfeld heeft hij dan ook zelf vastgesteld dat samen met woning bewoonde, en samen met . Het doet niet ter zake dat en niet in het huurcontract bij naam werden genoemd en zelf niet zorgden voor de betaling van de huur. Het is juist dat volgens de huurovereenkomst woning slechts door twee personen mocht worden bewoond. De derde persoon in die woning was echter het driejarig kind van , dat wellicht zelfs in de loop van de gehuurde periode werd geboren. De beklaagde toont niet aan dat hij zich verzette tegen de bewoning door , of, wat woning betreft, concrete stappen heeft gezet om de huurders uit de woning te laten zetten, toen hij vernam dat ze er met meer woonden dan contractueel was toegelaten. Hij heeft de bewoning door en dus minstens gedoogd.

Er is geen reden om de startdatum van de afzonderlijke incriminatieperiodes zoals vermeld voor de verschillende huurders opgesomd bij de telastlegging A.1 aan te passen naar de

datum waarop de burgemeester de respectievelijke woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde. Uit de gegevens van het strafdossier volgt met zekerheid dat elk van de drie woningen al eerder ongeschikt en onbewoonbaar was.

Voor woning [] paste de eerste rechter de aanvangsdatum van de incriminatieperiode aan van 1 mei 2019 naar 1 januari 2020, omdat Wonen Vlaanderen de woning rond 11 september 2019 had onderzocht en geschikt had bevonden om te worden verhuurd, nadat [] een aanvraag had gedaan tot het verkrijgen van een huursubsidie (stuk II.1.c van de beklaagde). Zonder twijfel waren bepaalde gebreken van de tweede of de derde categorie die de wooninspectie op 8 februari 2023 in deze woning vaststelde, al op 1 januari 2020 aanwezig. Dit was alleszins het geval voor het gegeven dat het stopcontact en de elektrische verwarming in de badkamer zich binnen één meter van de doucherand bevonden, terwijl ze op minimum 60 cm hadden moeten geplaatst worden, of op minimum één meter indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst (p. 2*verso* strafdossier, OK 2). Dit is een gebrek van de tweede categorie. Bovendien bevond er zich in de kelder een CV-installatie type B, zonder dat een onafsluitbaar verluchtingsrooster was voorzien dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Dit gebrek had een verhoogd risico op CO-vergiftiging tot gevolg en is een gebrek van de derde categorie. Geen enkel dossiergegeven laat toe te besluiten dat het bewuste stopcontact en de elektrische installatie in de badkamer daar pas na 1 januari 2020 zouden zijn geïnstalleerd, of dat de centrale verwarming pas na 1 januari 2020 in de kelder zou zijn geplaatst. De beklaagde beweert dit ook niet.

Ook in de badkamer van woning [] hing een lichtpunt binnen 60 cm van de doucherand (p. 4 strafdossier, OK 2). Uit de aard van dit gebrek volgt dat het er ongetwijfeld al moet zijn geweest op 8 februari 2018 zoals voorzien in de telastlegging, dit is zelfs meer dan een jaar na de aanvangsdatum van het huurcontract met [] (bijlage 9 aan pv met nr. []).

Zoals hoger gezegd kon de wooninspecteur woning [] niet controleren, maar was ook die woning onbewoonbaar als gevolg van de aan het gebouw of in de andere woningen vastgestelde gebreken. Zo hing er onder de trap in de kelder losse bekabeling die met een kroonsteentje was doorverbonden en aan de stekkerdoos was aangesloten. Door manipulatie konden contactpunten loskomen met mogelijk kortsluiting of brand tot gevolg (p. 5 strafdossier, OK 2). Uit de structurele aard van dit gebrek van de derde categorie, vastgesteld op 8 februari 2023, volgt dat het er ongetwijfeld al was op 22 juli 2022.

Anders dan voor woning [] kan de beklaagde geen stuk voorleggen waaruit blijkt dat woningen 2 en 3 bij aanvang van de huurovereenkomst volgens Wonen Vlaanderen geschikt waren om te worden verhuurd. Voor woning [] verkreeg de beklaagde op 23 mei 2016 een conformiteitsattest, voor woning 3 op 29 juli 2017. Dit is geruime tijd vóór de aanvangsdata van de incriminatieperiodes, zoals in de telastlegging A.1 voorzien voor die woningen. Bovendien vervalt de geldigheid van een conformiteitsattest van rechtswege vanaf het

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

Wat de einddata van de incriminatieperiodes voor de verschillende huurders betreft, vermeld bij de telastlegging A.1, verbeterde de eerste rechter die al naar 1 april 2023 voor woning zoals gevraagd door de beklaagde. Voor woning is in de dagvaarding al de einddatum 26 juni 2023 voorzien, zoals eveneens voorgesteld door de beklaagde.

Uit stuk II.1.g van de beklaagde, namelijk een brief van 6 augustus 2023 aar blijkt dat woning op 31 juli 2023 nog steeds bewoonde. Er is dus wat die woning betreft en de bewoning ervan door geen reden om de einddatum van de incriminatieperiode nog meer te vervroegen dan de eerste rechter al deed.

Rekening houdend met de aanpassingen aan de afzonderlijke, voor elk van de verschillende huurders aangepaste incriminatieperiodes, corrigeerde de eerste rechter de einddatum van de "algemene" incriminatieperiode voor de telastlegging A.1 evenzeer terecht naar 31 juli 2023.

De beklaagde verhuurde wetens en willens in de door de eerste rechter voor de telastlegging A.1 aangepaste incriminatieperiodes drie verschillende woongelegenheden, die deel uitmaakten van het pand in . Doordat hij er wekelijks langsging, was hij zonder twijfel zeer goed op de hoogte van de erbarmelijke staat van elk van die woongelegenheden, maar hij liet na hieraan passend te verhelpen. Hij maakt het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig.

De eerste rechter verklaarde de beklaagde schuldig aan de telastlegging A.1, zoals door hem verbeterd. Binnen de perken van de saisine bevestigt het hof deze beslissing.

6.2 Telastlegging A.2 (OK 4)

6.2.1 Op 16 februari 2023 controleerde de wooninspectie het pand aan . De wooninspecteur noteerde dat het pand vanaf de straatzijde een duidelijk vervallen indruk maakte door gebreken aan de gevel, verweerde ramen en enkel glas. Het pand was opgedeeld in vijf afzonderlijke woonentiteiten, die volgens het rijksregister allemaal werden bewoond.

