



Arrestnummer <i>C1 616 / 2024</i>
Repertoriumnummer <i>2024 / 1556</i>
Datum van uitspraak <b>3 mei 2024</b>
Notitienunder griffie
Notitienunder parket-generaal <b>2023/PGG/1788</b> <b>2023/VJ11/891</b>

OPSCHORTING

## Hof van beroep Gent

### Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

2023/PGG/1788 - 2023/VJ11/891

Not nr. OU.66.WI.100900/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr RRN  
met Belgische nationaliteit,  
geboren te op  
wonende te  
- beklaagde -

verdacht van

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

zij die door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

zij die, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks hebben uitgelokt,

zij die, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeelde of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het feit rechtstreeks hebben uitgelokt,

onverminderd de straffen die bij de wet bepaald zijn tegen daders van aanzetting tot misdaden of wanbedrijven, zelfs voor het geval dat die aanzetting zonder gevolg is gebleven, voor de volgende strafbare feiten:

**A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5, § 3, 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 voornoemd decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk:

als verhuurder, in het pand gelegen te kadastraal  
gekend als eigendom van  
geboren te op wonende te

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan zie  
stukken 2-7, 66-74, 127-130, 133, 145, 151)

te in de periode van 1 januari 2016 tot en met 1 oktober 2019

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan zie  
stukken 2-7, 58-65, 127-130, 133, 145, 151)

te n de periode van 1 maart 2018 tot en met 30 maart 2020

(art. 2, § 1, 31°, en 20, § 1, eerste lid, Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

#### **Vermogensvoordeel: art. 42 en 43bis Strafwetboek**

Eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring van 32.490 euro, met toepassing van artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek, namelijk:

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

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

#### **Berekening:**

- huuropbrengst gedurende de periode 1 januari 2016 tot en met 30 september 2019 of 45 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 480 euro = 20.250,00 euro
- huuropbrengst gedurende de periode 1 maart 2018 tot en met 30 maart 2020 of 24 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 510 euro = 12.240,00 euro

\* \* \* \*

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, O 12<sup>e</sup> kamer, besliste bij vonnis van 13 juni 2023 op tegenspraak als volgt:

**“STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt *voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A.2, samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, zijnde 500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden, de feiten deels voor als na 1 1.2017 gepleegd zijnde.*

**Verklaart verbeurd het bedrag van 19.494 euro.**

Veroordeelt *tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.*

Veroordeelt haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

#### **KOSTEN**

Veroordeelt *tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, tot op heden in het geheel begroot op 294,49 euro.*

#### **BURGERRECHTELIJK**

*Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan."*

**1.2** Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, op:

- 11 juli 2023 door de beklaagde
- 13 juli 2023 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden tegelijk op diezelfde data ook elk een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

**1.3** Op de rechtszitting van 10 november 2023 legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, een conclusietermijn vast voor de beklaagde en bepaalde de rechtsdag op 15 februari 2024.

Op de rechtszitting van 15 februari 2024 stelde het hof de zaak ambtshalve uit naar de rechtszitting van 29 maart 2024.

De beklaagde concludeerde tijdig.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 29 maart 2024 in het Nederlands:

- de beklaagde bijgestaan door meester voor meester  
beiden advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door advocaat-generaal

2. De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 13 juni 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis zijn tijdig ingediend.

De advocaat van de beklaagde duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de procedure (reden: het niet horen van de gevraagde getuige), de schuld en de straf. In de rubriek "Andere" stelde hij het niet eens te zijn met de veroordeling tot de bijdragen, de vaste vergoeding en de gerechtskosten. Op de rechtszitting van 29 maart 2024 deed de beklaagde afstand van de proceduregrief. Het hof verleent de beklaagde hiervan akte.

Het openbaar ministerie duidde zowel in de rubriek "Straf en/of maatregel" als in de rubriek "Andere" een grief aan over de straf. Het deed dit nauwkeurig.

