



Arrestnummer C / 1962 / 2024
Repertoriumnummer 2024 / 6403
Datum van uitspraak 5 december 2024
Rolnummer
Notitienummer parket HV66.WI.103500/2019 Notitienummer parket-generaal 2023/VJ11/1234

☐ Registreerbaar

☐ Niet registreerbaar

Hof van beroep

Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen

1. _____, geboren _____, wonende
te _____, van Turkse nationaliteit

eerste beklaagde

2. _____, RRN _____ geboren _____,
wonende te _____, van Belgische nationaliteit

tweede beklaagde

beiden vertegenwoordigd door mr _____, advocaat te _____ |

1. Ten laste gelegde feiten

De beklaagden worden vervolgd als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek wegens

op het perceel gelegen _____, kadastraal gekend als _____,
_____ , volle eigendom van de huwgemeenschap
en _____ , ingevolge akte van openbare aankoop verleden door notaris _____ dd. 25
september 2017,

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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

1. te in de periode van 1 september 2019 tot en met 19
november 2019
door ,

een eengezinswoning in halfopen bebouwing verhuurd te hebben die ongeschikt is, en
omwille van ernstige gezondheids-en veiligheidsrisico's voor de bewoners, ook
onbewoonbaar,

2. te in de periode van 20 november 2019 tot en met 21 juni
2022
door

een eengezinswoning in halfopen bebouwing verhuurd te hebben die ongeschikt is,

2. Bestreden beslissing

Bij vonnis na een tegensprekelijk debat gewezen op 14 september 2023 heeft de
Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, 25N, beslist:

“VOORAFGAANDELIJK

Heromschrijft de feiten van de tenlastelegging A.2 als volgt:

*Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking
stelt een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben
verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk:*

2. te in de periode van 20 november 2019 tot en met
21 juni 2022

*Door een eengezinswoning in halfopen bebouwing verhuurd te hebben die niet-
conform is*

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

*Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 (als heromschreven) bewezen in
hoofde van beklaagde*

Veroordeelt beklaagde *wegens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 en
A.2 (als heromschreven) :*

- *tot een geldboete van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.
Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een
gevangenisstraf van 1 maand.*
- *Verklaart lastens beklaagde* *het bedrag van 8.500 euro verbeurd bij equivalent op
grond van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek*

Veroordeelt *tot betaling van:*

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

Veroordeelt beklaagde *samen met tweede beklaagde* *hoofdelijk tot
betaling van de gerechtskosten, begroot op 588,97 EUR.*

Ten aanzien van

*Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 (als heromschreven) bewezen in
hoofde van beklaagde* [sic]

Veroordeelt beklaagde [sic] *wegens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen
A.1 en A.2 (als heromschreven) :*

- *tot een geldboete van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.
Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een
gevangenisstraf van 1 maand.*
- *Verklaart lastens beklaagde* *het bedrag van 8 500 euro verbeurd bij equivalent
op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek*

Veroordeelt *tot betaling van:*

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

Veroordeelt beklaagde hoofdelijk met eerste beklaagde tot betaling van de gerechtskosten, begroot op 588,97 EUR.

Herstelvordering

Verklaart de herstelvordering zonder voorwerp.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis, op kosten van beklaagden op de kant van de overgeschreven dagvaarding zal vermeld worden op de wijze bepaald in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen, artikel 3 van de Hypotheekwet, thans artikel 3.33 van het Burgerlijk Wetboek, en artikel 84 van de Hypotheekwet

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan."

Tegen dit vonnis is hoger beroep ingesteld

- op 13 oktober 2023 door beide beklaagden,
- op 19 oktober 2023 door het openbaar ministerie

3. Rechtspleging voor het hof

Het hof heeft op de openbare rechtszitting van 7 november 2024 het openbaar ministerie in zijn vordering en de advocaat van beide beklaagden in zijn verweer gehoord.

Voor het overige verwijst het hof wat de procedure betreft naar de processen-verbaal van de rechtszittingen.

4. Beoordeling

1. De hogere beroepen zijn tijdig en naar de vorm regelmatig ingesteld en, gelet op de tijdig ingediende grievenformulieren, niet vervallen.

Beide beklaagden voeren grieven aan wat betreft de procedure, de schuldvraag en de straf.

Het openbaar ministerie volgt het hoger beroep van de beklaagden en voert ook een grief aan wat de uitgesproken straf betreft.

Er is geen hoger beroep tegen de beslissing van de eerste rechter dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden

2. Er zijn, uitgenomen wat is uiteengezet onder punt 2.2, geen grieven zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering die het hof ambtshalve zou moeten opwerpen

2.1. In het beschikkend gedeelte op p. 11 van het bestreden vonnis is onder de hoofding "*Ten aanzien van* ..." per vergissing tweemaal sprake van "beklaagde ..." wat de schuldigverklaring en de veroordeling tot een geldboete betreft. Uit de redenen op p. 7-9 van het bestreden vonnis en uit het feit dat alle beslissingen met betrekking op beklaagde ... al staan onder de hoofding "*Ten aanzien van* ..." op p. 10 van het bestreden vonnis, blijkt dat de aangehaalde vermeldingen van de naam van "beklaagde ..." op p. 11 van het bestreden vonnis moeten gelezen worden als "beklaagde ..."

Dat is overigens ook de interpretatie van beklaagde ... zelf, zoals blijkt uit het grievenformulier, waarin namens haar grieven tegen de schuldigverklaring en veroordeling tot geldboete worden aangevoerd.

2.2. Telastlegging A 2 heeft betrekking op het verhuren van een woning die niet voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Zoals vastgesteld door de eerste rechter, is de reglementering en de terminologie gewijzigd met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021

Een woning die niet voldeed aan de normen was onder gelding van de Vlaamse Wooncode "ongeschikt", terwijl onder gelding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een woning die

gebreken van categorie II of III vertoont, “niet-conform” is. Het verhuren van een ongeschikte woning was onder gelding van de Vlaamse Wooncode strafbaar met dezelfde straffen als het verhuren van een niet-conforme woning onder gelding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De hieronder besproken inbreuken op de Vlaamse Wooncode – onder meer stabiliteitsproblemen en gebreken aan de elektrische of gasinstallaties – zijn onder gelding van de nieuwe regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingedeeld als gebreken van de tweede categorie of de derde categorie, die de woning niet-conform maken, en brengen dus ook onder de nieuwe regeling met zich mee dat iedere verhuring of terbeschikkingstelling van de woning verboden en strafbaar is.

In de omschrijving van telastlegging A.2 moet wel een onderscheid worden gemaakt naargelang de reglementering en terminologie die op dat ogenblik van toepassing was.

- in zoverre de feiten zijn gepleegd voor de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de oorspronkelijke omschrijving van de verhuur van een *ongeschikte* woning behouden,
- in zoverre de feiten zijn gepleegd na de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten de feiten omschreven worden zoals de eerste rechter heeft gedaan, als de verhuur van een *niet-conforme* woning.

Dit punt is reeds in eerste aanleg aan bod gekomen en is bijgevolg ook in hoger beroep in het debat; partijen hebben hierover verweer kunnen voeren.

Met de omschrijvingen worden dezelfde feiten bedoeld als in de oorspronkelijke telastlegging

2.3. De dagvaardingen zijn overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid

), zodat de strafvordering ontvankelijk is.

3. Beklaagden werpen in het grievenformulier en in het mondelinge pleidooi voor het hof op dat de strafvordering niet-ontvankelijk is omdat alle vaststellingen in de voorliggende zaak steunen op een onderzoek van de betrokken woning van 9 april 2018, dat op onregelmatige wijze zou zijn gevoerd, meer bepaald omdat er geen voorafgaande toestemming van de bewoners noch een rechterlijk bevel was.

In het aanvankelijk proces-verbaal van de wooninspecteur (pv van 19 november 2019) wordt verwezen naar dat plaatsbezoek, op 9 april 2018 uitgevoerd door het

Vlaamse agentschap Wonen. Het Vlaamse agentschap Wonen had toen vastgesteld dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen en op basis van die vaststellingen heeft de burgemeester de woning op 21 juni 2018 ongeschikt verklaard.

Zoals de eerste rechter in het bestreden vonnis vaststelt, is de ongeschiktverklaring van 21 juni 2018 niet aangevochten en vindt de voorliggende strafvordering zijn oorsprong in de vaststelling, gedaan door de woonconsulente van , dat, in strijd met die niet-aangevochten ongeschiktverklaring, het pand toch bewoond werd.

Na melding van die feiten te hebben ontvangen, is de wooninspectie op 19 november 2019 ter plaatse gegaan en heeft zij, met voorafgaande schriftelijke toestemming van de bewoners, het pand bezocht en werden de vaststellingen gedaan die zijn opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal.

De strafvordering steunt op deze vaststellingen van de wooninspectie, die op regelmatige wijze zijn gedaan.

Er is geen reden om de strafvordering niet-ontvankelijk te verklaren.

4. De eerste rechter heeft de feiten en het onderzoek nauwkeurig samengevat (p. 4-6, nrs. 3-9 van het bestreden vonnis). Het hof maakt die uiteenzetting tot de zijne en herhaalt wat volgt.

De wooninspectie stelde op 19 november 2019 gebreken vast aan het gebouw, die de stabiliteit van de dakstructuur, de buitenmuren en de draagvloeren in het gedrang brengen, alsook elektrocutiegevaar en ontploffingsgevaar inhouden. De wooninspectie kende aan het gebouw 54 strafpunten toe en aan de woongelegenheid zelf 73 strafpunten; deze werd als ongeschikt en onbewoonbaar beschouwd (stuk 1 strafdossier).

Bij een tweede controle, op 18 augustus 2020, werden nog steeds gebreken inzake stabiliteit, elektriciteit en gasleidingen vastgesteld en werden 39 strafpunten aan het gebouw en 47 strafpunten aan de woongelegenheid toegekend (stuk 4 strafdossier).

Bij een derde controle, op 18 januari 2022 – dit is na de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 – werden aan het gebouw één klein gebrek van categorie I en twee ernstige gebreken van categorie II vastgesteld en aan de woongelegenheid drie kleine gebreken in categorie I en vijf ernstige gebreken in categorie II (stuk 11 strafdossier).

Bij een vierde controle, op 21 juni 2022, stelde de wooninspectie geen gebreken meer vast aan het gebouw, maar wel één klein gebrek van categorie I en twee ernstige gebreken van categorie II, die de woongelegenheid ongeschikt maakten (stuk 12 strafdossier).

In de loop van de procedure in eerste aanleg heeft, op 9 mei 2023, een nieuwe inspectie plaatsgevonden, waarbij werd vastgesteld dat de woning conform is (stuk 16 kft rechtspleging in eerste aanleg).

Over de vastgestelde gebreken voeren beklaagden geen betwisting.

Het pand maakte deel uit van de (destijds) tussen beklaagden bestaande huwgemeenschap. Beklaagde heeft op 29 augustus 2019 een woninghuurovereenkomst gesloten voor 28 maanden, met ingang op 1 september 2019. Er moet worden aangenomen dat ook beklagde die als mede-eigenaar zeggenschap had over het pand, ermee heeft ingestemd dat de woning zou worden verhuurd.

De schuld van beide beklaagden aan de feiten van telastleggingen A.1 en A.2 (zoals door het hof omschreven) is bewezen.

5. Beklaagden hebben een woning verhuurd zonder zich te bekommeren om de slechte staat van de woning en het gevaar dat die opleverde voor de huurder en zijn gezin.

Dat beklaagden de woning hebben gekocht van hun (schoon)broer om hem te helpen bij het terugbetalen van zijn krediet, maakt in geen enkel opzicht een verzachtende omstandigheid uit.

In principe is de straf die de eerste rechter heeft opgelegd noodzakelijk om beklaagden tot het inzicht te brengen dat het verhuren van een woongelegenheid ook verantwoordelijkheden met zich meebrengt en dat de toepasselijke reglementering strikt moet worden nageleefd. Beklaagden hebben meerdere jaren nodig gehad om de woning in een conforme toestand te brengen en in die omstandigheden is een (probatie-)opschorting een ontoereikende maatregel om hen de ernst van de gepleegde feiten te doen inzien.

De doelstellingen van de strafvordering kunnen wel bereikt worden door aan beklaagden een werkstraf op te leggen, zoals zij voor het hof in ondergeschikte orde hebben gevraagd.

Bij het verrichten van diensten voor de gemeenschap zullen beklaagden deel blijven uitmaken van de maatschappij zonder de zware last van een geldboete te moeten ondergaan en kunnen zij de schade aan de gemeenschap op symbolische wijze herstellen.

Een werkstraf van zestig uur voor elk van de beklaagden is noodzakelijk om hen te doen inzien dat zij zich voortaan strikt moet houden aan de wet en om het risico op herhaling van dergelijke feiten in te dijken.

Om de uitvoering van de werkstraf te verzekeren, legt het hof een vervangende geldboete van 4.000 euro op aan elke beklaagde.

6. Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit de bewezen misdrijven zijn verkregen, geraamd op 17.000 euro huurinkomsten voor de periode van 1 september 2019 tot 21 juni 2022, dat is 34 maanden aan 500 euro per maand.

Het verweer van beklaagden dat het niet is aangetoond dat de huurders steeds de maandelijkse huurprijs van 500 euro hebben betaald, is niet aannemelijk. Bij de inspectie op 21 juni 2022 werd het pand nog steeds bewoond door de heer Bal (en zijn gezin), die op 29 augustus 2019 de huurovereenkomst had ondertekend. Er is geen enkel gegeven – zoals bijvoorbeeld een aanmaning – dat doet uitschijnen dat de huurder verzuimde de huurprijs te betalen en dat er huurachterstallen zouden zijn.

De woning was aanvankelijk onbewoonbaar verklaard, maar dat heeft beklaagden er niet van weerhouden ze toch te verhuren. Nadien is bij opeenvolgende inspecties gebleken dat de woning nog steeds niet voldeed aan de normen en dus in principe niet verhuurd mocht worden. Beklaagden hebben nooit een einde willen stellen aan de verhuur en zijn de inkomsten blijven innen.

De verbeurdverklaring van een bedrag dat overeenstemt met deze illegale inkomsten, die niet in het vermogen van beklaagden konden worden gevonden, is noodzakelijk om beklaagden te doen inzien dat het niet loont om reglementaire bepalingen naast zich neer te leggen en te besparen op noodzakelijke investeringen in de veiligheids- en gezondheidsvereisten van de door hen verhuurde woning

Zoals de eerste rechter heeft beslist, moet de verbeurdverklaring ten aanzien van beide beklaagden, elk voor de helft, worden uitgesproken, nu beiden eigenaar waren en de inkomsten aan beiden toekwamen.

Er is geen reden om het bedrag van de geraamde illegale vermogensvoordelen te verminderen, aangezien beklaagden door de onbewoonbaarheidsverklaring en de opeenvolgende inspecties wisten dat de woning niet verhuurd mocht worden en zij zich bewust waren van de risico's door dat toch te doen.

7. Beklaagden blijven elk veroordeeld tot het betalen van

- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds,
- een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die thans 58,90 euro bedraagt,
- (hoofdelijk) de kosten van het onderzoek en van de strafvordering in eerste aanleg en in hoger beroep.

De burgerlijke belangen blijven aangehouden in eerste aanleg.

5. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met de wettelijke bepalingen aangehaald in het eerste vonnis alsook de artikelen:

- 2, 11, 12, 13, 14, 24, 31 tot 37, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935,
- 210, 211 Wetboek van Strafvordering,
- 37quinquies-septies Strafwetboek.

6. Beslissing

Het hof,

Na een tegensprekelijk debat,

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk,

Doet het bestreden vonnis teniet behoudens in zoverre de eerste rechter de burgerlijke belangen aanhoudt,

Vervangt in de omschrijving van telastlegging A.2 de zinsnede "een eengezinswoning in halfopen bebouwing verhuurd te hebben die ongeschikt is" door

"van 20 november 2019 tot 31 december 2020, een eengezinswoning in halfopen bebouwing die ongeschikt is te hebben verhuurd en van 1 januari 2021 tot 21 juni 2022 een eengezinswoning in halfopen bebouwing die niet-conform is te hebben verhuurd"

Wat beklaagde betreft

Veroordeelt beklaagde wegens de feiten van telastlegging A.1 en A.2 (zoals omschreven door de eerste rechter), verenigd, tot **een werkstraf van zestig (60) uur**,

Bepaalt de geldboete, die van toepassing kan worden ingeval de werkstraf niet of niet tijdig wordt uitgevoerd, op 4.000 euro (500 euro vermeerderd met 70 opdecimen),

Verklaart 8.500 euro verbeurd ten aanzien van beklaagde

Veroordeelt beklaagde tot betaling van

- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds,
- een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
- een vaste vergoeding van 58,90 euro,
- (hoofdelijk met beklaagde) de kosten van de strafvordering, begroot op 780,30 euro.

Wat beklaagde betreft

Veroordeelt beklaagde wegens de feiten van telastlegging A.1 en A.2 (zoals omschreven door de eerste rechter), verenigd, tot **een werkstraf van zestig (60) uur**,

Bepaalt de geldboete, die van toepassing kan worden ingeval de werkstraf niet of niet tijdig wordt uitgevoerd, op 4.000 euro (500 euro vermeerderd met 70 opdecimen),

Verklaart 8.500 euro verbeurd ten aanzien van beklaagde

Veroordeelt beklaagde tot betaling van

- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds,
- een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
- een vaste vergoeding van 58,90 euro,

- * (hoofdelijk met beklaagde) de kosten van de strafvordering, begroot op 780,30 euro.

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedingleidende akten 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

Aldus gevonnist door:

- raadsheer, dd. voorzitter,
- raadsheer,
- 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,

verkeert in de onmogelijkheid het arrest te ondertekenen,

en uitgesproken (conform art 782 bis en 785 Gerechtelijk Wetboek en 195 bis Wetboek van Strafvordering) door de voorzitter, , in openbare terechtzitting van 5 december 2024 waar aanwezig waren :

- raadsheer, dd. voorzitter,
- advocaat-generaal,
- griffier,