Enkel de woonentiteit met nummer was toegankelijk, woningen waren dat niet.

Het gebouw had twee kleine gebreken van categorie I en één ernstig gebrek van categorie II. Dat laatste gebrek werd veroorzaakt doordat de centrale verwarmingsketel in de kelder was aangesloten met een elastomeren gasslang, terwijl dergelijke leidingen niet mogen gebruikt worden voor de aansluiting van vaste gastoestellen.

Woning werd gehuurd door . De woning had vijf kleine gebreken van de eerste categorie, vier ernstige gebreken in categorie II en drie gebreken in categorie III, die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners (p. 4 strafdossier, OK 4). Een van die laatste gebreken was het gevolg van het feit dat het omhulsel ontbrak van de stekker van de elektrische boiler in de keuken. Wanneer de stekker zou worden aangesloten op het stopcontact, was er een ernstig risico op elektrocutie. Een ander gebrek van de derde categorie werd veroorzaakt doordat in de kelder een verwarmingstoestel type B was geïnstalleerd, zonder dat er een onafsluitbaar verluchttingsrooster was voorzien dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Daardoor was er een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Bovendien sloten de vaste rookafvoerbuizen onvoldoende aan op elkaar, waardoor er een risico bestond dat rookgassen in de gemeenschappelijke kelder terechtkwamen. De aansluitkanalen waren te lang en in neergaande lijn aangesloten op de schoorsteen, waardoor de verbrandingsgassen niet op een degelijke wijze konden worden afgevoerd. Ook daardoor was er een risico op CO-vergiftiging.

Daarnaast stelde de wooninspecteur onder meer vast dat de keuken amper 4 m² groot was, en dat het plafond in de slaapkamer sporen van insijpelend vocht vertoonde. In de gemeenschappelijke traphal was de leuning aan de trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping bovenaan losgekomen en stond de leuning tussen de tweede en derde verdieping te los.

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

Hoewel de wooninspecteur de andere vier woningen in het pand niet kon controleren, waren ook die met zekerheid ongeschikt en onbewoonbaar, als gevolg van de gebreken van de tweede en de derde categorie, vastgesteld aan het gebouw en/of de gemeenschappelijke delen van het pand, dienstig voor alle erin ondergebrachte woningen. Die laatste sloegen onder meer op het ontbreken van een borstwering aan de trap naar de gemeenschappelijke kelder, en op de al aangehaalde gebreken aan de centrale verwarmingsketel in diezelfde kelder.

6.2.2 De beklaagde betwist de juistheid van deze vaststellingen niet. Ten onrechte meent hij niet schuldig te zijn aan de telastlegging A.2, voor zover die telastlegging betrekking heeft op de bewoners (woning ,
(woning .

Opnieuw houdt hij voor dat hij die laatste drie bewoners niet kende en woning 201 nooit aan hen heeft verhuurd of ter beschikking gesteld. zou het pand op het ogenblik van de woningcontrole al hebben verlaten. Dit is nochtans niet geloofwaardig. Elk van deze bewoners was bij aanvang van de in de telastlegging A.2 voor hen vermelde incriminatieperiodes ingeschreven op het adres aan . De inschrijving van dateerde van kort voor de woningcontrole, namelijk van 10 februari 2023. Ongetwijfeld was de beklaagde van de bewoning door elk van deze personen op de hoogte, nu aan de wooninspecteur verklaarde dat de beklaagde elke donderdag *"kwam controleren in het pand"* (p. 5verso strafdossier, OK 4). Bovendien vermeldde de wooninspecteur in het proces-verbaal dat hij in de kelder een zitplaats vaststelde, waar een dame aanwezig was die hij tussen de 60 en 70 jaar schatte, en die verklaarde een kennis van de beklaagde te zijn. Gevraagd naar de bewoning in het pand, stelde de dame dat alle woningen bewoond waren, inclusief het gelijkvloers (p. 6 strafdossier, OK 3). Bij verhoor op 18 april 2023 had de beklaagde het over een werkvrouw met de naam die instond voor het onderhoud van de trapzaal. Hij verklaarde daarover: *"Het kan zijn dat u deze dame heeft aangetroffen. Het kan zijn dat deze dame de kelder sluit."* (p. 7 strafdossier, blad 4 aan pv met nr. Als de werkvrouw op de hoogte was van de bewoning van het gelijkvloers, dan was de beklaagde dat zonder twijfel ook. Daarbij komt nog dat ook huurder (woning aan de wooninspecteur te kennen gaf dat alle woongelegenheden in het gebouw bewoond waren (p. 5verso strafdossier, OK 3).

Wat betreft, verwijst de beklaagde verkeerdelijk naar een brief die hij op 15 februari 2022 richtte aan Wonen Vlaanderen en aan om aan te tonen dat die huurder woning toen al had verlaten (stuk III.1.a-b): deze brief heeft betrekking op een huurder met de naam , niet op . Verder is het voor de beoordeling van de schuld zonder relevantie dat de huur tijdens de incriminatieperiode niet zou hebben betaald.

Ook voor deze telastlegging houdt de beklaagde voor dat de data waarop de burgemeester de verschillende woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde, als startpunt moeten genomen worden voor de incriminatieperiodes, vermeld bij de afzonderlijke woningen. Dit is niet juist. Het is bewezen dat alle woongelegenheden in het pand aan

al eerder ongeschikt en onbewoonbaar waren en zeker vanaf de aanvangsdata van de incriminatieperiodes, zoals vermeld bij de telastlegging A.2. Dit volgt uit de structurele aard van de gebreken die hebben geleid tot die ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Hoger wees het hof er al op dat elk van de vijf woongelegenheden aan ongeschikt en onbewoonbaar was, als gevolg van de gebreken aan de centrale verwarmingsinstallatie, die zich in de kelder bevond. Het ontbreken van een onafsluitbaar verluchttingsrooster in de kelder, waardoor er een verhoogd risico op CO-vergiftiging was, is een gebrek dat niet plots kan ontstaan maar ongetwijfeld al aanwezig was van bij de plaatsing van de verwarmingsketel. Hetzelfde geldt voor de gebrekkige aansluiting van de vaste rookafvoerbuizen. Uit niets blijkt dat de plaatsing van de centrale verwarming pas

gebeurde na de ingebruikname van de woningen door de verschillende in de telastlegging A.2 vermelde bewoners, zodat moet aangenomen worden dat de gebreken er al waren op elke datum waarop de verschillende bewoners de door hen gehuurde of bewoonde woongelegenheden in gebruik namen.

Dat de verhuur van de verschillende woongelegenheden telkens verliep na tussenkomst van het _____ verandert daar niets aan en doet geen afbreuk aan de schuld van de beklaagde. Het _____ gaat niet na of een woning voldoet aan de toepasselijke woningkwaliteitsnormen. De beklaagde beweert wel, maar toont niet aan dat alle huurders opgesomd in de telastlegging A.2, huursubsidies kregen en dat de huurovereenkomsten dus pas werden afgesloten nadat Wonen Vlaanderen alle woongelegenheden had gecontroleerd en goedgekeurd.

Volledigheidshalve merkt het hof op dat de woorden "*tot en met het bevel tot dagvaarding*" in de telastlegging A.2 moeten worden begrepen als "*tot en met 16 juli 2024*", zoals vermeld bij de incriminatieperiodes voor alle bij die telastlegging opgesomde individuele bewoners, met uitzondering van _____. Het hof verbetert de telastlegging A.2 in die zin. Telkens het hof het hierna heeft over de telastlegging A.2, bedoelt het de telastlegging zoals hier verbeterd.

De beklaagde vraagt om als eindpunt van de voor de verschillende bewoners bepaalde incriminatieperiodes de datum te nemen waarop ze voor het laatst huur betaalden. Die datum is nochtans van geen belang. Bepalend voor de strafbaarheid is daarentegen wel of er sprake was van effectieve bewoning. De beklaagde maakt niet aannemelijk dat één van de in de telastlegging A.2 opgesomde personen, andere dan _____, de woning al vóór 16 juli 2024 had verlaten. De beklaagde beweert zelfs niet dat dit het geval is. De beklaagde legt enkel een brief voor van 25 april 2023, waarin hij _____ vroeg om de woning te verlaten (stuk III.5.f van de beklaagde). Maar uit het overzicht van betalingen dat hij voorlegt (stuk I.10), blijkt dat deze huurder daarna nog gedurende negen maanden huur heeft betaald, zodat vaststaat dat de beklaagde de verdere bewoning minstens heeft gedoogd. Noch uit de stukken van het strafdossier, noch uit de door de beklaagde voorgelegde stukken, blijkt dat de beklaagde via een procedure tot uithuiszetting geprobeerd heeft om aan de bewoning van één van de in de telastlegging A.2 opgesomde personen, andere dan _____, effectief een einde te stellen vóór 16 juli 2024.

Met uitzondering van de hoger aangebrachte verbetering, moeten de incriminatieperiodes van de telastlegging A.2 dus niet worden aangepast.

De beklaagde verhuurde de vijf verschillende woongelegenheden, deel uitmakend van het pand _____, wetens en willens. Ook in dit pand kwam hij wekelijks langs, zodat hij ongetwijfeld op de hoogte was van de slechte toestand ervan. Hij

maakt het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins aannemelijk.

Binnen de perken van de saisine bevestigt het hof de beslissing van de eerste rechter tot de schuld van de beklaagde aan de telastlegging A.2.

6.3 Telastlegging A.3 (OK 3)

6.3.1 De beklaagde erfde van zijn moeder een hoevewoning op een landbouwsite, gelegen in . Op 1 maart 2023 ging de wooninspecteur er langs en controleerde de hoevewoning. Die werd op dat ogenblik bewoond door en zijn echtgenote , samen met hun kinderen

De woning vertoonde vijf kleine gebreken van categorie I, zes ernstige gebreken van categorie II en vier ernstige gebreken van categorie III die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

Zo was het dakgebinte ernstig verweerd en aangetast door houtworm (zie p. 2 e.v. strafdossier, OK 3). Er was geen dakisolatie en er ontbraken enkele pannen. Het kader van de voordeur zat los en er waren grote barsten en loszittende stenen rond de voordeur. Meerdere stopcontacten in de woning waren voorzien van een aardpen, zonder te zijn aangesloten op een aardgeleider, wat een vals gevoel van veiligheid gaf. In de linkse slaapkamer op de bovenste verdieping, de kelder en de rechtse woonkamer was er vocht. De trap van de keuken naar de bovenliggende verdieping was te steil. De woning was niet aangesloten op het waterleidingnet (stadswater) en er was geen gunstig keuringsverslag waaruit blijkt dat het putwater geschikt was voor menselijke consumptie. Het lichtpunt aan het plafond in de badkamer en de ventilator in diezelfde badkamer hingen binnen de 60 cm van de bad- of doucherand. Verder was er gevaar op CO-vergiftiging, onder andere doordat op zolder een gasgeiser type B was geïnstalleerd, zonder dat een onafsluitbaar verluchtingsrooster was voorzien dat een voortdurende luchttoevoer verzekerde.

De bewoners verklaarden aan de wooninspecteur dat er geen huurovereenkomst was, maar wel een mondelinge pachtovereenkomst (bijlage 5 aan . Ze betaalden 7.900 euro pacht per jaar voor de volledige landbouwsite, de woning inbegrepen. Ze betaalden de pacht nog maar sinds vijf jaar via de bank omdat de beklaagde enkel cash wilde. De beklaagde deed geen enkele investering in de woning. Ze maakten daarom zelf 75.000 tot 100.000 euro kosten. In 2012 spraken ze de beklaagde aan over de stabiliteitsproblemen van de daken. De vrederechter stelde hen hierover in 2021 in het gelijk en de beklaagde werd veroordeeld tot het uitvoeren van herstellingswerken, maar deed niets. De bewoners stelden dat ze wilden blijven wonen op de site, *“maar liefst in de warmte”*. Het was koud in het pand. De boiler op zolder bevroor al enkele keren, zodat ze er

een kachel bij moesten plaatsen om te vermijden dat dit opnieuw gebeurde. Er kwam water binnen door het dak en de voordeur pulde uit. Er was geen stadswater en riolering op de site. Er zat veel zand en ijzer in de leidingen. De leidingen in de badkamer, keuken en de boiler werden door de bewoners zelf voorzien.

6.3.2 Opnieuw betwist de beklaagde de juistheid van de vaststellingen van de wooninspecteur niet. Wel meent hij te moeten worden vrijgesproken, omdat er nooit een huurovereenkomst werd gesloten en het pand werd verpacht met het oog op landbouwactiviteiten, niet met het oog op bewoning.

Het is zonder relevantie dat tussen de beklaagde en de bewoners van de hoevewoning nooit een woninghuurovereenkomst werd afgesloten. De reële toestand van de woning, als feitelijk gegeven, is het enige criterium om de woonsituatie vanuit de woningkwaliteitsbewaking te beoordelen. Dat de woning mee het voorwerp vormde van een pachtovereenkomst, doet dus niet ter zake. De contractuele bepalingen hebben weliswaar hun uitwerking tussen de contracterende partijen onderling, maar de woningkwaliteitsnormen zijn van openbare orde en zijn van toepassing, ongeacht wat contractueel is bepaald.

Uit de dossiergegevens volgt dat de beklaagde als eigenaar de hoevewoning aan het gezin var ter beschikking heeft gesteld met het oog op bewoning en dat die hoevewoning hoofdzakelijk voor bewoning was bestemd. Dat de bewoners landbouwers waren die op de site, waarop zich ook de hoevewoning bevond, een melkveebedrijf uitbaatten, betekent dus niet dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (en voor 1 januari 2021 de Vlaamse Wooncode) niet van toepassing zou zijn en de beklaagde zou moeten worden vrijgesproken.

Vast staat dat de hoevewoning manifest niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. De beklaagde wist dit, nu het een zeer oude woning was, gebouwd in het begin van de twintigste eeuw, en hij bij verhoor op 18 april 2023 toegaf er nooit investeringen in te hebben gedaan. Hij was er nochtans al eigenaar van sinds 1981, na een schenking van zijn moeder (bijlage 7 aan pv met nr , OK 2). Uit de in het vorige randnummer weergegeven verklaring van de bewoners blijkt dat hij geen gevolg gaf aan hun klachten. De beklaagde stelde deze gebrekkige woning gedurende de volledige incriminatieperiode dus wetens en willens ter beschikking aan de bewoners en maakt een rechtvaardigingsgrond of schuldontheffingsgrond niet enigszins aannemelijk.

Andermaal gaat de beklaagde er verkeerd vanuit dat de datum waarop de burgemeester (in dit geval de minister) het pand ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde, de startdatum zou moeten zijn van de incriminatieperiode. Uit de dossiergegevens volgt dat de hoevewoning in realiteit al veel eerder ongeschikt en onbewoonbaar was. Meer bepaald is de woning zoals gezegd nooit aangesloten geweest op het officiële stadswaterleidingnet, een gebrek van de derde categorie, terwijl er geen gunstig keuringsverslag was waaruit blijkt dat het putwater

dat de bewoners gebruikten, geschikt was voor menselijke consumptie. Dit is een structureel gebrek, nu van de derde categorie, dat uit zijn aard niet plots kan zijn ontstaan. Het was er van bij het begin van de bewoning door het gezin van _____ en dus zeker vanaf 1 maart 2018.

Ook wat deze telastlegging betreft moeten de woorden "*tot en met het bevel tot dagvaarding*" worden gelezen als "*tot en met 16 juli 2024*". Telkens het hof het hierna heeft over de telastlegging A.3, bedoelt het hof deze zoals hier verbeterd.

De beklaagde is zonder twijfel schuldig aan de telastlegging A.3.

6.4 Verzwarende omstandigheid van de gewoonte

De in artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, veronderstelt het herhaaldelijk en geregeld stellen van de door artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 strafbaar gestelde handeling, gedurende een zekere tijdsperiode.

De beklaagde verhuurde drie verschillende ongeschikte en onbewoonbare woningen, gedurende meer dan zes opeenvolgende jaren. Twee van die woningen waren bovendien opgedeeld in verschillende afzonderlijke woonentiteiten, meer bepaald in respectievelijk drie en vijf woongelegenheden. Bovendien bleef de beklaagde, goed vertrouwd met de toestand van de panden, verschillende van die woongelegenheden en de hoevewoning bewust verder verhuren, niettegenstaande ze ook officieel door de burgemeester (of, in het geval van de hoevewoning de minister) ongeschikt en onbewoonbaar waren verklaard.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is dus bewezen.

De beklaagde betwist de verzwarende omstandigheid, stellende dat hij de woningen al jarenlang – geruime tijd vóór de incriminatieperiodes - verhuurde, na het overlijden van zijn vader samen met zijn moeder, en sinds haar overlijden in 2009 alleen. Dit doet er nochtans niet aan af dat de drie woningen die hij verhuurde, waarvan er twee opgedeeld waren in (in totaal) acht woonentiteiten, gedurende meer dan zes opeenvolgende jaren niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsvereisten, zodat wel degelijk bewezen is dat de beklaagde van het verhuren van dergelijke woningen een gewoonte maakte.

De verhuur zou volgens de beklaagde jarenlang probleemloos zijn verlopen en zonder klachten van de bewoners over de staat van de woningen. Dit is niet alleen van geen belang voor het al of niet bewezen zijn van de verzwarende omstandigheid, het is ook niet juist, zoals het hof hierna verduidelijkt, bij de bespreking van de aan de beklaagde op te leggen straf.

Tot slot verwijst de beklaagde naar een samenloop van verzachtende omstandigheden die ervoor gezorgd zou hebben dat *“het enkel gedurende de laatste jaren bergaf is gegaan met de verhuur”*. Omdat de beklaagde die verzachtende omstandigheden in zijn conclusies enkel specificeert bij de bespreking van de strafmaat, beantwoordt het hof de argumenten daarover bij de straftoemeting, in het randnummer hierna. Wel wijst het hof er hier al op dat het bestaan van die verzachtende omstandigheden niet is aangetoond en dat die omstandigheden geen enkele invloed hebben op het bewezen zijn van de verzwarende omstandigheid van de gewoonte.

7. Straftoemeting

7.1 De beklaagde pleegde de feiten van de telastleggingen A.1 (zoals verbeterd door de eerste rechter), A.2 en A.3 met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor ze samen slechts een straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

Artikel 7 Strafwetboek schrijft de strafdoelstellingen voor die de rechter in overweging moet nemen bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat. Deze strafdoelstellingen 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. De rechter moet zoeken naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk 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. De beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat de huurders in woningen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

De beklaagde is jaar en is gepensioneerd. Hij werd één keer veroordeeld door de politierechtbank in 2014 voor een verkeersmisdrijf. Bij arrest van 20 oktober 2021 verleende het hof van beroep te Gent hem de gunst van de opschorting voor het afleggen van een valse eed bij een verzegeling of boedelbeschrijving.

Omwille van de economische aard van de misdrijven, en rekening houdend met de strafdoelstellingen, net als met de aangehaalde omstandigheden eigen aan de persoon van de beklaagde, is een geldboete de meest passende straf. Deze 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.

De hierna bepaalde geldboete waartoe het hof de beklaagde veroordeelt, is passend qua omvang, rekening houdend met de lange periode waarin de beklaagde de niet conforme woningen verhuurde, en het grote aantal verhuurde woongelegenheden. Ze is ook proportioneel met de ernst van het misdrijf en houdt rekening met de slechte staat van elk van die woongelegenheden. Deze geldboete geeft bovendien op een gepaste manier uiting aan de maatschappelijke afkeuring van de feiten en zorgt voor het herstel van het maatschappelijk evenwicht. Ze belemmert op geen enkele manier de sociale re-integratie van de beklaagde, noch leidt ze tot zijn sociale declassering.

De geldboete staat tot slot niet in wanverhouding tot de financiële situatie van de beklaagde. Hij geniet weliswaar een eerder beperkt pensioen (stuk V.3 van de beklaagde) en heeft als gevolg van de onbewoonbaarheid van de panden, heffingen moeten betalen aan (stukken V.1 en V.2 van de beklaagde). Anderzijds heeft hij de beide panden aan inmiddels verkocht en realiseerde hij hiermee een opbrengst van 1.150.000 euro (stuk I.1 van de beklaagde).

Deze geldboete moet nog met 70 deciemmen (x acht) worden vermeerderd. De vervangende gevangenisstraf die het hof voorziet, is voor de beklaagde een voldoende stimulans om de geldboete te betalen.

7.2 Het hof gaat dus niet in op de vraag van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting of het uitstel te verlenen. Dat de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voor beide voldoet, doet het hof niet anders beslissen. In tegenstelling tot wat de beklaagde poneert, volstaat het doorlopen van de strafrechtelijke procedure niet om hem te confronteren met het strafbaar karakter van zijn daden.

Dat hij niet van kwade wil of ter kwader trouw was en geen slechte bedoelingen zou hebben gehad, verandert evenmin iets aan het oordeel van het hof, net zoals de omstandigheid dat hij de panden in ondertussen heeft verkocht en herstellingen uitvoerde aan het pand in De beklaagde heeft in verregaande mate zijn verplichtingen als verhuurder verwaarloosd. De door het hof opgelegde geldboete is daarop een noodzakelijke en correcte maatschappelijke reactie.

Zoals het hof al aanhaalde bij de bespreking van de verzwarende omstandigheid van de gewoonte, is het niet zo dat de verhuur van de betrokken woningen jarenlang probleemloos is verlopen, zonder klachten over de staat van de woningen. Zo spraken de bewoners van de woning in de beklaagde al in 2012 aan over de slechte staat van het dak, maar gaf de beklaagde hieraan geen gevolg. Uit wat de huurders van de woongelegheder de wooninspecteur vertelden, blijkt dat ook zij al lange tijd niet tevreden waren over de staat van de woningen, maar dat de beklaagde niets ondernam om

de toestand te verbeteren. Zo verklaarde [redacted], huurder van woning [redacted], dat ze veel problemen hadden met de woonkwaliteit in het pand. Haar man had de beklagde zeer veel gebeld omwille van de problemen met de verwarming. De beklagde herstelde die niet, maar vroeg hen om zelf individuele toestellen te gebruiken voor de verwarming (p. 5 verso strafdossier, OK 2). [redacted], bewoner van woning [redacted] in hetzelfde pand, stelde eveneens veel problemen te hebben met de woning (p. 5 strafdossier, OK 2). De beklagde kwam elke week controleren, maar deed niets. De woning was te koud en er waren vochtproblemen. Daardoor konden ze geen voedsel bewaren in de keuken. Er hing een vieze geur in de woning, vermoedelijk afkomstig van de kelder. Ook [redacted], huurder van woning [redacted] gaf aan niet tevreden te zijn over de woning en zei dat hij wilde verhuizen zodra hij iets anders vond (p. 5 verso en 6 strafdossier, OK 4). De beklagde zette de verwarming volgens hem maar aan van januari tot april, terwijl hij wel voor het hele jaar moest betalen. De elektriciteit viel regelmatig uit en er sijpelde soms water binnen. De beklagde deed slechts minimale herstellingen.

De beklagde voert aan dat hij de verschillende woningen in [redacted] verhuurde aan migranten, op uitdrukkelijke vraag van [redacted], en met toezicht en bijstand van het [redacted]. Zelfs als dit het geval was, ontsloeg dit hem niet van zijn verplichting om ervoor te zorgen dat alle verhuurde woongelegenheden aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeden. Hoe dan ook blijkt uit het dossier dat ook [redacted] ernstige bedenkingen had bij de woonkwaliteit van woning [redacted]. Het is immers net een [redacted]-begeleider van het gezin van [redacted] die [redacted] ervan verwittigde dat de woonomstandigheden er menonwaardig waren (p. 1 verso strafdossier, OK 2). Slechts met betrekking tot één woongelegheden toont de beklagde aan dat de huurder huursubsidies genoot, namelijk met betrekking tot woning [redacted], bewoond door [redacted].

Dit was voor de eerste rechter dan ook (terecht) de reden om de incriminatieperiode voor deze bewoners te verbeteren en deze niet te laten starten vanaf de aanvangsdatum van de huurovereenkomst. De beklagde beweert wel, maar toont niet aan dat ook andere bewoners van [redacted] huursubsidies genoten. Het is dus helemaal niet bewezen dat alle erin ondergebrachte woongelegenheden bij aanvang van de huurovereenkomst telkens werden onderzocht en goedgekeurd door Wonen Vlaanderen.

Het is juist dat de woningen aan [redacted] zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris archeologische zones. De beklagde toont nochtans niet concreet aan dat dit hem heeft belet of beperkt bij het naleven van de woningkwaliteitsvereisten, of bij het remediëren van de vastgestelde gebreken. Hij beperkt zich tot enkele algemene beweringen, zonder te verduidelijken en te concretiseren op welke manier hij hierdoor hinder ondervond bij het oplossen van bepaalde gebreken.

De hoger al aangehaalde onbeantwoord gebleven klachten van de bewoners tonen aan dat de beklagde zeker niet onmiddellijk de nodige stappen ondernam om herstellingen uit te voeren, zodra hij in kennis werd gesteld van de problemen met de woningen. Ook na

tussenkomen van de wooninspecteur deed hij niet onmiddellijk al het nodige. Dit blijkt minstens uit het feit dat de herstellenvorderingen op vandaag nog altijd niet zonder voorwerp zijn. Opnieuw concretiseert de beklaagde niet de hinder die hij beweert te hebben ondervonden als gevolg van de gezondheidscrisis veroorzaakt door corona. Zo legt hij geen stukken voor die aantonen dat aannemers hem hebben laten weten dat ze bepaalde opdrachten niet of slechts met vertraging konden uitvoeren als gevolg van één van de zogenaamde "lockdowns". De coronacrisis was voor België overigens grotendeels achter de rug in het voorjaar van 2022, terwijl de vaststellingen van de wooninspecteur in huidig dossier dateren van begin 2023. Hetzelfde geldt voor de werken in opdracht van [redacted], die plaatsvonden in de periode oktober 2023 tot juli 2024: de stukken die de beklaagde voorlegt (stukken I.3, I.4 en I.5 van de beklaagde), tonen weliswaar aan dat er in die tijdspanne omvangrijke wegeniswerken plaatsvonden, maar andermaal laat de beklaagde na duidelijk en concreet te specificeren hoe en in welke mate dit eventueel in zijn opdracht uitgevoerde of geplande werken daadwerkelijk heeft verhinderd of vertraagd.

Het is mogelijk dat bepaalde huurders hebben nagelaten hun woning goed te onderhouden. Toch blijkt uit niets dat de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zoals vastgesteld door de wooninspecteur, daarvan het gevolg zou zijn. De structurele aard van vele gebreken, waarvan sommige zoals hoger besproken ongetwijfeld al van bij de aanvang van de huurovereenkomst aanwezig moeten zijn geweest, weerlegt dit. Verder toont de beklaagde onvoldoende aan dat de huurders noodzakelijke herstellingen tegenwerkten, of dat ze er op aanstuurden om de door hen gehuurde woning ongeschikt en onbewoonbaar te laten verklaren om zo voorrang te verkrijgen op de wachtlijst voor een sociale woning. Het onderzoek in huidige zaak is opgestart omdat, zoals al aangehaald, de [redacted] medewerker die het gezin van [redacted] begeleidde, zelf vaststelde dat de leefomstandigheden van het gezin mensonwaardig waren (p. 1verso strafdossier, OK 2).

Afgezien van enkele brieven die de beklaagde stuurde met de vraag om de gehuurde woning te verlaten nadat ze onbewoonbaar was verklaard, staat de beklaagde zijn bewering niet dat vele huurders het pand tegen zijn wil bleven bezetten. Hoe dan ook is niet aangetoond dat dit hem op enige manier heeft belet of bemoeilijkt de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken zo snel mogelijk te herstellen.

Al deze door de beklaagde aangehaalde verzachtende omstandigheden zijn dus voor het hof geen reden om hem de gunst van de opschorting of het uitstel toe te staan.

8. Verbeurdverklaring

8.1 De misdrijven van de telastleggingen A.1 (zoals verbeterd door de eerste rechter), A.2 en A.3 hebben voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd onder de vorm van huuropbrengsten, die zonder die misdrijven niet zouden zijn gerealiseerd. De woningen mochten in die toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van

artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 148.074,68 euro.

Het hof geeft gevolg aan de vordering van het openbaar ministerie tot verbeurdverklaring, nu misdrijven niet mogen lonen.

8.2 Dat de gevraagde huurprijs billijk was en geenszins overdreven, dat er betalingsachterstanden waren en de beklaagde naar eigen zeggen grote kosten heeft moeten maken aan de woningen, zijn geen redenen om af te zien van de verbeurdverklaring. Wel moeten de bedragen van de huurachterstallen in mindering worden gebracht, omdat de beklaagde die vermogensvoordelen niet ontving. Dat de beklaagde grote kosten heeft moeten maken, is aan hemzelf te wijten. Had hij tijdig de nodige investeringen gedaan opdat de woningen zouden voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, dan had hij ongetwijfeld een groot deel van die kosten kunnen vermijden. Bovendien is het nu eenmaal zo dat eigenaars die onroerende goederen verhuren, op geregelde tijdstippen kosten moeten maken om die goederen in stand te houden en te onderhouden. Daarbij komt nog dat de beklaagde zijn bewering over die kosten slechts in beperkte mate staakt. Hij legt enkel drie facturen voor van dakwerken uitgevoerd in 2024 aan de woning in (stukken IV.2, IV.3 en IV.4 van de beklaagde).

8.3 Wat de woning aan betreft, hield de eerste rechter terecht rekening met de aanpassing van de incriminatieperiode door 3.500 euro in mindering te brengen van het door het openbaar ministerie voor dit pand berekende bedrag. Het openbaar ministerie hield bij de berekening al rekening met de huurachterstallen. Hoewel het dat had kunnen doen, hield het geen rekening met de huuropbrengsten van woning verhuurd aan en die volgens de eigen berekening van de beklaagde (zie stuk I.10 van de beklaagde) in elk geval 2.150 euro bedragen, te rekenen vanaf februari 2023.

Zelfs zo rekening wordt gehouden met de laatste data waarop de beklaagde stelt huurgelden te hebben ontvangen, zoals vermeld in zijn handgeschreven nota, bedraagt de totale huuropbrengst voor de drie woongelegheden in totaal minstens 51.790 euro.

Ook wat het pand aan betreft, hield het openbaar ministerie al rekening met de huurachterstallen. Zelfs zo er helemaal geen rekening zou worden gehouden met de door de beklaagde betwiste betalingen voor woningen en bedragen de huuropbrengsten voor dit pand in totaal minstens 75.830 euro.

De eerste rechter bepaalde het vermogensvoordeel voor de hoevewoning in terecht in billijkheid op in totaal 3.000 euro.

