



Kopie

Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID

Geen rechtsmiddel werd tot heden tegen dit arrest ingesteld.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Arrestnummer <i>C1 638 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 1581</i>
Datum van uitspraak <b>6 mei 2022</b>
Notitienummer griffie <b>2021/NT/1205</b>
Notitienummer parket-generaal

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

COVER 01-00002686619-0001-0009-01-01-1



Not.nr. KO66.WI.104600/19

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. 733

(RRN )

geboren te op

wonende te

- beklagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

**A een goed niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd met gebreken of ontbrekende of niet behoorlijk functionerende basisnutsvoorzieningen verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren,

namelijk een loods gelegen achter het woonhuis te en bekend  
op het kadaster onder  
net een totale oppervlakte van

thans toebehorende voor de geheelheid in volle eigendom aan om het te  
hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris  
te op 16 juli 2020,

(art. 20, § 1, tweede lid Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

PAGE 01-00002686619-0002-0009-01-01-4



vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen,

te in de periode van 3 juni 2019 tot en met 31 december 2019,

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

\* \* \* \*

**1.1** De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 20 september 2021 op tegenspraak als volgt:

**“Op strafgebied**

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van  
Veroordeelt tot:

- een geldboete van **VIERENTWINTIG (24.000,00) EURO (=DRIEDUIZEND (3.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor ACHTDUIZEND (8.000,00) EURO (=DUIZEND (1.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8).**

---

Verplicht tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

---

**Met betrekking tot de gerechtskosten,**

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op 30,32 euro

---



Op burgerlijk gebied

*Stelt vast de herstellvordering zonder voorwerp is.*

*Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.”*

**1.2** Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 5 oktober 2021 door de beklaagde tegen “de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”;
- 11 oktober 2021 door het openbaar ministerie tegen “alle beschikkingen op strafgebied, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”.

**1.3** Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 5 oktober 2021 door de advocaat van de beklaagde
- 11 oktober 2021 door het openbaar ministerie.

**1.4** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 18 maart 2022 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van advocaat-generaal.

**2.1** De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 20 september 2021 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

**2.2** De advocaat van de beklaagde bepaalde in het “grievensformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, nauwkeurig welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf, die disproportioneel zou zijn.

Ook het openbaar ministerie omschreef in het grievenformulier, nauwkeurig welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.

**2.3** 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 als gevolg van de beperkte hoger beroepen en de grieven brengt mee dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagde aan de enige telastlegging. Ook de beslissingen over de herstelvordering en het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen zijn definitief.

3. De dagvaarding werd op 4 juni 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.: ), met toepassing van artikel 3.49, § 1 Vlaamse Codex Wonen 2021.

De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het beroepen vonnis samen als volgt:

*“Op 16 december 2019 voerde de politie een controle uit in een loods gelegen te Er was een melding van de politie en de gemeente was de eigenaar van de loods.*

*In de loods was een woning aanwezig. Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 87 strafpunten. Er stond een houtkachel in een slecht verluchte kamer. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonden twee personen. Een van hen verklaarde dat zijn baas was. Ze betaalden enkel water en elektriciteit.*

*Op 12 maart 2020 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij aan zijn twee werknemers een woning had aangeboden, maar dat ze liever achteraan in de loods woonden. Hij had dat zelf liever niet. Hij kwam er een paar keer per maand langs. Hij wist dat er een houtkachel was.”*

5. Op grond van de volgende overwegingen verklaarde de eerste rechter de beklaagde schuldig aan de enige telastlegging:

*“De verwijzing in de dagvaarding naar huidig art. 3.35 van de Vlaamse Wooncode dient enkel om duidelijk te maken dat de feiten ook na 1 januari 2021 strafbaar zijn gebleven. De dagvaarding hoeft dus niet verbeterd te worden.*

*De feiten zijn voor het overige bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.*

*Deze tenlastelegging betreft niet alleen het verhuren van een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, maar ook het te huur stellen en het ter beschikking stellen met het oog op bewoning. Uit de verklaring van blijkt dat hij aan de bewoners heeft gezegd dat ze konden kiezen waar ze verbleven. Hij heeft daarna ook gedoogd dat de bewoners in het magazijn verbleven. Hij heeft het magazijn dus ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.*

*Het is niet vereist dat bewezen is dat te kwader trouw was of met bedrieglijk opzet handelde. Het volstaat dat bewezen is dat hij onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat is voldoende bewezen.”*



6. De enige telastlegging slaat op het verhuren of ter beschikking stellen met het oog op bewoning, van een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen is bestemd, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals onder meer elektriciteit en sanitair ontbreken of niet behoorlijk functioneren. Dit werd op het ogenblik van de feiten strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, tweede en derde lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode.

