



Arrestnummer
C11075 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 2752
Datum van uitspraak
31 augustus 2026
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2025/PGG/2957 2025/VJ11/1247

☐ Registratie
☐ Verstek
☒ R 32/7
☒ Hypo
☐ Opdracht OM
☐ Aanstelling deskundige
☐ Internering
☐ OS
☐ O.A.

Hof van beroep
Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Not.nr. KO66.WI.102300/22

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr

(RRN

met Belgische nationaliteit,

geboren

wonende in

- beklaagde –

1. Telastlegging:

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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van dit decreet, rechtstreeks of via een 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, Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, (art. 20, § 1, derde lid, 1°, Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

vanaf 1 januari 2021 is dit een inbreuk op artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.34 en artikel 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen,

1 te in de periode van 1 mei 2021 tot en met 21 april 2023

met name de woning, gelegen te , en bekend bij het kadaster onder gekend onder perceelnummer , met een oppervlakte

van 1a 50ca, toebehorend aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom,
aangekocht van _____ bij akte van 21 april 2008 verleden voor notaris _____ te _____

ten nadele van minstens _____,
(KO.66.WI.102300/2022)

2 te _____ in de periode van 7 november 2017 tot en met 23 augustus 2023
met name de woning, gelegen te _____ en bekend bij het kadaster
onder Harelbeke, 3^{de} afdeling, gekend onder perceelnummer _____ met een oppervlakte
van 1a 50ca, toebehorend aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom,
aangekocht van _____ bij akte van 11 september 2008 verleden voor notaris _____
te _____,
ten nadele van minstens _____,
(KO.66.WI.102400/2022)

3 te _____ in de periode van 7 november 2017 tot en met 10 mei 2023
met name de woning, gelegen te _____, en bekend bij het kadaster
onder _____ gekend onder perceelnummer _____ met een oppervlakte
van 1a 50ca, toebehorend aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom,
aangekocht bij akte van 6 juni 1998 verleden voor notaris _____ te _____,
ten nadele van minstens _____.
(KO.66.WI.102500/2022)

Vordering tot verbeurdverklaring vermogensvoordeel

De beklaagde 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).

Om billijkheidsredenen wordt de vordering tot verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel beperkt tot drie jaar:

- m.b.t. het pand in de _____ de bewoner verklaarde 555 euro huur per maand te betalen;
- m.b.t. het pand in de _____ : de bewoner verklaarde 476 euro huur per maand te betalen;
- m.b.t. het pand in de _____ : de bewoner verklaarde 626 euro huur per maand te betalen.

Rekening houdend met de verklaringen van de verschillende bewoners, de verklaring van de eigenaar en de stukken in het dossier, wordt het vermogensvoordeel als volgt berekend:

$(555 \text{ euro/maand} \times 17 \text{ maanden}) + [(476 \text{ euro/maand} + 626 \text{ euro/maand}) \times 36 \text{ maanden}] = 49.107 \text{ euro.}$

2. Procedureverloop

2.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 10 november 2025 op tegenspraak als volgt:

"10.2 Beslissingen op strafgebied

10.2.1

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 43.548 euro (art. 42, 3° en 42bis Sw.).

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.**

10.2.2 Gerechtskosten

*De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **499,33 euro.***

10.3 Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank stelt vast de herstellvordering zonder voorwerp is.

10.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank verklaart de vordering van _____ onontvankelijk.

De rechtbank houdt de (overige) burgerlijke belangen ambtshalve 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:

- 1 december 2025 door de beklaagde _____ ;
- 5 december 2025 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden toen ook elk een verzoekschrift in op die griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

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

- de beklaagde _____ , vertegenwoordigd door meester _____ , advocaat met kantoor te _____ ,
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____ , advocaat-generaal.

3. Ontvankelijkheid van de hoger beroepen - saisine

De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 10 november 2025 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Dat is ook het geval voor de grievenformulieren.

_____ duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld aan de telastleggingen A.1, A.2 en A.3 en de straf, daarin begrepen de verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie formuleerde enkel een grief over de straf en deed dit eveneens nauwkeurig.

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

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat de beslissingen van de eerste rechter om de herstellvordering zonder voorwerp te verklaren en de vordering van _____ onontvankelijk, definitief zijn.

4. Overschrijving dagvaarding

De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 13 februari 2025 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 was eigenaar van drie woningen gelegen in in
die hij verhuurde. Elk van die woningen is inmiddels gesloopt.

Op 7 november 2022 controleerde de wooninspectie deze woningen, nadat de gemeente had gemeld dat ze mogelijk niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor elk huisnummer stelde de wooninspecteur vast dat zowel het gebouw als de woning zelf één of meerdere gebreken van de tweede en de derde categorie vertoonden.

In de woning met huisnummer verhuurd aan (telastlegging A.1, zie OK 1), hing het lichtpunt in de badkamer op minder dan 60 cm van de doucherand, waren verschillende stopcontacten in de keuken, de nachthal en de berging voorzien van een aardpen, zonder te zijn aangesloten op een aardgeleider. Op dat in de berging was bovendien een toestel klasse I aangesloten, wat verboden is. Aan de stekkerdoos achteraan in de keuken waren brandsporen, waardoor de onder spanning staande delen vrij aanraakbaar waren. Hierdoor was er een risico op brand en elektrocutie bij verder gebruik van de stekkerdoos.

De inbouwkookplaat in de keuken was aangesloten met een zwarte elastomeren gasslang. Een inbouwkookplaat moet nochtans aangesloten worden met een vaste aansluiting of met een metalen gasslang van het type Rht (hoge temperatuurweerstand). Bovendien was de stopkraan op de gastoevoerleiding naar de inbouwkookplaat geplaatst achter de inbouwoven, terwijl de stopkraan vrij te bereiken moet zijn.

In de woonkamer was er geen mogelijkheid om rechtstreeks aan de buitenlucht te verluchten. In diezelfde woonkamer bevond zich wel een mobiel verwarmingstoestel op petroleum. Doordat deze ruimte niet was voorzien van enige toevoer van verbrandingslucht, was er een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Verder was er vochtschade met schimmelvorming aan het plafond in de nachthal en ontbrak een leuning aan de trap tussen het gelijkvloers en de verdieping achteraan.

Ook in de woning met huisnummer , gehuurd door (telastlegging A.2, OK 2), waren verschillende stopcontacten weliswaar voorzien van een aardpen, maar niet aangesloten op een aardgeleider. In de badkamer was de wasmachine geplaatst op 40 cm van het bad, terwijl dit minimum 60 cm moet zijn. Ook het lichtpunt hing op minder dan 60 cm van de badrand. Onder andere in de keuken en badkamer was er schimmelvorming. De keuken kon niet rechtstreeks aan de buitenlucht worden verlucht. In de woonkamer was een

gaskachel type B geïnstalleerd, terwijl er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster was dat permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Daardoor was er een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Bovendien zat het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De treden van de buitentrap naar de tuin waren ongelijk: 14 cm voor de treden bovenaan, 24 cm voor de overige treden.

In de woning met huisnummer verhuurd aan (telastlegging A.3, OK 3), stelde de wooninspecteur gelijkaardige gebreken vast. Ook in die woning was er op een stekkerdoos met aardpen, maar niet aangesloten op een aardgeleider, een toestel klasse I aangesloten, was de gaskookplaat voorzien van een zwarte elastomeren slang en was er schimmelvorming onder meer in de badkamer en de slaapkamer vooraan. De elektrische installatie was niet voorzien van een differentieelschakelaar, met een risico op elektrocutie tot gevolg.

De algemene staat van elk van de woningen was bijzonder slecht. Ze waren alle drie ongeschikt en onbewoonbaar.

6.2 Uit deze vaststellingen die trouwens gelden tot bewijs van het tegendeel en waarvan de beklagde de juistheid niet betwist, volgt dat de feiten van de telastleggingen A.1, A.2 en A.3 bewezen zijn.

De aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 moet wel worden verbeterd naar 16 mei 2021. Uit de huurovereenkomst met blijkt immers dat de huur een aanvang nam op 16 mei 2021 (stuk 2 van de beklagde). De aanvangsdata van de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.2 en A.3 zijn zonder twijfel correct.

Anders dan de beklagde in conclusies voorhoudt, is het niet juist dat de aanvangsdata van alle incriminatieperiodes zouden moeten worden gecorrigeerd naar 7 november 2022, datum van de vaststellingen van de wooninspecteur. Het is voor het hof bewezen dat bepaalde gebreken omwille van hun aard en structureel karakter al aanwezig waren op 7 november 2017, zijnde de aanvangsdatum van de incriminatieperiodes voor de telastleggingen A.2 en A.3, en op 16 mei 2021, de aanvangsdatum van de incriminatieperiode voor de telastlegging A.1, zoals hiervoor verbeterd.

Voor de woning met huisnummer (telastlegging A.1) verwijst het hof naar het lichtpunt in de badkamer dat zich binnen de 60 cm van de doucherand bevond, een gebrek van de tweede categorie, en het mobiel verwarmingstoestel op petroleum in de woonkamer, terwijl er in de woonkamer geen toevoer van verbrandingslucht was, een gebrek van de derde categorie (p. 2 en 2*verso* strafdossier, OK 1). Uit niets blijkt dat dit lichtpunt daar op die specifieke locatie pas na 16 mei 2021 (maar voor de vaststellingen op 7 november 2022) zou zijn geplaatst. Het is ook volstrekt onaannemelijk dat dit het geval zou zijn, nu huurder bij verhoor op 7 november 2022 verklaarde (p. 27 strafdossier, OK 1): *“Sinds ik hier woon, zijn er nog geen werken of herstellingen uitgevoerd”*. Het verwarmingstoestel in de

woonkamer (foto 25 op p. 7 strafdossier, OK 1) is te zien op de foto's van de plaatsbeschrijving, bij het huurcontract tussen de beklaagde en , opgemaakt op 12 mei 2021 (zie stuk 2 van de beklaagde).

Ook voor de woning met huisnummer (telastlegging A.2) verwijst het hof naar het lichtpunt in de badkamer, dat op minder dan 60 cm van de badrand hing (gebrek categorie II), en de gaskachel type B in de woonkamer, zonder dat de woonkamer was voorzien van een onafsluitbaar verluchttingsrooster (gebrek categorie III) (p. 2 strafdossier, OK 2). Geen enkel dossiergegeven laat toe te besluiten dat dit lichtpunt daar pas na 7 november 2017 zou zijn geplaatst, of dat de gaskachel pas na die datum zou zijn geïnstalleerd. De beklaagde beweert dit ook niet. Bovendien verklaarde de huurder, , bij verhoor op 7 november 2022 (p. 31 en 32 strafdossier, OK 2): *"Sinds ik hier woon, zijn de voor- en achterdeur vervangen, alsook de ramen. Dat was in het begin dat eigenaar was, ik denk dat hij dit moest. Daarna zijn er geen grote werken of herstellingen meer gebeurd. Toen i net eigenaar was, is hij langs gekomen om de woning te bezichtigen. Hij heeft toen de toestand van de woning gezien en aangegeven dat hij ventilatie in de badkamer zou plaatsen. Dat is nooit gebeurd. Ze zijn eens begonnen met het voegen van de achtermuur, maar ze zijn halverwege gestopt en ik heb die werkmannen niet meer teruggezien."* Nergens in haar verklaring had de huurder het over het plaatsen of vervangen van een verwarmingstoestel.

Ongetwijfeld was de gaskookplaat in de keuken van de woning met huisnummer (telastlegging A.3) al op 7 november 2017 voorzien van een zwarte elastomeren gasslang, en was er al op die datum geen differentieelschakelaar aanwezig (p. 3 strafdossier, OK 3). Dit zijn allebei gebreken van de tweede categorie. Uit niets blijkt immers dat er in de daarop volgende jaren herstellingen zijn gebeurd aan de gaskookplaat, of dat er voor 7 november 2022 wel een differentieelschakelaar aanwezig was, maar dat die op een bepaald ogenblik zou zijn verwijderd of verdwenen. Huurder verklaarde bij verhoor dat het enige wat in de loop der jaren ooit hersteld werd, het kapotte raam was van de achterbouw, net als enkele dakpannen van diezelfde achterbouw (p. 34 strafdossier, OK 3).

Terecht verwees de eerste rechter nog naar de algemeen bijzonder slechte staat van elk van de woningen, zoals die ook blijkt uit de foto's van de wooninspecteur. Ook daaruit volgt dat verschillende gebreken, vastgesteld op 7 november 2022, al veel langer aanwezig moeten zijn geweest.

De verwijzing door de beklaagde naar het arrest van dit hof van 3 mei 2024 is niet relevant. Het is immers niet duidelijk om welke gebreken het precies ging in de zaak die tot dit arrest heeft geleid.

Anders dan de beklaagde beweert, schendt het hof het vermoeden van onschuld, noch het beginsel dat twijfel over de feiten in het voordeel van de beklaagde moet worden uitgelegd, door op grond van de hiervoor opgesomde redenen aan te nemen dat verschillende

gebreken, die aanleiding gaven tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woningen, al aanwezig waren op 16 mei 2021 in het geval van de telastlegging A.1 en op 7 november 2017 voor de telastleggingen A.2 en A.3.

6.3 Eind september 2022 bleek er een lek te zijn in de woning gehuurd door . De beklaagde stelde naar eigen zeggen naar aanleiding van dit lek vast dat de drie woningen grondig gerenoveerd moesten worden, en zegde daarom elk van de huurovereenkomsten op met een aangetekende brief van 6 oktober 2022 (stukken 4, 5 en 6 van de beklaagde).

De beklaagde beëindigde de huurovereenkomsten dus nog voor de controle door de wooninspecteur. De opzegtermijn voor verstreek op 15 mei 2023, deze voor op 31 augustus 2023. Voor was dit 31 mei 2023. In de aangetekende brieven die de beklaagde op 3 januari 2023 aan de opgezegde huurders verzond, wees hij hen er op dat ze de opzegtermijn niet hoefden te respecteren en dat ze vroeger konden vertrekken (stukken 11, 12 en 13 van de beklaagde). Ook volgens het proces-verbaal van minnelijke schikking van de vrederechter van 9 februari 2023 was de beklaagde vragende partij dat de huurders onmiddellijk de woningen zouden verlaten en wees hij hen, omwille van de onbewoonbaarheid, uitvoerig op de hoogdringendheid om dat te doen (stuk 22 van de beklaagde).

Het hof neemt daarom aan dat de beklaagde vanaf 6 oktober 2022 niet langer wetens en willens niet conforme woningen verhuurde aan . De feiten van de telastleggingen A.1, A.2 en A.3 zijn dus niet bewezen voor zover gepleegd na 5 oktober 2022.

Dit neemt niet weg dat de beklaagde in de daaraan voorafgaande periodes wel wetens en willens handelde. De niet-conformiteit van de woningen blijkt uit de hoger aangehaalde vaststellingen van de wooninspecteur. De beklaagde maakt het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig.

Ten onrechte houdt hij voor dat hij er niet van op de hoogte was dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. De beklaagde moet de staat van de woningen die hij verhuurde hebben gekend, en heeft in elk geval de alarmsignalen die hij van de huurders kreeg, veel te lang bewust genegeerd. Pas op 6 oktober 2022 greep hij in, naar aanleiding van het lek in de woning van . Uiteraard is niet vereist dat hij van alle afzonderlijke gebreken die aanleiding gaven tot de onbewoonbaarheid op de hoogte was. Maar de vaststellingen van de wooninspecteur, samen met de gelijkkluidende verklaringen van de huurders tonen aan dat de beklaagde gedurende de incriminatieperiodes van de telastleggingen, zoals hiervoor weerhouden door het hof, niet of nauwelijks gevolg gaf aan hun terechte klachten over de staat van de woningen.

Zo verklaarde (p. 27 strafdossier, OK 1): "Als je belt met klachten, dan stuurt de eigenaar iemand van zijn kantoor langs. Die komen kijken naar de problemen maar er gebeurt niks, er wordt niks hersteld. Sinds ik hier woon, zijn er nog geen werken of herstellingen uitgevoerd. De eigenaar is zelf nog niet in de woning langs geweest sinds ik hier woon. Als het regent, regent het overal binnen, mijn vochtigheidsmeter staat soms op 90 %. (...) Er zijn al veel elektrische apparaten van mij kapot gegaan. Als het regent, regent het binnen. Het huis is enorm vochtig. Er is overal enkel glas, enkel het raam aan de straat gelijkvloers is dubbel glas."