Het door de bewoners genoten huurgenot moet niet in mindering worden gebracht op het te verbeuren bedrag.

Het principieel te verbeuren bedrag is dus 130.620 euro (51.790 euro + 75.830 euro + 3.000 euro). Maar om de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 50.000 euro.

Nu de vermogensvoordelen niet kunnen gevonden worden in het vermogen van de beklaagde, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

Er zijn geen redenen om dit bedrag nog verder te herleiden tot slechts 5.000 euro, zoals de beklaagde voorstelt. Ook de door de beklaagde in zijn conclusies bij de bespreking van de verbeurdverklaring niet verder gespecificeerde *“omstandigheden waarin de feiten zich hebben voorgedaan”*, de voorgehouden goede trouw van de beklaagde en de belastingen die hij betaalde wegens opname op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare gebouwen, zijn dat niet. De eerder beperkte inspanningen die hij deed om de situatie te regulariseren, de verder niet gespecificeerde werken die hij zou hebben uitgevoerd en de aan de architect betaalde facturen zijn dat evenmin.

Het is niet aangetoond dat de financiële situatie van de beklaagde precair is, hoewel hij slechts een beperkt pensioen geniet. Het tegendeel blijkt uit het feit dat hij met de verkoop van de woningen aan [naam] en die dateert van 27 juni 2024 een verkoopopbrengst realiseerde van 1.150.000 euro. Daarnaast is hij nog steeds eigenaar van de hoeve en bijhorende landbouwgronden in [naam] en is hij eigenaar van de woning waarin hij momenteel woont (zie de eigen verklaring van de beklaagde van 18 april 2023, bijlage 7 aan pv met nr. [naam], OK 2), al zou er wat die laatste twee onroerende goederen betreft een betwisting zijn met een familielid naar aanleiding van de vererving ervan.

8.4 Anders dan de eerste rechter besliste, kunnen de verbeurd verklaarde vermogensvoordelen met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek wel worden toegewezen aan de burgerlijke partij. In deze zaak stelde [naam] zich burgerlijke partij. Het hof wijst de hier verbeurdverklaarde vermogensvoordelen aan hem toe, voor een bedrag overeenstemmend met de schadevergoeding die het aan deze burgerlijke partij hierna toekent, in hoofdsom en interesten.

9. Kosten – bijdragen - vergoeding

De beklaagde is gehouden tot betaling van de kosten van het openbaar ministerie in beide aanleggen, zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moet de beklaagde de bijdrage betalen van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 90 deciem tot 250 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezenverklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 Tarief Strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 62,37 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

10. Herstel

10.1 Op 27 februari 2023 maakte de wooninspecteur een herstellvordering aanhangig, voor elk van de drie woningen, voorwerp van de telastleggingen A.1, A.2 en A.3.

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*

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

10.2 Op 27 juni 2024 verkocht de beklaagde de woningen aan _____ op haar beurt inmiddels door aan een derde. Volgens de beklaagde is het de bedoeling van de huidige eigenaar om _____ volledig te renoveren en om te vormen tot _____

een eengezinswoning. Het pand aan _____ zou ook worden gerenoveerd en vervolgens omgevormd tot twee appartementen. Uit de door de beklaagde voorgelegde briefwisseling blijkt dat er voor al deze werken al plannen zijn opgemaakt, maar dat met de uitvoering ervan nog moet worden begonnen.

De woningen aan _____ zijn dus nog niet hersteld. Dat de beklaagde geen eigenaar meer is van deze woningen, belet niet dat hij moet worden veroordeeld tot het herstel ervan. De veroordeling tot herstel is immers het gevolg van de bewezen verklaarde misdrijven, zodat de beklaagde, ook al heeft hij geen enkel zakelijk recht meer op de woningen, moet worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken. De verkoop van de onroerende goederen belet hem niet het herstel te benaarstigen met de titel die deze veroordeling vormt.

De beklaagde is nog altijd eigenaar van de hoeve woning gelegen aan _____

;. Daarin voerde hij ondertussen herstellingswerken uit en vroeg hij een hercontrole aan. Uit het proces-verbaal van 30 maart 2026 (stuk 13, proceduremap in hoger beroep) volgt dat het herstel grotendeels is gerealiseerd, maar dat er op die datum nog altijd een gebrek van categorie III was, doordat op de gasleidingen in beide woonkamers geen verbruikstoestel was aangesloten, terwijl de leidingen niet waren voorzien van een metalen schroefdop. Daarnaast was er ook een gebrek van de tweede categorie, doordat geen attest voorhanden was dat aantoonde dat de pelletkachel correct was aangesloten. De beklaagde bezorgde de wooninspectie ondertussen een foto en een brief van zijn architect, waaruit blijkt dat de gasleidingen werden afgestopt. Het attest met betrekking tot de pelletkachel werd opgevraagd aan de pachters, die dit blijkbaar nog niet hebben bezorgd.

Aangezien de wooninspectie de beklaagde per brief van 6 mei 2026 liet weten dat ze zal moeten langskomen om fysiek vast te stellen of de afdichting van de gasleidingen goed is gebeurd, met de nodige verdichtingen, en het attest met betrekking tot de pelletkachel nog niet beschikbaar is, staat vast dat de herstellenvordering ook met betrekking tot dit pand, nog altijd actueel is.

De herstellenvorderingen zijn niet kennelijk onredelijk. Ze zijn gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepalen een wettelijk voorziene herstellenvorm.

10.3 Omwille van het talmen van de beklaagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat hij talmt. De door de eerste rechter uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan, met dien verstande dat het hof voor de woningen in Brugge de hersteltermijn bepaalt op twee jaar, rekening houdend met de omvang van de geplande werken. Niets belet het hof mee in aanmerking te nemen dat die werken een totaalrenovatie inhouden en dus verder gaan dan het louter wegwerken van de vastgestelde

gebreken. Omdat wat nog moet worden hersteld aan de hoeveewoning in eerder beperkt is, volstaat de door de eerste rechter hiervoor bepaalde termijn van tien maanden ruimschoots.

Voor de panden aan bepaalt het hof het maximumbedrag aan dwangsommen dat kan worden verbeurd op telkens 100.000 euro.