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 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 het als gevolg van het vonnis van 13 juni 2023 definitief vaststaat dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 4 juli 2022 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid  
De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 13 juni 2023 samen als volgt:

"3. De beklaagde was eigenares van een pand aan dat zij op 5  
maart 2002 aankocht voor de prijs van 30 986 euro. Zij verhuurde daarin woonentiteiten

4. Na een melding door de woonconsulente van over het niet voldoen van de  
woningen aan de wooncode ging een onderzoeker van het agentschap Wonen op 29 maart 2017 ter

plaatse en stelde vast dat de 3 woningen in het pand niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten. Ze kregen respectievelijk 64, 51 en 24 strafpunten en werden ongeschikt verklaard.

5. Op 19 november 2018 voerde de wooninspectie ook een controle uit

Het gebouw kreeg 33 strafpunten

De woning op het gelijkvloers kreeg 84 strafpunten Er waren ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De woning was verhuurd aan

De woning op het eerste verdiep kreeg 33 strafpunten Er waren ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De woning was niet bewoond

De woning op het tweede verdiep kreeg 56 strafpunten. Er waren ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden

De woning was verhuurd aan

Het ging om structurele gebreken die reeds aanwezig waren bij de aanvang van de huurovereenkomsten.

6. Op 24 januari 2019 vorderde de wooninspecteur het herstel

7. Op 25 februari 2019 verklaarde de beklaagde het volgende:

*'Ik bevestig dat ik begrijp welke rechten ik heb en omwille van welke feiten ik verhoord word.*

*U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 19/11/2018 in de woning gelegen te*

*Ik wil eerst ook meedelen dat ik erg geschrokken ben van de brieven die ik gekregen heb, omdat ik verhoord word als verdachte en de straffen las. Het was alsof ik een huisjesmelker ben, maar dat ben ik niet. Ik heb ook nooit zaken willen wegsteken of verdoken willen doen. Ik heb alles officieel laten verlopen Maar nu ik die brieven gekregen heb, wil ik dit zeker aanpakken en herstellen zodat alles in orde komt.*

*Ik ben volle eigenaar van het goed gelegen te \_\_\_\_\_ sinds 05/03/2002 Ik toon u de aankoopakte. Op het moment van de aankoop van het pand was de indeling van het pand zoals die nu is, dus met 3 woningen In de akte staat het pand beschreven als woonhuis, maar ik dacht dat dat zo moest. Ik heb me daar toen geen vragen bij gesteld, de indeling was met 3 woningen en ik heb het pand zo gekocht.*

*Naast het pand zijn er links en rechts nog 2 gelijkaardige woningen nummer \_\_\_\_\_ Die zijn op dezelfde manier ingedeeld. Ik heb hun toestand nagevraagd en de stadsdienst heeft mij verteld dat nummer \_\_\_\_\_ op 05/12/2006 vergund werd en nummer \_\_\_\_\_ op 11/03/2008 vergund werd Beide met 3 woningen*

*Ik heb in december 2018 een brief gekregen van de stadsdienst met de melding van de stedenbouwkundige inbreuk en de noodzaak tot regularisatie Ik moet de aanvraag voor 17/03/2019 doen Ik ben daar nu mee bezig Ik toon u ook de plannen hiervoor*

*Ik zal u op de hoogte houden van de indiening van de regularisatieaanvraag.*

*Toen ik het pand aankocht, waren de woningen leeg, ik heb de woningen eerst wat opgeknapt voor ze verhuurd werden: schilderen, nieuwe keukens, verder weet ik het niet goed meer. Ik heb daar thuis nog documenten van liggen. Ik zal deze u later bezorgen.*

*De woning op het gelijkvloers is de eerste jaren niet verhuurd geworden, die woning hebben we toen voor ons zelf gehouden. Mijn man was professioneel volleyballer en daarvoor woonden wij een groot deel van het jaar in het buitenland. Die woning was toen onze uitvalbasis in België. Ik weet niet meer precies vanaf wanneer die woning dan wel verhuurd geworden is.*