Voor verwijst het hof naar het hoger al geciteerde deel van haar verklaring. Daarnaast verklaarde ze ook nog (p. 31 en 32 strafdossier, OK 2): "Het regent binnen, dat heb ik al herhaaldelijk gemeld aan , een zekere trekt hem dat aan en komt dan kijken. Hij zegt dat hij het zal doorgeven aan i maar er gebeurt uiteindelijk niks. zelf komt nooit langs in de woning. Ik moet altijd contact opnemen met . Ik had in maart 2021 gemeld dat de twee veluxen niet meer dicht konden. is toen langs gekomen. Tot op vandaag is daar niks mee gebeurd. Ook aan het feit dat het binnen regent, is er nog niks verholpen. Er is toen wel iemand langs geweest om dat te repareren, maar het probleem bleef bestaan, het regent nog steeds binnen. Volgens die werkmans had gezegd dat het snel en goedkoop moest opgelost worden. Mijn boiler lekt, dat had ik ook gemeld, maar ze zeiden dat dat normaal is."

stelde (p. 34 en 35 strafdossier, OK 3): "Twee jaar geleden was de wc kapot. De eigenaar is toen komen kijken, maar hij zag geen probleem. Ik heb toen op eigen kosten een nieuwe wc geplaatst. (...) Sinds ik hier woon, is de eigenaar nog maar tweemaal langs geweest, eenmaal voor het toilet en dan nog eens. Als er problemen in de woning zijn, ga ik langs op de bureau, , om het te melden. Bellen naar de eigenaar heeft geen zin, hij neemt toch nooit op. Sinds ik hier woon, zijn er nog maar heel weinig werken of herstellingen gebeurd. Vorig jaar waren er eens werkmannen bij aan het dak aan het werken, toen zagen ze dat er verschillende dakpannen van de achterbouw weg waren. Er is toen iemand van de bureau langs geweest om te kijken, ik toonde toen ook het kapotte raam daar. Ze hebben dat toen allemaal hersteld maar dat is het enige wat ooit hersteld werd. (...) De belangrijkste gebreken in de woning zijn voor mij: elektriciteit, gasgeur in de keuken bij koken. Sinds juli heb ik problemen met mijn verwarming en warm water. Het bakje van de verwarming is heel gevoelig. Het raam achteraan op de eerste verdieping is volledig kapot. Ik heb alles al gemeld aan de werknemers op de bureau, maar er is niks gebeurd."

De beperkte stukken waarnaar de beklaagde verwijst (stukken 15 t.e.m. 19 van de beklaagde) weerleggen deze overeenstemmende verklaringen van de huurders niet en tonen helemaal niet aan dat de beklaagde vragen en klachten steeds onmiddellijk behandelde. Stuk 15 heeft betrekking op het op punt stellen van de gasbuizen van de woning var ; bij aanvang van de huur. Stuk 16 is een door de beklaagde zelf opgestelde tijdslijn met betrekking tot de interventie eind september 2022, omdat er een lek

was in de woning van [redacted], wat de aanleiding was tot de huuropzegging van 6 oktober 2022. Dit stuk zegt niets over eerdere problemen en klachten, waar de beklaagde gevolg aan zou hebben gegeven. Stukken 17 en 19 slaan op het onderhoud en het herstel van de kachel van de woning met nummer [redacted], stuk 18 op de tussenkomst naar aanleiding van een lek in de veranda van [redacted]. Uit de hoger aangehaalde verklaring van [redacted] volgt dat dit lek in elk geval niet definitief werd opgelost.

Om strafbaar te zijn, is overigens niet vereist dat de beklaagde *volledig* passief of onverschillig zou zijn gebleven voor de klachten van zijn huurders. Anderzijds is het, om aan strafbaarheid te ontsnappen, niet noodzakelijk dat de beklaagde constant toezicht uitoefende op de toestand van de woningen die hij verhuurde. De hoger aangehaalde verklaringen van de huurders, samen met de vaststellingen van de wooninspecteur, tonen aan dat de huurders de beklaagde weldegelijk op de hoogte brachten van de noodzaak tot bepaalde herstellingen, maar dat de beklaagde hieraan onvoldoende gevolg gaf en het merendeel van hun klachten negeerde.

Bij verhoor op 24 januari 2023 erkende de beklaagde trouwens dat hij zelf nauwelijks ter plaatse ging (p. 44 strafdossier, OK 1). In de woning met huisnummer [redacted] was hij eenmaal binnen geweest, tien jaar eerder, in verband met een kachel die moest vervangen worden. In [redacted] was hij eens binnen geweest toen het niet verhuurd was, net voordat [redacted] er kwam wonen. [redacted] woonde twaalf jaar in de woning met nummer [redacted]. In die hele periode ging hij er één of twee keer langs.

Het is juist dat iemand van zijn bedrijf instond voor de opvolging van de huur, maar de beklaagde verklaarde in datzelfde verhoor van 24 januari 2023 dat hij zelf de woningen te huur stelde, afsprak met potentiële huurders en de huurcontracten afsloot. Op geen enkel ogenblik beweerde hij dat diegenen die in zijn opdracht instonden voor de opvolging van de verhuring, hun taak niet naar behoren zouden hebben vervuld, laat staan dat ze zouden nagelaten hebben de informatie en klachten die ze van de huurders ontvingen, aan hem door te geven.

Dat de beklaagde voor elke huurovereenkomst plaatsbeschrijvingen opmaakte, weerlegt niet dat hij een onzorgvuldig verhuurder was en dat hij tijdens de incriminatieperiodes van de telastleggingen A.1, A.2 en A.3 (zoals telkens weerhouden door het hof) wetens en willens niet-conforme woningen verhuurde.

Dat hij niet uit winstbejag zou hebben gehandeld is zonder relevantie. Die bewering is overigens niet juist, nu hij door jarenlang niet de nodige investeringen te doen maar wel de huuropbrengsten te innen, vele kosten heeft kunnen uitsparen. Dat de beklaagde al zijn ganse leven mensen heeft geholpen die het soms moeilijk hebben, of dat hij geen buitensporige huurprijzen aanrekende, bewijst het tegendeel niet. Bovendien verklaarde [redacted], zoals hoger aangehaald, dat één van de werkmannen die bij haar langskwam,

haar vertelde dat hij van de beklaagde de opdracht had gekregen te zorgen voor een snelle en goedkope oplossing.

Ook zijn voorgehouden goede trouw is van geen tel bij de beoordeling van de schuld, net zoals het gegeven dat de huurders er niet blij mee waren dat de huur werd opgezegd. Mogelijk vreesden ze geen andere, betaalbare huurwoning te zullen vinden.

6.4 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 afzonderlijke, niet-conforme woningen aan drie verschillende huurders. Voor _____ bestrijkt deze verhuur een gelijklopende periode van vijf jaar, voor _____ gaat het om een daarmee overlappende periode van bijna anderhalf jaar. De verzwarende omstandigheid dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte maakte, is dan ook bewezen.

Dat uit het dossier niet blijkt dat de beklaagde andere panden verhuurde die het voorwerp hebben uitgemaakt van gelijkaardige vaststellingen, maatregelen of onbewoonbaarverklaringen, doet daaraan niets af. Dat niet blijkt dat de beklaagde herhaaldelijk heeft nagelaten gevolg te geven aan interpellaties van de overheid, is in dit geval evenmin relevant. Anders dan de beklaagde voorhoudt, maakten de huurders wèl en herhaaldelijk melding van problemen met en gebreken van de gehuurde panden. Dit gegeven, samen met de vaststelling dat het telkens om langdurige verhuring ging, bevestigt net dat de beklaagde van het verhuren van niet-conforme woningen een gewoonte maakte.

Opdat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bewezen zou zijn, is niet vereist dat achter de verhuring een structureel verdienmodel schuilging, of dat de beklaagde geweigerd zou hebben gevolg te geven aan de herstellvordering.

Het hof verklaart de beklaagde schuldig aan de telastelling A.1, voor zover gepleegd in de periode van 16 mei 2021 tot en met 5 oktober 2022, en de telastleggingen A.2 en A.3, voor zover beide gepleegd in de periode van 7 november 2017 tot en met 5 oktober 2022, daarin begrepen de verzwarende omstandigheid.

7. Straftoemeting

7.1 De beklaagde pleegde de feiten van de telastleggingen A.1, A.2 en A.3, in de mate zoals hiervoor bewezen verklaard, telkens 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 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. Hij is CEO van , een onderneming die zich toelegt op de ontwikkeling en het beheer van "*Nature-Based Solutions-projecten*", gericht op het behoud en herstel van ecosystemen in onder meer Colombia en Indonesië.

Zijn strafregister is niet meer gunstig. Het hof van beroep te Gent verleende hem op 30 september 2010 de gunst van de opschorting voor inbreuken op de milieu- en afvalstoffenwetgeving. Datzelfde hof veroordeelde hem op 23 maart 2012 tot een geldboete voor inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Daarnaast werd hij drie keer veroordeeld voor verkeersmisdrijven.

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 eerste rechter veroordeelde de beklaagde tot een effectieve geldboete van 3.000 euro. Het hof bevestigt deze straf. Dat de beklaagde zijn volledige medewerking verleende aan het onderzoek, alle woningen inmiddels sloopte en dus gevolg gaf aan de herstellvordering, zijn voor het hof geen redenen om een lagere geldboete op te leggen, of de gunst van het uitstel te verlenen, ook al is aan de wettelijke voorwaarden voor de gunst van het uitstel voldaan. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat de beklaagde de huurders een financiële tegemoetkoming deed en hen gedurende de opzegperiode geen huur meer liet betalen. Het is niet juist dat al deze omstandigheden moeilijk te verzoenen zijn met een effectieve

bestrafing. De geldboete geheel of gedeeltelijk opleggen met uitstel, zou aan de straf elk ontradend karakter ontnemen.

De eerste rechter vermenigvuldigde de geldboete met de juiste deciemmen. De vervangende gevangenisstraf die hij oplegde, is voor de beklaagde een voldoende stimulans om de geldboete te betalen.

7.2 Artikel 85 Strafwetboek bepaalt: *“Indien verzachtende omstandigheden aanwezig zijn, kunnen de gevangenisstraffen, de werkstraffen, de autonome probatiestrafen en de geldboeten respectievelijk tot beneden acht dagen, vijfenveertig uren, twaalf maanden en 26 euro worden verminderd, zonder dat zij lager mogen zijn dan politiestrafen.”*

Anders dan de beklaagde in zijn conclusie lijkt te suggereren, is het hof niet verplicht om van deze bepaling toepassing te maken.

De omstandigheden die de beklaagde aanhaalt tot staving van de toepassing van artikel 85 Strafwetboek, namelijk zijn volledige medewerking tijdens het onderzoek, de financiële tegemoetkomingen aan de huurders en de volledige regularisatie van de situatie, zijn geen verzachtende omstandigheden in de zin van die bepaling. Dat hij niet eerder werd veroordeeld voor inbreuken op de woningkwaliteitsregels, is dat evenmin. Zowel de voorgehouden proactieve houding als de goede trouw van de beklaagde zijn relatief. De beklaagde gaf immers jarenlang geen gevolg aan de terechte klachten van zijn huurders, tot hij werd geconfronteerd met het lek in de woning die huurde en hij eindelijk inzag dat hij dringend moest ingrijpen voor elk van de drie woningen. Het is niet juist dat de inbreukperiode beperkt is: voor de woningen met huisnummers beslaat ze net geen vijf jaar.

7.3 Het hof gaat dus ook niet in op de vraag van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Hoewel zijn eerdere strafrechtelijke veroordelingen de opschorting in huidige zaak niet uitsluiten en in principe aan de wettelijke voorwaarden daarvoor is voldaan, is het niet aangewezen om de beklaagde andermaal dergelijke gunst te verlenen. De beklaagde verkreeg al eerder de gunst van de opschorting, maar dit weerhield hem er niet van om opnieuw misdrijven te plegen.

Bovendien leidt de effectieve geldboete waartoe het hof de beklaagde veroordeelt niet tot zijn sociale declassering, noch belet ze zijn sociale reclassering. De beklaagde beweert wel, maar maakt niet aannemelijk dat een strafrechtelijke veroordeling zijn reputatie zou kunnen schaden, of het vertrouwen van zakenpartners en andere bij zijn beroepsactiviteit betrokken actoren zou kunnen aantasten. Dat is overigens een overweging waarmee de strafrechter slechts rekening moet houden voor zover dit gevolg disproportioneel zou zijn, wat hier niet zo is en ook niet wordt aangetoond. Evenmin maakt hij aannemelijk dat deze veroordeling zijn verdere professionele ontplooiing ernstig zou bemoeilijken. Zijn huidige

beroepsactiviteit toont aan dat eerdere strafrechtelijke veroordelingen dergelijke gevolgen alleszins niet hebben gehad.

Dat de beklaagde de huurovereenkomsten beëindigde nog voor enige tussenkomst van de overheid en ruim voor de dagvaarding door het openbaar ministerie, brengt het hof niet tot een andere beslissing.