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

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

Voor het geval de beklaagde de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoert, machtigt het hof de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van) en ;), om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van en om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

11. Burgerlijke vordering

11.1 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. Het misdrijf van de telastlegging A.2 dat de beklaagde pleegde, is een fout zoals bedoeld in die wettelijke bepalingen. De beklaagde is daarom gehouden de hierdoor ontstane schade van de burgerlijke partij te vergoeden.

vorderde voor de eerste rechter een schadevergoeding van 22.163,75 euro, waarvan de eerste rechter hem 5.250 euro toekende, te vermeerderen met de interesten. Daarnaast kende de eerste rechter hem een rechtsplegingsvergoeding toe van 3.139,54 euro. In hoger beroep vraagt om deze beslissingen te bevestigen.

De beklaagde op zijn beurt vraagt om de door de eerste rechter toegekende schadevergoeding te herleiden tot 4.370 euro en de rechtsplegingsvergoeding in eerste aanleg tot 1.020,35 euro.

11.2 i huurde woning , met ingang van 1 februari 2019. Hij betaalde huur tot en met februari 2024. De woning was zoals hoger besproken van bij aanvang van de huurovereenkomst ongeschikt en onbewoonbaar.

De door de eerste rechter toegekende schadevergoeding voor mingenot van 5.000 euro is redelijk en billijk, rekening houdend met de aard en de ernst van de vastgestelde gebreken, zodat het hof deze beslissing bevestigt. Daarnaast komt aan de burgerlijke partij een schadevergoeding toe voor administratiekosten, die het hof in billijkheid bepaalt op 100 euro. Dat verhuiskosten heeft moeten maken, is niet bewezen, zodat het hof daarvoor geen vergoeding toekent.

De beklaagde voert aan dat de woning vanaf maart 2024 tot en met juli 2024 verder is blijven bezetten, zonder huur te betalen. Hij vordert daarom dat het hof de toe te kennen schadevergoeding zou verminderen met een bezettingsvergoeding van 1.150 euro. Het hof is niet bevoegd om te oordelen over een eventueel verschuldigde bezettingsvergoeding. Dergelijke vergoeding is vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat en vindt zijn oorsprong enkel en alleen in de tussen de beklaagde en afgesloten huurovereenkomst.

De beklaagde is interesten verschuldigd, zoals hierna bepaald.

Het hoger aan de burgerlijke partij met toepassing van artikel 43bis, derde lid, Strafwetboek toegekende moet hiervan in mindering worden gebracht, voor zover betaald.

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

Terecht werpt de beklaagde op dat de vordering van [naam] voor de eerste rechter kennelijk overdreven was. Het hof bepaalt de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg daarom op basis van het door de eerste rechter toegekende bedrag (5.250 euro). Aan de burgerlijke partij komt dus een rechtsplegingsvergoeding toe voor de procedure in eerste aanleg van 1.412,79 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 5.000,01 tot 10.000 euro.

Aangezien de burgerlijke partij in hoger beroep de bevestiging vraagt van het eerste vonnis en zijn vordering in hoger beroep dus in diezelfde vork valt, bedraagt de door de beklaagde verschuldigde rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep eveneens 1.412,79 euro.

12. Overige burgerlijke belangen

Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

13. Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:

- 211 en 211*bis*, Wetboek van Strafvordering,
- 24 Taalwet Gerechtszaken.

14. Beslissingen van het hof

Het hof beslist op tegenspraak, **met eenparige stemmen**, het volgende:

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

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

op strafgebied:

verbetert de woorden "*tot en met het bevel tot dagvaarding*" in de telastleggingen A.2 en A.3 telkens naar "*tot en met 16 juli 2024*";

verklaart de beklaagde _____ binnen de perken van de saisine schuldig aan de feiten van de telastleggingen A.1 (zoals verbeterd door de eerste rechter), A.2 en A.3;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze feiten samen tot een geldboete van 2.500 euro, met deciemmen gebracht op **20.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart de beklaagde _____ **verbeurd** van (het equivalent van) **50.000 euro** aan vermogensvoordelen;

wijst dit bedrag toe aan _____, tot beloop van het aan deze burgerlijke partij toegekende bedrag in hoofdsom en interesten;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 90 deciemmen en zo gebracht op 250 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 62,37 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie bepaald op 36,51 euro in eerste aanleg en op 241,09 euro in beroep;

wat betreft de herstellvorderingen:

beveelt op vordering van de wooninspecteur aan de beklaagde om de woning gelegen in , kadastraal gekend als te herstellen door:

over te gaan tot het wegwerken van de gebreken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit pand conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;

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

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde een dwangsom van **150 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

beslist dat niet meer dan in totaal 100.000 euro aan dwangsommen zal kunnen worden verbeurd;

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

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

beveelt op vordering van de wooninspecteur aan de beklaagde om de woning gelegen in kadastraal gekend als te herstellen door:

over te gaan tot het wegwerken van de gebreken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit pand conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;

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

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde een dwangsom van **150 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

beslist dat niet meer dan in totaal 100.000 euro aan dwangsommen zal kunnen worden verbeurd;

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

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

beveelt op vordering van de wooninspecteur aan de beklaagde om de hoefwoning gelegen in , kadastraal gekend als te herstellen door:

over te gaan tot het wegwerken van de gebreken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit pand conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;

dit binnen een termijn van **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde een dwangsom van **150 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

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

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

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij een schadevergoeding van **5.100 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 4 februari 2022 tot de dag van dit arrest, vanaf dan met de gerechtelijke interesten op de hoofdsom en de vergoedende interesten samen, tot de dag van volledige betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat de aan de burgerlijke partij met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek toegekende en betaalde bedragen hiervan in mindering moeten worden gebracht;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de burgerlijke partij, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding, door het hof bepaald op 1.412,79 euro in eerste aanleg en op 1.412,79 euro in hoger beroep;

wijst het meer en/of anders gevorderd af als ongegrond.

|

Kosten eerste aanleg: € 36,51

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 75,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 34,39
Dagv. BP:	€ 34,39
Dag. eiser tot herstel:	€ 34,39

€ 219,17

+ 10 % : € 21,92

Totaal : € 241,09

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter [] raadsheer [] en plaatsvervangend magistraat [] en in openbare rechtszitting van **31 augustus 2026** uitgesproken door kamervoorzitter [], in aanwezigheid van [], advocaat-generaal, met bijstand van griffier [].