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. De feiten van de telastlegging worden sinds 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen van 2021, en worden bestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro, of met een van die straffen alleen.

De feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

7. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren of ter beschikkingstellen moeten daarbij de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven. Onroerende goederen die niet bestemd zijn voor bewoning, mogen eenvoudigweg niet worden verhuurd of ter beschikking gesteld. De beklaagde had hier geen oog voor.

Met twee veroordelingen door de politierechtbank heeft de beklaagde nog een gunstig strafregister.

De eerste rechter veroordeelde de beklaagde tot een geldboete van 3.000 euro, nog te vermeerderen met de decimen, met uitstel voor 1.000 euro. Nu hij vergat om de termijn voor het verleende uitstel te bepalen, is de opgelegde straf onwettig. Het bestreden vonnis is in die mate nietig.

De hierna bepaalde geldboete is de voor de beklaagde meest passende sanctie, als maatschappelijke reactie en om hem ertoe aan te zetten de toepasselijke regelgeving voortaan wel na te leven. Het hof verleent de beklaagde gewoon uitstel voor de helft van de geldboete. Hij voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden: hij werd nog niet veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt.



Bij het bepalen van de omvang van de geldboete en het uitstel houdt het hof er rekening mee dat de beklagde de bewoners heeft willen helpen en geen huur heeft ontvangen. De bewoners verklaarden inderdaad dat ze verkozen om in de loods te wonen, in plaats van in de door de beklagde voorgestelde woning. Het herstel is inmiddels gerealiseerd.

Deze omstandigheden rechtvaardigen nochtans niet de gunst van de opschorting, of een lagere straf dan het wettelijk bepaalde minimum met toepassing van artikel 85 Strafwetboek. Uit niets blijkt dat de opgelegde geldboete, deels met uitstel, de beklagde sociaal zal declasseren, of zijn sociale reclassering zal belemmeren. De gunst van de opschorting of de toepassing van artikel 85 Strafwetboek staat niet in verhouding tot de ernst van de feiten, die toch ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners hebben meegebracht.

De geldboete moet met 70 deciemmen worden verhoogd.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklagde er voldoende toe aan om de geldboete te betalen.

**8.** De beklagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald. De kosten voor de uitgifte van het nietige vonnis blijven te last van de Staat.

Het hof veroordeelt de beklagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage 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 70 deciemmen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in beide aanleggen met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

**Toegepaste wetsartikelen:**

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

PAGE 01-00002686619-0007-0009-01-01-4



- 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 stelt vast dat het ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg, afdeling West-Vlaanderen, van 20 september 2021 definitief vaststaat dat de beklaagde schuldig is aan de enige telastlegging. Ook de beslissing over de herstellvordering en tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen, is definitief.

**Beslissing van het hof:**

**Het hof,**  
rechtsprekend op tegenspraak,

**verklaart** de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan;

**doet** het beroepen vonnis **teniet** voor zover het de beklaagde tot een straf veroordeelt en wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden voor het overige **als volgt**:

**op strafgebied:**

veroordeelt de beklaagde tot een **geldboete** van **2.000 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van de opgelegde geldboete van 2.000 euro, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 200 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 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie opnieuw begroot op 293,60 euro in eerste aanleg en 74,70 euro in beroep;





laat de kosten van de uitgifte van het nietig vonnis begroot op 18,00 euro te last van de Staat.

Kosten eerste aanleg:

Afschriften:	€ 26,91
Hypoth. inschr.:	€ 240,00
	<hr/>
	€ 266,91
+ 10 %:	€ 26,69
	<hr/>
Totaal:	<b>€ 293,60</b>

Kosten beroep:

Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 26,91
	<hr/>
	€ 67,91
+ 10 %:	€ 6,79
	<hr/>
Totaal :	<b>€ 74,70</b>

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis:	<b>€ 18,00</b>
-------------------	----------------

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 6 mei 2022 uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier

