



| |
|---|
| Arrestnummer 529 / 2021 |
| Repertoriumnummer 2021 / 1504 |
| Datum van uitspraak 01 april 2021 |
| Rolnummer 2018/CO/880 |
| Notitienummer parket-generaal Notitienummer eerste aanleg HV.66.RW.101100/16 |

x Niet aan te bieden aan de
ontvanger

overstijping.

debeving

43 bis Sw (1,2)

caen (1,2)

Hof van beroep

Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

| |
|---------------------|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

- Vleuring
- publicatie

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

1252
Alk

De **WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het VLAAMSE GEWEST, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93,

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door meester loco meester,
beiden advocaat aan de balie van

tegen :

1253
RBA

1)), geboren te) op
), RRN
wonende te

1254
RBA

2) geboren te op
, RRN 7
, wonende te

beklaagden,
bijgestaan door meester), advocaat te,

1255
RBA

3)), geboren te
op RRN), wonende te

1256
RBA

4)), geboren te op
, RRN
wonende te
van Chinese nationaliteit,

beklaagden,
bijgestaan door meester advocaat te

1. TENLASTELEGGING(EN)

Beklaagd van:

In het gerechtelijk arrondissement Brussel, meer bepaald te Halle,

Tussen 30 april 2015 en 22 april 2016,

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

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

op het perceel gelegen te _____, gekadastreerd als _____
eigendom van _____ er _____,
ingevolge akte van aankoop verleden door notaris _____ op _____,

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

namelijk,

1. tussen 30 april 2015 en 22 april 2016,
de eerste _____) en tweede (_____ beklaagde,

- twee appartementen die ongeschikt zijn,

2. tussen 1 februari 2016 en 22 april 2016,
de derde _____ en vierde _____ beklaagde,

- twee kamers die ongeschikt zijn.

Overwegende dat de eerste _____ en tweede _____ beklaagde tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 22 september 2016.

Overwegende dat de eerste _____ en tweede _____ beklaagde tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 17.760 euro,

zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, elk ten belope van de helft, berekend als volgt:

- appartement op de eerste verdieping: 1 mei 2015 tot 21 april 2016 = 12 maanden x 500 euro = 6.000 euro
- appartement op de tweede verdieping: 1 mei 2015 tot 21 april 2016 = 12 maanden x 980 euro = 11.760 euro.

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 16 juli 2018 door de beklaagden;
- 18 juli 2018 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 52^{ste} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d. 21 juni 2018 dat onder meer als volgt beslist :

Op strafgebied

Zegt dat onder tenlastelegging 2., “twee kamers die ongeschikt zijn” wordt gewijzigd in “één kamer die ongeschikt is”;

Verklaart de feiten van tenlastelegging 1. bewezen in hoofde van beklaagde

;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van DUIZEND VIJFHONDERD (1.500,00) EURO

Zegt dat de geldboete van 1.500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot NEGEN DUIZEND EUR (1.500 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van TWEE MAANDEN;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de helft van de geldboete van 1.500,00 EUR vermeerderd met de opdecimen betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde _____, bij toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 3.000,00 EUR, bij equivalent;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/3 van de gerechtskosten begroot op 829,99 EUR.

Verklaart de feiten van tenlastelegging 1. bewezen in hoofde van beklaagde

;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van DUIZEND VIJFHONDERD (1.500,00) EURO

Zegt dat de geldboete van 1.500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot NEGEN DUIZEND EUR (1.500 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van TWEE MAANDEN;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de helft van de geldboete van 1.500,00 EUR vermeerderd met de opdecimen betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde _____, bij toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 3.000,00 EUR, bij equivalent;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/3 van de gerechtskosten begroot op 829,99 EUR.

Verklaart de feiten van tenlastelegging 2., zoals gewijzigd, bewezen in hoofde van beklaagde _____ ;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van VIJFHONDERD (500,00) EURO

Zegt dat de geldboete van 500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot DRIE DUIZEND EUR (500 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van EEN MAAND;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de totaliteit van de geldboete van 500,00 EUR vermeerderd met de opdecimen betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,

- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/6 van de gerechtskosten begroot op 829,99 EUR.

Verklaart de feiten van tenlastelegging 2., zoals gewijzigd, bewezen in hoofde van beklaagde _____;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van VIJFHONDERD (500,00) EURO

Zegt dat de geldboete van 500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot DRIE DUIZEND EUR (500 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van EEN MAAND;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de totaliteit van de geldboete van 500,00 EUR vermeerderd met de opdecimen betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/6 van de gerechtskosten begroot op 829,99 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan;

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk;

Verdaagt de behandeling ten gronde van de herstellvordering naar de openbare terechtzitting van deze kamer (kamer 25 vanaf 01/01/2018) van 9 januari 2019, om 8.45 uur, in de zittingszaal 0.11, Poelaertplein Brussel.

Publicatie

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

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

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

Gehoord de beklaagden en in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gehoord de beklaagden en in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

4. BEOORDELING

A. *Ontvankelijkheid en omvang hoger beroep*

1.

De beklaagden en het openbaar ministerie hebben tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld. Zij dienden tevens tijdig een grievenformulier in.

Elk van de ingestelde hoger beroepen is ontvankelijk en niet vervallen.

2.

Beklaagden gaven in hun grievenformulieren aan dat zij de strafvordering onontvankelijk achten wegens schending van artikel 6 van het Europees verdrag voor de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM). Voorts betwisten zij hun schuldigverklaring, de beslissing inzake de straftoemeting (ondergeschikt vragen ze een opschorting) en stellen ze dat de burgerlijke vordering onontvankelijk, minstens ongegrond is.

Die laatste grief heeft geen voorwerp nu in eerste aanleg geen burgerlijke vordering als zodanig werd ingesteld of beslecht. Er kan evenwel aangenomen worden dat de grief slaat op de herstellvordering, die de eerste rechter ontvankelijk verklaarde maar nog niet ten gronde beoordeelde.

3.

Het openbaar ministerie richt zijn hoger beroep tegen de vier beklaagden. Het betreft een volgeroep. Er is ook een autonome grief inzake de straftoemeting.

4.

Beklaagden en werden vervolgd voor telastlegging 1. Beklaagden en voor telastlegging 2.

De eerste rechter heeft een deel van telastlegging 2 niet bewezen verklaard, met name de terbeschikkingstelling van een kamer aan de zoon van beklagde

Nu er geen grief tegen gericht is, is die gedeeltelijke vrijspraak definitief, en kan het hof onder telastlegging 2 slechts oordelen over het verhuren of ter beschikking stellen van één kamer.

5.

Er zijn geen ambtshalve op te werpen middelen.

B. Ontvankelijkheid strafvordering

1.

Beklaagden gaven in hun grievenformulieren aan de ontvankelijkheid van de strafvordering te betwisten en verwezen daarbij naar artikel 6 van het EVRM.

2.

Geen van de beklaagden heeft die grief verder geconcretiseerd, zodat het raden is naar wat precies verweten wordt aan de strafprocedure.

Het hof kan geen ambtshalve op te werpen gebreken in de strafprocedure vaststellen die een onontvankelijkheid van de strafvordering zouden moeten meebrengen.

De strafprocedure moet in zijn geheel in ogenschouw worden genomen. Voor zover het feit zou worden aangeklaagd dat geen van de beklaagden en voorafgaandelijk aan de vervolging werd verhoord, zij erop gewezen dat dat euvel gecompenseerd wordt en hun recht van verdediging voldoende gewaarborgd werd door het verweer dat zij konden voeren door spontaan bij te dragen aan het onderzoek (allen waren op de hoogte van het strafonderzoek) en door hun standpunten naar voor te brengen bij de behandeling van de zaak ten gronde.

Voor zover zij zouden menen dat de duur van het strafonderzoek de redelijke termijn overschreed, moet vastgesteld worden dat die duur de betrouwbaarheid van het vergaarde bewijs en de mogelijkheid voor beklaagden om nuttige tegenspraak te voeren, niet heeft aangetast; hun recht van verdediging bleef gevrijwaard. Er ligt geen overschrijding van de redelijke termijn voor die grond kan zijn om de strafvordering onontvankelijk te verklaren.

C. Ten gronde op strafgebied

1.

De feiten onder telastleggingen 1 en 2 werden correct gekwalificeerd.