8. Verbeurdverklaring

8.1 De misdrijven van de telastelling A.1, voor zover gepleegd in de periode van 16 mei 2021 tot en met 5 oktober 2022, en de telastleggingen A.2 en A.3, voor zover beide gepleegd in de periode van 7 november 2017 tot en met 5 oktober 2022, hebben voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd 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 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 49.107 euro.

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

8.2 Bij de berekening van het bedrag van 49.107 euro hield het openbaar ministerie voor de woningen met huisnummers 27 en 31 slechts rekening met een periode van drie jaar. Het hof is daardoor niet gebonden en zou in principe rekening kunnen houden met de volledige (weerhouden) incriminatieperiode van de telastleggingen A.2 en A.3, wat veel langer is. Het totale vermogensvoordeel dat de beklaagde heeft genoten, is dus ongetwijfeld veel groter.

Bij het bepalen van het te verbeuren bedrag houdt het hof er voor elk van de telastleggingen uiteraard rekening mee dat de einddatum van de onderscheiden incriminatieperiodes 5 oktober 2022 is. Voor de woning gehuurd door : houdt het hof bijkomend slechts rekening met de huur die werd betaald vanaf 16 mei 2021.

De beklaagde betaalde aan elk van de huurders bij de beëindiging van de huurovereenkomst een schadevergoeding van 650 euro. Niets verplicht het hof dit bedrag in mindering te brengen van het te verbeuren bedrag. Het betreft een schadevergoeding, ter compensatie van het feit dat de huurovereenkomsten vroegtijdig moesten worden beëindigd als gevolg van de onbewoonbaarheid van de woningen. Ook zo dit bedrag betrekking zou hebben op kosten, gemaakt om het misdrijf te realiseren, zou het hof hiermee geen rekening moeten houden.

Terecht werpt de beklaagde op dat de huurprijzen die het openbaar ministerie als uitgangspunt voor de berekening neemt, de meest recente, geïndexeerde huurprijzen zijn. De huur was lager bij aanvang van de huurovereenkomsten en dus ook wellicht bij het begin van de incriminatieperiodes. Aangezien het de beklaagde is die de huuropbrengsten ontving, weet hij ongetwijfeld welke bedragen exact werden betaald. Toch laat hij na dit nauwkeurig te specificeren. Verkeerdelijk gaat hij ervan uit dat de eerste rechter een buitensporig percentage weerhield, ter compensatie van de huurindexeringen. De door de eerste rechter toegepaste correctiefactor (5 %), in mindering gebracht op het totale te verbeuren bedrag, is hoger dan de door de beklaagde zelf voorgestelde percentages van 2,01 % en 3,09 %.

Niettemin, rekening houdend met het gegeven dat de huurprijzen bij aanvang van de incriminatieperiodes lager waren en om de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag in billijkheid tot 35.000 euro voor de drie telastleggingen samen.

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

9. Kosten – bijdragen – vergoeding

De beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen voor het openbaar ministerie begroot 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 bewezen verklaarde 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 tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

10. Ambsthalve aanhouden burgerlijke belangen

Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de (overige) burgerlijke belangen, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

11. 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.

12. Beslissing van het hof

Het hof beslist op tegenspraak het volgende:

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

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

op strafgebied:

spreekt de beklaagde vrij voor de telastlegging A.1, voor zover gepleegd in de periode van 6 oktober 2022 tot en met 21 april 2023, voor de telastlegging A.2, voor zover gepleegd in de periode van 6 oktober 2022 tot en met 23 augustus 2023 en voor de telastlegging A.3, voor zover gepleegd in de periode van 6 oktober 2022 tot en met 10 mei 2023;

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de de telastelling A.1, voor zover gepleegd in de periode van 16 mei 2021 tot en met 5 oktober 2022, en de telastleggingen A.2 en A.3, voor zover beide gepleegd in de periode van 7 november 2017 tot en met 5 oktober 2022;

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen feiten samen tot een **geldboete** van 3.000 euro, met deciemmen gebracht op **24.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

verklaart de beklaagde verbeurd van (het equivalent van) 35.000 euro aan vermogensvoordelen;

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 tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 499,33 euro in eerste aanleg en op 142,56 euro in beroep.

|

Kosten eerste aanleg: € 499,33

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 39,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 49,60

€ 129,60

+ 10 % : € 12,96

Totaal : € 142,56

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