*Dus de woningen waren in orde gebracht voor ze te huur gesteld werden. Ik kende niemand in dus ik heb meteen hu aangeboden om de woningen via hen te laten verhuren. Ik kende zelf niemand bij maar een kennis van ons verhuurde ook een woning in via Zij waren zeer enthousiast omdat ze regelmatig woningen nodig hebben voor cliënten. Zo is de samenwerking begonnen. Ik toon u een brief van hierover. Bij deze verhuring werden de officiële regels gevolgd, zoals voor de ondertekening van het contract, de huurwaarborgrekening; hiervoor was er een commissie die zich daarover moest uitspreken. Dus dit gebeurde allemaal correct. Ik heb nooit iets verdoken gedaan.*

*Ik weet niet meer juist wie er allemaal in de woningen gewoond heeft. Er zijn wel verschillende huurders geweest waar ik problemen mee had. Er waren ruzies onderling tussen de huurders of er waren huurders die de woning stuk maakten, er waren betalingsachterstanden.*

*Zo was er huurster die de woning op de 2e verdieping huurde, zij had na enkele jaren correct huren, na haar ontslag verschillende maanden huurachterstal en hierdoor is er een conflict ontstaan. Ook omdat ze afval achterliet en de woning beschadigde. Ik had haar uitstel gegeven en wou afspraken maken, maar ze heeft zich er nooit aan gehouden. Uiteindelijk ben ik naar het vrederegerecht gestapt en is dit tot een procedure gekomen. Er is toen een deskundigenverslag opgemaakt. Ik zal het u later bezorgen. Die huurster heeft veel schulden en ze moet mij ongeveer € 14 000 (deels huurachterstand en ook huurschade) waarvan er betalingen per maand van € 80 zouden komen, maar ik heb daar nog niets van gezien. Ik toon het document met deze schulden*

*Zo is er ook een huurder geweest die ineens verdwenen was en schade aan de woning had aangebracht, Die kwam uit een instelling en was via op zoek naar een woning. Hij was toen op het juiste pad en leek me een heel sympathieke man, maar later bleek hij terug vervallen in drugs en was hij weg. Er zijn daar ook problemen met de huurwaarborg. heeft die betaald en omdat de huurder weg is, kan die niet zomaar vrijgegeven worden. Ik zou hiervoor weer kosten moeten maken, maar dat maakt het allemaal zo omslachtig.*

*Ook huurder heeft problemen gehad met de politie en schade aangebracht. Zo heeft hij op een bepaalde dag glas naar de politie gegooid waarna hij opgepakt werd. Dit was het zoveelste incident met de huurders. Ook door de onderlinge ruzies waren er beschadigingen aan het pand, omdat het veel incidenten na elkaar waren heb ik de moed om te herstellen een beetje verloren. En daardoor is er een tijd niets gebeurd aan het pand*

*De politie en waren daar ook van op de hoogte. Dus u kan dat daar ook opvragen. Ik heb er geen probleem mee dat alle zaken die ik hier vertel gecontroleerd of nagevraagd worden, integendeel.*

Zij begrepen ook dat het verschillende incidenten geweest waren en dat het in orde brengen weinig zin leek te hebben. Het kon de dag nadien weer afgebroken zijn. Dat was in de jaren 2014, 2015 en 2016 denk ik

Daarnaast heb ik ook persoonlijke problemen, namelijk mijn man die sinds april 2012 vermist is, en dat heeft een enorme impact op mijn leven, psychologisch en praktisch. Dus daardoor zijn de problemen met het pand wat blijven liggen en heb ik dit tot nu toe wat naast me neer gelegd.

De huidige bewoning is als volgt

Woning (gelijkvloers) wordt bewoond door \_\_\_\_\_ sinds 01/10/2015. Er is een schriftelijke huurovereenkomst voor 9 jaar. De maandelijkse huurprijs bedraagt 480 euro (€450 + €30 water), per overschrijving op rekeningnummer \_\_\_\_\_. Tot voor kort gebeurde dat door een advocaat die zijn schuldbemiddeling regelde, nu recentelijk doet hij dat zelf. Energiekosten voor water zijn inbegrepen in de huurprijs. Al kom ik er niet met dat voorschot. Ik zal na de regularisatie aparte meters laten plaatsen.

Er werd een huurwaarborg betaald van €900 op een geblokkeerde rekening. Dit staat vermeld in het contract op pagina 4. Dit contract werd geregistreerd. De woonentiteit wordt deels bemeubeld verhuurd, dat staat in de plaatsbeschrijving. Er stonden in deze woning wel nog enkele zaken zoals een kast die van de vorige huurder waren. Ik ben daar altijd zeer soepel in, die mogen verplaatst worden en ook het kleur van de muren mogen de huurders kiezen. Enkel behangpapier heb ik liever niet.

Er is geen huurachterstand, alle huurgelden werden correct betaald.

Ik heb een goede band met \_\_\_\_\_. Ik heb nog geen problemen met hem gehad.

Woning (1<sup>ste</sup> verdieping) wordt niet bewoond. Dat is op vandaag ook nog zo. Daar was eerder een vochtinsijpelingsprobleem door water dat van het terras van de 2de verdieping kwam. Dit was iets wat ik wou herstellen voor ik de woning opnieuw verhuurde. Ik weet niet meer of dit voor of na de ongeschiktverklaring was. Dus nadat de laatste huurster vertrokken was, heb ik de woning leeg laten staan. Ik weet niet meer precies wanneer dat was, ik zal het u later bezorgen.

Woning (2<sup>de</sup> verdieping) wordt bewoond door \_\_\_\_\_ sinds 01/03/2018. Er is een schriftelijke huurovereenkomst voor 9 jaar. De maandelijkse huurprijs bedraagt 510 euro (470 + 40 euro water), per overschrijving op rekeningnummer \_\_\_\_\_.

Er werd een huurwaarborg betaald van 940 euro, cash betaald door een kennis van de huurder, dat staat op het contract genoteerd. De woonentiteit wordt deels bemeubeld verhuurd, dat staat in de plaatsbeschrijving. Er is geen huurachterstand.

Deze verhuring dateert van na de ongeschiktverklaring. Die woning stond leeg omdat ik geen conformiteitsattest had. Maar \_\_\_\_\_ heeft me gecontacteerd omdat

ze een woning zochten voor een man met 14 katten. Omdat die nergens anders terecht kon, hebben ze mij gecontacteerd met de vraag of ik de woning wou verhuren aan hem. Ik zei dat ik geen conformiteitsattest had en eigenlijk niet mocht verhuren, maar die vrouw kende \_\_\_\_\_ al jaren, wist dat hij een correcte man was en was bezorgd dat die katten anders naar het asiel zouden moeten. Dus ze zei dat er anders geen mogelijkheid was voor hem en de katten, en hoopte dat ze me kon overtuigen. Daarom heb ik dat dan toch toegestaan.

\_\_\_\_\_ heeft hierover ook een verklaring opgesteld, ik toon ze u \_\_\_\_\_



*Dus een tijdlang zijn de woningen op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping niet verhuurd, omdat ik wist dat er problemen waren. Maar de woning op de 2<sup>de</sup> verdieping is dan toch verhuurd omwille van de problemen van*

*Dat is tot op vandaag zo*

*U vraagt mij of er nog andere eigenaars of verhuurders zijn. Ik antwoord hierop dat ik de enige eigenaar en verhuurder ben. Ik ben contactpersoon voor de huurders, en regel alles hieromtrent. Tot 2012 heeft mij man hier ook wel zaken voor gedaan en was hij hier ook mee bezig. Hij wist bijvoorbeeld meer van de verbouwingen die we na aankoop gedaan hebben. Doordat wij getrouwd zijn, is dit pand in de huwelijksgemeenschap opgenomen.*

*Ik ga vooral langs in het pand als ze me bellen of er problemen zijn. Ik ben er voor het laatst geweest vorig weekend, ik ga ongeveer elke 3 maand langs.*

*Ik ontvang niet regelmatig klachten van de huurders. Alles is in orde. Ik wil gerust een huurder opbellen nu. Ik ga ervan uit dat als er een probleem zou zijn, de huurders mij dit laten weten.*

*In het kader van deze administratieve procedure heb ik geen acties ondernomen. Ik heb daar niet op gereageerd, dat is wat de burgemeester mij nu ook gezegd heeft, dat dat niet kon en nu ook problemen veroorzaakt heeft. Ik heb wel gebreken hersteld, maar ik heb naar de stad toe niets laten weten. Dat is mijn fout. Ik had dat wel moeten doen.*

*U zegt mij dat u naar aanleiding van de aanwezige gebreken een herstellvordering heeft opgesteld en legt mij uit wat dit betekent en wat de mogelijke gevolgen zijn. U brengt me op de hoogte van het feit dat tijdens de controle ter plaatse eveneens werd vastgesteld dat er een schending van de regelgeving ruimtelijke ordening aanwezig was. Omdat de woning hierdoor niet in aanmerking komt voor herstellwerkzaamheden vordert u de herbestemming conform de regelgeving van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de sloop, in zoverre dit laatste niet verboden is op grond van andere regelgeving. Ik bevestig dat ik de herstellvordering ontvangen heb.*

*Ik was niet op de hoogte van de stedenbouwkundige inbreuk. Ik ging ervan uit dat dat in orde was, dus was me hier niet van bewust. Toen ik de brief hierover ontving, heb ik meteen stappen ondernomen om dit in orde te brengen en daar ben ik nu ook mee bezig.*

*U vraagt mij wat ik heb ondernomen om de gebreken te herstellen. Ik zal eerst de regularisatievergunning aanvragen en nadien de volledige gebreken herstellen.*

*Intussen zijn wel al enkele zaken gebeurd. Ik zal u later laten weten welke zaken.*

*Ik toon u de plaatsbeschrijvingen die opgemaakt werden. Daarop staan de woningen beschreven zoals ze waren, met de zaken die in orde waren, maar ook de aanwezige foutjes.*

*In de herstellvordering staan zaken zoals het ontbreken van de wc-bril, afdekplaatjes van stopcontacten, omlijsting van de deur, klink, . . . dat zijn zaken die ik er niet afgehaald heb en die in de plaatsbeschrijving ook als aanwezig staan. Ik begrijp wel dat het mijn verantwoordelijkheid is als eigenaar om daarop toe te zien. Zoals gezegd was het een samenloop van omstandigheden en ben ik nu wakker geschud om het nodige te doen en ook de schade die de huurders veroorzaakt hebben te herstellen. Er zijn ook zaken die me nalatig lijken door de huurders. Die maken samen ook wel een hoog puntenaantal, maar ik zal dit ook in orde brengen.*

*U zegt mij dat ik aan de wooninspecteur onmiddellijk een melding moet geven vanaf het moment dat ik de herstellvordering heb uitgevoerd. Als ik de herstellvordering niet uitvoer, kan er bijkomend een proces-verbaal op vlak van ruimtelijke ordening opgesteld worden door de bevoegde diensten. U vraagt naar mijn reactie hierop en binnen welke termijn ik gevolg zal geven aan het gevraagde.*

*herstel ik zal in de komende maanden tijdens de regularisatieperiode al aannemers zoeken om de werken dan later uit te voeren. Ik zal u op de hoogte houden van de werken en het voorziene einde van de werken*

*U vraagt mij of ik ooit een conformiteitsattest heb aangevraagd. Ik antwoord nee, maar ik heb wel een attest gekregen in 2011. Ik toon het u.*

*U vraagt mij of ik nog andere eigendommen bezit. Ik antwoord ja. De woning waar ik woon en nog andere woningen.*

*U vraagt mij of ik deze eigendommen verhuur. Ik antwoord ja. Ik verhuur 1 woning.*

*U vraagt mij of ik betrokken ben bij de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in onroerend goed en verhuur, ik antwoord nee.'*

**8.** *De vrederechter machtigde op 12 oktober 2021 de beklagde in haar hoedanigheid van bewindvoerder van haar vermiste echtgenoot, en mede-eigenaar, om het pand te koop aan te bieden voor minimaal 97.48 euro*

*Op 29 december 2021 verkocht de beklagde het pand. De nieuwe eigenaars zouden instaan voor de werken nodig om te voldoen aan de herstellingswerken.*

*De nieuwe eigenaars informeerden de wooninspecteur over de voortgang der werken.*

*Op 31 maart 2023 stelde de wooninspecteur echter vast dat de woning was teruggebracht naar een ééngezinwoning en de stedenbouwkundige inbreuk was beëindigd. Verder waren er nog enkele tekortkomingen.*

*Op 7 april 2023 stelde de wooninspecteur vast dat de woning conform was."*

**5.** De telastleggingen A.1 en A.2 hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit

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

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

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

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,  
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;  
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3 34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar de volgende gebreken:

- de hoofdkraan van het water en de gastoevoer bevonden zich in de kelder, maar waren moeilijk te bereiken doordat de keldertrap verrot was;
- bij het binnenkomen van het pand bevond zich ter hoogte van de trap een verdeeldoos van de elektriciteit zonder afdekplaat. Er waren delen onder spanning aanraakbaar;
- in woning bevond de aansluiting voor de wasmachine zich binnen de verboden zone van het bad.

Deze gebreken zijn gebreken aan het gebouw die aan elke erin ondergebrachte woonentiteit toerekenbaar waren. Elke woning was ook ongeschikt en onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

6. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur, zoals beschreven in het proces-verbaal van 19 november 2018, volgt dat de feiten van de telastleggingen A.1 en A.2 zonder twijfel bewezen zijn. De beklaagde betwist dit niet, maar voert aan dat de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 moet worden beperkt en slechts kan aanvangen op 29 maart 2017, datum van de eerste controle.

Uit de gegevens van het strafdossier kan inderdaad niet met zekerheid worden afgeleid dat de vastgestelde gebreken al aanwezig waren vanaf 1 januari 2016. Dit was voor de woning

op het gelijkvloers wel het geval vanaf 29 maart 2017, nu de wooninspecteur toen voor het eerst vaststelde dat de woning ongeschikt was (p 2 strafdossier).

Het hof verbetert de aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 daarom naar 29 maart 2017.

**7.** De Vlaamse Wooncode – nu de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklaagde had hier onvoldoende oog voor.

De beklaagde is met een gunstig strafrechtelijk verleden: ze werd een keer veroordeeld door de politierechtbank voor een verkeersinbreuk. Ze is al lange tijd arbeidsongeschikt in de nasleep van de plotse verdwijning van haar echtgenoot in 2012. Sindsdien stond ze alleen in voor de zorg van haar drie kinderen. Hoewel dit de feiten niet kan goedpraten, is het aannemelijk dat ze als gevolg van die uitzonderlijke omstandigheden minder aandacht had voor de toepasselijke regelgeving bij het verhuren van de woonruimten, voorwerp van de telastleggingen A 1 en A.2.

Het pand is inmiddels verkocht en de nieuwe eigenaars hebben het volledig gerenoveerd, zodat het conform is. Ook de stedenbouwkundige inbreuk is weggewerkt.

In die omstandigheden gaat het hof in op haar vraag om haar de gunst van de opschorting te verlenen. Bovendien geeft de beklaagde aan in de toekomst opnieuw te willen werken. Haar een straf opleggen onder de vorm van een gevangenisstraf of geldboete zou haar kansen op de arbeidsmarkt hypothekeren.

Het hof verleent de gunst van de opschorting voor een proeftermijn van drie jaar. Dit zal haar er bijkomend toe aanzetten de toepasselijke regelgeving voortaan stipt na te leven, te meer nu ze nog onroerende goederen verhuurt.

**8.** Het openbaar ministerie heeft schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de uit de misdrijven voortkomende vermogensvoordelen gevorderd zoals hoger weergegeven.