2.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteurs en de door beklaagden bijgebrachte stukken blijkt het volgende:

- Beklaagden en zijn eigenaars van het pand te
- Zij woonden in het pand van 1997 tot 2007 (bijlage 19 aan het aanvankelijk proces-verbaal, historiek van bewoning)
- Het pand bevat een restaurant op het gelijkvloers, een appartement op de eerste verdieping en een appartement op de tweede verdieping.
- Het appartement op de eerste verdieping werd verhuurd aan de heer vanaf 1 april 2008 (zie stuk 15 van beklaagden en) met een

- huurprijs van 420 euro per maand, en bleef dat tot aan en gedurende de gehele incriminatieperiode (zie bijlage 19 van het aanvankelijk proces-verbaal, historiek van bewoning).
- Het restaurant en het appartement op de tweede verdieping werden vanaf 1 oktober 2010 verhuurd aan de heer (stuk 16 van beklagden en) middels een handelshuurovereenkomst. Het gehuurde goed werd in die overeenkomst omschreven als 'een commercieel gelijkvloers en appartement-woning' (vrije vertaling van: "*un rez-de-chaussée commercial et un logement-appartement*") en in de zeer summiere plaatsbeschrijving als een restaurant (gelijkvloers) en zolder (tweede verdieping). De huurprijs bedroeg 980 euro.
 - De handelshuurovereenkomst werd met ingang van 1 mei 2015 overgenomen door beklagde (stuk 20 van beklagden en en bijlage 15, blad 44, van het aanvankelijk proces-verbaal). De huurprijs bedroeg 1.080 euro per maand (verklaring van beklagde).
 - Beklagden en woonden in één van de kamers op de tweede verdieping (verklaring van beklagde en bewijs van domiciliëring van hen op het adres (bijlage 1 bij het aanvankelijk proces-verbaal)), een tweede kamer werd gebruikt door de zoon van beklagde en een derde kamer door een personeelslid van het restaurant "*om te rusten*" (verklaring van beklagde). Onder dat laatste mag 'wonen' worden begrepen, gelet op de foto's van de kamers waar telkens te zien is dat zij gebruikt worden als slaapplek (aanwezigheid van een bed), opslagplaats voor kledij en dat er wasproducten aanwezig zijn. Dat het personeelslid gedomicilieerd is op een ander adres en ook daar verblijft, neemt niet weg dat zijn verblijf in het betrokken pand, een vorm van wonen betreft.

Op basis van die elementen staat onomstotelijk vast dat beklagden en op de eerste verdieping en de tweede verdieping een appartement verhuurden. Dat op de tweede verdieping werd, binnen de verhouding van een handelshuur, verhuurd aan beklagden en . Die laatsten stelden één kamer van hun appartement voor bewoning ter beschikking aan een personeelslid van hun restaurant.

3.

Dat de woonkwaliteitsnormen werden geschonden, wordt als zodanig door geen van de beklagden betwist. Het wordt bewezen door de vaststellingen van de verbalisanten die meerdere zware gebreken en strafpunten moesten toekennen, zowel voor het gebouw als geheel, als voor elk van de kamers op de tweede verdieping.

De strafbaarstelling van die feiten in artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode – zoals vermeld in de twee telastleggingen – is met de inwerkingtreding op 1 januari

2021 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid) opgenomen in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat luidt:

“Artikel 3.34

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.”

Die actuele strafbaarstelling kent een wijziging ten opzichte van de Vlaamse Wooncode. Waar onder de Vlaamse Wooncode ieder gebrek strafbaarheid meebracht, is dat nu slechts het geval wanneer de woning (of kamer) als niet-conform of overbewoond kan bestempeld worden.

Er is sprake van een ‘conforme woning’ en ‘conformiteit’ indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), zijnde gebreken van tweede en derde categorie. Gebreken van eerste categorie vormen wel tekortkomingen inzake de woningkwaliteitsvereisten maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is pas anders indien de woning zeven of meer gebreken van categorie I telt, in welk geval dat omgezet wordt in een strafbaar gebrek van categorie II (zie de standaardformulieren van de technische verslagen, gevoegd als bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Er is sprake van een overbewoonde woning indien er een overschrijding is van de bezettingsnorm (vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), die een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensionwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (artikel 1, §1, 37°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

4.

Er wordt door geen van de beklaagden betwist dat de inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten, zoals vastgesteld in het aanvankelijk proces-verbaal onder gelding van de Vlaamse Wooncode, ook gebreken vormen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dat wordt onomstotelijk bevestigd door samenlegging van die vaststellingen, zoals weergegeven in de technische verslagen, gevoegd aan het aanvankelijk proces-verbaal, met de al genoemde bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen

van 2021, waarin de actuele woonkwaliteitsvereisten zijn opgesomd, met vermelding van de categorie van inbreuk die ontstaat wanneer ze niet nageleefd blijken.

De vastgestelde tekortkoming inzake de elektriciteit van het gebouw als geheel, brengt ook onder de nieuwe regeling strafbaarheid mee. De aanwezigheid van elektrocutie- of brandgevaar, verkrijgt in de nieuwe regeling immers automatisch ten minste een gebrek van categorie II mee (zie post 51 van deel B van het modelformulier in zowel bijlage 4 als bijlage 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Alleen al op basis van dat algemene gebrek is iedere verhuring of terbeschikkingstelling van een woning (al dan niet zelfstandig, dan wel een kamer) strafbaar. Dat er geen afzonderlijke vaststellingen gebeurden ten aanzien van het appartement op de eerste verdieping en dat daar eventueel geen woning-eigen gebreken aanwezig zouden zijn, neemt bijgevolg niet weg dat ook de verhuur daarvan in strijd is met de woonkwaliteitsvereisten.

Voor de kamers werd voorts vastgesteld dat er geen gemeenschappelijke keukenfunctie, noch toiletfunctie was. Opnieuw betreft het fundamentele gebreken die in de nieuwe regeling bedacht worden met een gebrek van categorie III (afwezigheid van toilet/gootsteen in de keuken: posten 271 en 291 in Deel D van het modelformulier in bijlage 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Die gebreken moeten toegerekend worden aan elk van de kamers die de betrokken gemeenschappelijke functie nodig hebben.

De kamers vertoonden ook afzonderlijk beschouwd ernstige gebreken die telkens eveneens onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een strafbaarheid meebrengen.

Een en ander vindt bevestiging in het proces-verbaal van 18 januari 2021 waarin de wooninspectie de in het aanvankelijk proces-verbaal gedane vaststellingen omzet naar de huidige catalogisering van de tekortkomingen inzake de woonkwaliteit en waarin telkens tot de aanwezigheid van diverse gebreken van categorie II en III werd besloten. Die 'vertaling' van de vaststellingen naar de huidige terminologie wordt door beklagden niet betwist.

5.

Uit het bovenstaande volgt dat telastleggingen 1 en 2 (zoals door de eerste rechter beperkt tot één kamer) bewezen zijn ten aanzien van de respectieve beklagden.

6.

Het verweer van beklaagden en dat zij de tweede verdieping verhuurden als stockageruimte en niet wisten dat die verdieping werd bewoond, vindt geen steun in de stukken. Het is in strijd met de vaststelling dat:

- Zij zelf het pand goed kennen, nu ze er tien jaar woonden.
- Zij de tweede verdieping in de huurovereenkomst zelf omschrijven als 'appartement-woning'.
- Zij bij aanvang van de huurovername door beklagde ongetwijfeld een nieuwe rondgang hebben gedaan in het pand en dus wisten wat de plaatsgesteldheid was en welke bestemming er zou worden aan gegeven.
- Zij als verhuurders steeds de mogelijkheid hebben om toegang te krijgen tot het pand, in het kader van hun verhuurderstoezicht.

Beklaagden en maken hun onwetendheid omtrent het gebruik van de tweede verdieping voor bewoning of aangaande de schending van de woonkwaliteitsvereisten geenszins aannemelijk.

De bewezen verklaarde feiten zijn hen beiden toerekenbaar. Ze zijn beiden langdurige oud-bewoners en mede-eigenaars van het pand, beklagde heeft de overeenkomst inzake de eerste verdieping afgesloten en beklagde die inzake het restaurant en de tweede verdieping.

Hun verweer dat zij het pand pas aankochten in 2017 en dat zij een huur overnamen die dateert van vóór de Vlaamse Wooncode, is volledig in strijd met de objectieve gegevens van het strafdossier en hun eigen stukken, waaruit blijkt dat zij zelf verhuurden vanaf 2008 en 2010.

Welke talen beklagden al dan niet spreken, doet ten slotte niets ter zake. Het neemt de toerekenbaarheid van de feiten aan hen niet weg, noch is het relevant voor de straftoemeting aangezien een verhuurder de nodige inspanningen moet doen om een eventuele taalbarrière of gebrek aan kennis van de wetgeving te overwinnen. Het feit dat een verhuurder dat niet zou doen, bevestigt enkel maar de afwezigheid van de wil de wetgeving na te leven.

7.

Telastlegging 2 (zoals beperkt) is toerekenbaar aan elk van beide beklagden en Zij waren beiden gebruikers en bewoners van de tweede verdieping en uitbaters van het restaurant en zijn beiden verantwoordelijk voor de huisvesting van hun personeelslid in een kamer op de tweede verdieping. Als medebewoners hadden zij uiteraard een uitstekend zicht op de situatie en alle gebreken waaraan die huisvesting leed.

8.

Bij de bepaling van de straf houdt het hof rekening met de ernst van de feiten, de context waarbinnen zij werden gepleegd, de levensomstandigheden van de beklagden voor zover bekend en het strafrechtelijk verleden van de beklagden.

De bewezen verklaarde feiten vormen een zeer ernstige inbreuk die de fysieke en psychologische integriteit van de slachtoffers bedreigt. Zij hebben potentieel zwaarwichtige gevolgen voor de gezondheid en het leven van de bewoners en er werden belangrijke risico's inzake de veiligheid van het elektriciteitsnet vastgesteld. Het recht op menswaardig wonen is een mensenrecht en de beklagden hebben dat mensenrecht met voeten getreden.

In het voordeel van alle beklagden spreekt evenwel hun vlekkeloos strafrechtelijk verleden.

De beklagden en hebben bovendien meteen het noodzakelijke gedaan om het pand volledig te regulariseren, zowel stedenbouwkundig als op het vlak van de woningkwaliteit. Op 27 november 2018 werd een volledige conformiteit vastgesteld.

Voor de beklagden en hebben de feiten een relatief beperkte omvang, zowel op het vlak van het aantal woningen/slachtoffers, als wat betreft de duur.

9.

Er kan vastgesteld worden dat de redelijke termijn waarbinnen over de ingestelde strafvervolging moest beslist worden, overschreden werd door de te lange duur van de procedure in hoger beroep, zonder dat dat aan de beklagden te wijten was of nodig was voor de goede rechtsbedeling. Die overschrijding is evenwel niet van die omvang dat zij een eenvoudige schuldigverklaring kan verantwoorden. Wel moet een lagere straf worden opgelegd dan degene waartoe zou zijn besloten zonder overschrijding van de redelijke termijn.

10.

Rekening houdend met al die elementen, acht het hof de door de eerste rechter bepaalde geldboetes een voldoende en gepaste bestraffing. Indien de redelijke termijn niet was overschreden, had het hof tot een hogere geldboete voor elk van de beklagden besloten (2.500 euro voor de beklagden en en 1.000 euro voor de beklagden en).

11.

Alle beklagden verkeren nog in de voorwaarden om van een uitstel van tenuitvoerlegging te genieten. Dat kan voor een deel van de geldboete toegestaan worden, als bijkomende aansporing voor de beklagden om zich strikt aan de wetgeving te houden. Een volledig uitstel van tenuitvoerlegging – zoals de eerste

rechter toestond aan beklaagden en – zou een verkeerd signaal van straffeloosheid geven en is niet in verhouding met de ernst van de feiten. Ook voor hen is een uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van de geldboete passender.

Op het verzoek tot een opschorting van de uitspraak van een veroordeling kan om de vermelde redenen niet ingegaan worden. Die gunstmaatregel staat niet in verhouding met de ernst van de feiten en zou de doelstelling van de strafvordering ondergraven.

12.

Ten aanzien van beklaagden en wordt een verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen gevorderd. In de dagvaarding in eerste aanleg werden die begroot op 17.760 euro (12 x 500 euro voor de eerste verdieping; 12 x 980 euro voor de tweede verdieping). Het openbaar ministerie sluit zich in hoger beroep aan bij de beslissing van de eerste rechter dat die op 6.000 euro te bepalen zijn (enkel de inkomsten uit de eerste verdieping), gelijkkelijk te verdelen tussen beklaagden en .

De basis voor het bepalen van de huurprijs op 500 euro voor de eerste verdieping, wordt gevormd door verklaringen vanwege de twee zonen van beklagde buiten een verhoor. Dat vormt een onvoldoende betrouwbaar en zeker bewijs. Er kan slechts rekening gehouden worden met de huurprijs die bepaald was in de huurovereenkomst van 25 maart 2008 (420 euro per maand) – er is geen voldoende zekere grondslag om rekening te houden met een evolutie van de huurprijs nadien.

Bijgevolg zijn de illegale vermogensvoordelen, verkregen door de verhuur van de woning op de eerste verdieping, te bepalen op $420 \times 12 = 5.040$ euro.

De verhuur van de tweede verdieping gebeurde binnen de handelshuurovereenkomst, samen met het restaurant op het gelijkvloers. Het is niet mogelijk om een afdoende duidelijke scheiding te maken tussen beide onderdelen, zodat niet kan bepaald worden wat de omvang zou zijn van de vermogensvoordelen die voortvloeiden uit de verhuur van de tweede verdieping. Volgens beklaagden en wordt het restaurant nu afzonderlijk verhuurd voor 1.330 euro per maand (wat overeenstemt met hun stuk 22). Het lijkt aldus mogelijk dat de prijs binnen de handelshuur louter bepaald werd in functie van de verhuur van het restaurant, dat er met andere woorden geen bijkomende huur voor de tweede verdieping werd aangerekend. Er is geen zekerheid dat de verhuur van de tweede verdieping illegale inkomsten opleverde.

De illegale vermogensvoordelen moeten bijgevolg bij equivalent op 5.040 euro geraamd worden. Zij werden terecht bij gelijke delen verdeeld tussen de beklagder en

13.

De eerste rechter heeft elk van de beklaagden terecht veroordeeld tot een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds, een bijdrage van 20 euro aan het begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand en een vaste vergoeding. Die laatste bedraagt nu 50 euro.

Alle kosten werden gemaakt voor de opsporing en vervolging van de bewezen gebleven feiten en werden terecht ten laste gelegd van de beklaagden, in de door de eerste rechter bepaalde verhouding, op basis van hun aandeel in de bewezen verklaarde feiten.

Beklaagden zijn gehouden tot de kosten van het hoger beroep. Daarvoor kan dezelfde verhouding gehanteerd worden.

14.

De eerste rechter hield terecht de burgerlijke belangen aan.

D. Herstelvordering

1.

Er is geen grond om de herstellvordering onontvankelijk te verklaren.

2.

De herstellvordering heeft geen voorwerp meer, gelet op het volledige herstel dat werd vastgesteld op 27 november 2018.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gezien de aangehaalde wetsbepalingen in het bestreden vonnis alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210, 211 en 211bis Wetboek van Strafvordering;
- 3.1, §1 en §2, 3.34 en 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3.2 en bijlagen 4 en 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 42,3° en 43bis van het Strafwetboek;
- 6 al. 1 E.V.R.M;
- 84 van de Hypotheekwet.

Verklaart het hoger beroep van beklaagden
en en dat van het openbaar ministerie ontvankelijk.

Spreekt, binnen de perken van de hogere beroepen, opnieuw recht als volgt.

Op strafgebied

Bevestigt het bestreden vonnis, met de wijzigingen dat het hof, met eenparige stemmen:

- het bedrag dat ten laste van elk van de beklaagden en verbeurd verklaard wordt, beperkt tot 2.520 euro.
- het uitstel van tenuitvoerlegging van de geldboete waartoe elk van de beklaagden en veroordeeld wordt, beperkt tot de helft van die geldboete (zodat voor 1.500 euro (250 euro vermeerderd met 50 opdecimen) uitstel wordt verleend gedurende drie jaar, terwijl 1.500 euro (250 euro vermeerderd met 50 opdecimen) effectief moet betaald worden).
- de vaste vergoeding tot betaling waarvan iedere beklagde veroordeeld wordt, begroot op 50 euro.

Veroordeelt beklaagden en tot betaling van de kosten van het hoger beroep, begroot op 288,11 euro, in volgende verhouding:

- beklaagden en elk 1/3^{de},
- beklaagden en elk 1/6^{de}.

Herstelvordering

Bevestigt het bestreden vonnis in zover het de herstelvordering ontvankelijk verklaart.

Stelt vast dat de herstelvordering geen voorwerp meer heeft.

Publicatie

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte wordt ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 (artikel 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), op kosten van beklaagden en (hoofdelijk).

Aldus gevonnist door :

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

magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,

en uitgesproken (conform artikel ~~782 bis Ger. W.~~) door de voorzitter, de heer
in openbare terechtzitting van **1 april 2021** waar aanwezig waren :

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