Omdat het niet aanvaardbaar is dat de beklaagde in het bezit zou blijven van de opbrengst van de door haar gepleegde misdrijven, geeft het hof gevolg aan de vordering tot verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen op in totaal 32.490 euro

betaalde een maandelijkse huur van 450 euro en niet 480 euro, zoals vooropgesteld door het openbaar ministerie (p. 60 strafdossier). In het bedrag van 480 euro

zijn de kosten voor waterverbruik immers begrepen (30 euro per maand). Aangezien de incriminatieperiode van de telastlegging A.1 werd ingeperkt, bedragen de vermogensvoordelen als gevolg van de verhuring aan [redacted] hoogstens 13 500 euro (30 maanden huur aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro).

Ook bij de berekening van de opbrengsten van de verhuur aan [redacted] hield het openbaar ministerie ten onrechte rekening met de kosten van het waterverbruik (40 euro per maand, p. 69 straf dossier). De totale huuropbrengst van de verhuring aan [redacted] bedraagt 470 euro x 23 maanden (en niet 24) = 10.810 euro.

Het hof kan dus hoogstens 24.310 euro verbeuren. Ten onrechte voert de beklaagde aan dat bij het bepalen van het te verbeuren bedrag moet rekening worden gehouden met het feit dat de woongelegenheden nog een bepaalde "restwaarde" voor de bewoners hadden. Volgens haar bedraagt die "restwaarde" 300 euro per woongelegenheden en moet die restwaarde in mindering worden gebracht van de maandelijkse huur.

De redenering van de beklaagde gaat niet op. Met de "restwaarde" bedoelt de beklaagde eigenlijk het huurgenot dat de huurders hebben gehad. Het hof moet daar helemaal geen rekening mee houden bij het bepalen van het te verbeuren bedrag, zoals dit ook niet het geval is voor de kosten die de beklaagde zou hebben gemaakt om de vermogensvoordelen te realiseren.

Al het voorgaande neemt niet weg dat de integrale verbeurdverklaring van 24.310 euro een onredelijk zware straf zou zijn. Het hof herleidt het te verbeuren bedrag daarom tot 10.000 euro.

De door de beklaagde geschetste specifieke omstandigheden, waaronder het feit dat ze sinds de verdwijning van haar echtgenoot alleen instaat voor de zorg van haar kinderen, het feit dat ze woonentiteit 3 aan [redacted] verhuurde op aandringen van [redacted] en haar arbeidsongeschiktheid, zijn geen redenen om het verbeuren bedrag nog verder te reduceren. Dit is ook niet het geval voor haar voorgehouden eerder beperkte financiële mogelijkheden. De beklaagde heeft een behoorlijk vervangingsinkomen en bezit meerdere onroerende goederen, waarvan ze sommige verhuurt. Het is daarom weinig aannemelijk dat ze zich in een moeilijke financiële situatie zou bevinden, die de verbeuring van een lager bedrag dan 10.000 euro rechtvaardigt.

**9.** De beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die

geïndexeerd 58,90 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 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt.

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

**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.

**Perken van het hoger beroep:**

Het hof heeft niet meer te oordelen over de herstellvordering.

**Beslissing van het hof:**

Het hof,  
rechtsprekend op tegenspraak,

**verklaart** de beroepen ontvankelijk;

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

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

**op strafgebied:**

verbetert de aanvangsdatum van de incriminatieperiode van de telastlegging A 1 naar 29 maart 2017,

verklaart de beklaagde  
en de telastlegging A.2;

schuldig aan de telastlegging A.1 (zoals verbeterd)

verleent de beklaagde \_\_\_\_\_ voor de bewezen telastleggingen de gunst van de **opschorting**, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart (het equivalent van) 10 000 euro aan vermogensvoordelen verbeurd;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van een bedrag van 58,90 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

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

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 294,49 euro in eerste aanleg en op 128,39 euro in beroep.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 294,49**

Kosten beroep

Afschrift vonnis.	€ 48,00
Afschriften akten HB	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 27,72

---

€ 116,72

+ 10 % : € 11,67

---

Totaal : **€ 128,39**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en in openbare rechtszitting van **3 mei 2024** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier