



Arrestnummer
C 1 1002 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 2873
Datum van uitspraak
6 september 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/2479 2023/VJ11/1054

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/2479 - 2023/VJ11/1054

Not.nr. BG.66.WI.100900/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
met woonstkeuze bij haar raadsman, meester
advocaat met kantoor te
- eiser tot herstel -

2. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende te
- burgerlijke partij -

3. nr. ; (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende te
- burgerlijke partij -

tegen

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

2. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren
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, voor de volgende strafbare feiten:

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een niet-conforme of overbewoonde woning

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, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk een woonentiteit in een gebouw gelegen te
bekend ten kadaster als handelshuis te

onder
, met een

oppervlakte van 2a 40ca, toebehorende aan de huwgemeenschap
t ingevolge openbare aankoop van 6 november 1984,

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

te) in de periode van 1 juli 2019 tot en met 17 februari 2021

door

ten nadele van

, geboren

ten nadele van

, geboren

De beklaagden eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring van de hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagden overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagden, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel:

van 1 juli 2019 tot 1 maart 2020 (tijdstop van staking betalingen) = 8 maanden x 590 euro = 4.720 euro

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 2 augustus 2023 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van de enige tenlastelegging als volgt:

"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, in) in de periode van 1 juli 2019 tot en met 15 augustus 2020."

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van

Gelast in hoofde van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 2.360 euro.

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van

Gelast in hoofde van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 2.360 euro.

*Verplicht elk tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*

*Verplicht elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,24 euro**.*

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt
totaal op **300,11 euro.**

hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan
hoofdelijk het **herstel** op het pand gelegen te kadastraal
gekend door het uitvoeren van
renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de
bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-,
gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex
Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming
van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **14 maanden** na het in
kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn,
ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
de eventuele kosten van herhuisvesting op
kunnen verhalen.

Op burgerlijk gebied

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Verklaart de tussen enerzijds en
anderzijds afgesloten huurovereenkomst nietig.

Veroordeelt hoofdelijk om aan 4.920
euro te betalen.

Beveelt de vrijgave van de huurwaarborg en de daarop verschuldigde interesten
aan

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt hoofdelijk om aan y 200 euro te betalen.

Veroordeelt hoofdelijk tot de kosten van
, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.650 euro.

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

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

- 30 augustus 2023 door de beklaagden ;
- 31 augustus 2023 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 6 juni 2023 in het Nederlands:

- de beklaagden , bijgestaan door meester
, advocaat met kantoor te ;
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal;
- de burgerlijke partijen , vertegenwoordigd door
meester , advocaat met kantoor te

De eiser tot herstel was niet aanwezig en werd niet vertegenwoordigd.

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

2.2 De advocaat van de beklaagden duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld, de straf en de burgerlijke rechtsvordering. In de rubriek "Andere" betwisten de beklaagden de bijzondere verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie kruiste de rubriek "Straf en/of maatregel" aan en stelt dat een zwaardere straf of maatregel aangewezen is. Ook dit is een nauwkeurige grief.

2.3 De beide hoger beroepen 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.

Als gevolg van de devolutieve werking, voortvloeiende uit de beperkte hoger beroepen en de grieven, is de beslissing van de eerste rechter definitief voor wat betreft de aanpassing van de incriminatieperiode van de telastlegging naar: "*van 1 juli 2019 tot en met 15 augustus 2020*".

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 10 februari 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref:). De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 2 augustus 2023 oordeelkundig samen als volgt:

"Op 17 januari 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de . Er was een melding van de gemeente.

Eigenaars van de woning waren :

Het gebouw had 1 klein gebrek van categorie I, 1 ernstig gebrek van categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt van categorie III. De woning had 8 kleine gebreken van categorie I, 7 ernstige gebreke(n) van categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken van categorie III.

In de woning woonde een koppel. Ze betaalden 590 euro per maand. Er was een huurovereenkomst maar geen plaatsbeschrijving. De eigenaar was op de hoogte van de problemen, maar greep niet in. Er was geen drinkbaar water. Ze stonden op het punt om te verhuizen.

Op 20 april 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat er geen problemen waren toen de huurovereenkomst getekend werd(...). De problemen waren er gekomen door de huurders. De huur werd opgezegd met ingang van 1 juli 2020, maar ze trokken er niet uit. hield zich bezig met de verhuring. De woning was sinds een maand verkocht.

Tot op het moment van de dagvaarding was de herstellvordering niet uitgevoerd liet weten dat de woning verkocht was en gesloopt zou worden, maar dat kon de wooninspectie niet bevestigen."

5. Nu de eerste rechter de einddatum van de incriminatieperiode aanpaste naar 15 augustus 2020, herkwalficeerde hij de telastlegging terecht naar 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 menonwaardige 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 zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar de volgende gebreken (p. 2 en 3 strafdossier):

- in de technische ruimte op het gelijkvloers stelde de wooninspecteur loshangende bedrading vast met blote geleiders onder spanning. Ook boven de tellers hing loshangende bedrading met afgeplakte geleiders onder spanning. Dit bracht een risico op elektrocutie mee.
- ook in de woonkamer, badkamer, slaapkamer op de eerste verdieping en de linkse slaapkamer op de tweede verdieping was er loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning.
- verschillende stopcontacten in de keuken hingen los aan de muur.

- aan de gootsteen in de keuken was er geen drinkbaar water voorzien. De wooninspecteur beschouwde de gootsteen daarom als onbestaande.
- de opening voor luchttoevoer voor de centrale verwarmingsketel was te klein. Het gevolg daarvan was een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
- het terras op de eerste verdieping was niet voorzien van een afdoende borstwering, waardoor een valgevaar reëel was.

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar (p. 3 strafdossier). Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

6. De vaststellingen van de wooninspecteur, zoals beschreven in het aanvankelijk proces-verbaal van 18 maart 2021, laten er niet de minste twijfel over bestaan dat de woning in de helemaal niet voldeed aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Anders dan de beklaagden voorhouden, was dat wel degelijk al het geval van bij de aanvang van de huurovereenkomst op 1 juli 2019. Terecht wees de eerste rechter op het structureel karakter van een groot aantal gebreken, zoals de afwezigheid van drinkbaar water aan de gootsteen in de keuken, de onvoldoende borstwering op het terras en het risico op CO-vergiftiging als gevolg van de gebrekkige luchttoevoer aan de verwarmingsketel. Het hof voegt daar ook nog de loshangende bedrading met blote geleiders aan toe, vastgesteld in de technische ruimte, woonkamer, keuken en twee slaapkamers. De slaapkamer op de eerste verdieping kon onvoldoende worden verlicht en verlucht, doordat het raam ervan uitkwam in de aangrenzende woning, eveneens eigendom van de beklaagden. Uit hun aard volgt dat deze gebreken al aanwezig moeten zijn geweest van bij aanvang van de huurovereenkomst. Ze hebben betrekking op de basisuitrusting van het gebouw en de erin aanwezige woonentiteit, zoals de verhuurders die moeten ter beschikking stellen. Ze kunnen niet zijn veroorzaakt door een gebrekkig onderhoud door de huurder, noch door slijtage. Het is dan ook zonder relevantie dat de vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 17 februari 2021 en niet van een eerdere datum. Er is geen enkele reden om de incriminatieperiode aan te passen naar andere data dan de eerste rechter al deed. Het staat vast dat het appartement werd bewoond tijdens de volledige incriminatieperiode die liep van 1 juli 2019 tot 15 augustus 2020 en dat de hiervoor opgesomde structurele gebreken al die tijd aanwezig waren.

Uit geen enkel gegeven blijkt dat er uitdrukkelijk mee instemde putwater te gebruiken, hoewel hij de mogelijkheid zou hebben gekregen om de gootsteen aan te sluiten op drinkbaar stadswater.

Het is onjuist dat het pand sinds 1 juli 2020 heeft bezet zonder recht noch titel. De beklaagden zegden de huurovereenkomst op per aangetekende brief van 3 juni 2020 en stelden daarin dat de huurder het pand ten laatste tegen 15 augustus 2020 moest

verlaten (stuk 4 van de burgerlijke partijen). was in elk geval gerechtigd om in het appartement te verblijven gedurende de volledige duur van de incriminatieperiode, zoals aangepast door de eerste rechter.

Dat de technische ruimte niet zou zijn begrepen in de huurovereenkomst belet niet dat de daarin vastgestelde gebreken met betrekking tot de elektriciteitsvoorziening mee tot gevolg hadden dat de in het pand aanwezige woonentiteit onbewoonbaar was. In die technische ruimte bevonden zich de tellers en de invoer van de elektriciteit. De daaraan vastgestelde gebreken hadden een weerslag op veiligheid en woonkwaliteit van de in het gebouw aanwezige woonentiteit, bewoond door de burgerlijke partijen.

Er werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt, maar blijkbaar werden er bij aanvang van de huurovereenkomst wel foto's gemaakt van het pand, die parafeerde (stuk 5 van de beklaagden). Die foto's die trouwens zeer onduidelijk zijn, tonen niet aan dat het appartement zich bij aanvang van de huurovereenkomst in een perfecte toestand bevond, zoals de beklaagden beweren, en dat de huurder en zijn partner het appartement zouden hebben "uitgewoond". De foto's weerleggen evenmin het structureel karakter van de hoger aangehaalde gebreken.

De wooninspecteur stelde ook een aantal niet structurele gebreken vast, zoals een vochtprobleem. In de woonkamer constateerde de wooninspecteur aan het plafond sporen van insijpelend vocht. In de badkamer was er condenserend vocht met schimmelvorming aan het plafond, net als aan de buitenmuren van de berging en slaapkamer op de eerste verdieping. Ook die problemen schuiven de beklaagden ten onrechte af op de burgerlijke partijen, die de voorlopige afdekking van een gat in het terras zouden hebben weggenomen met vochtinsijpeling tot gevolg. De terrasopening bevond zich nochtans boven de garage op het gelijkvloers, zodat niet valt in te zien hoe het eventuele vocht dat langs die weg binnenkwam, condensatie en schimmelvorming kan hebben veroorzaakt ook in ruimten gelegen op de eerste verdieping zoals een slaapkamer en berging.

De beklaagden beklagen zich erover dat hen de toegang tot de woning ontzegde, zodat het verwijt dat ze zijn blijven stilzitten onterecht zou zijn. Uit de dossiergegevens volgt dat de sloten van het appartement veranderde, nadat hij op 23 december 2020 had vastgesteld dat plots ongevraagd de woning was binnengekomen (p 34 strafdossier). Hij legde daarvoor klacht neer bij de politie op 4 februari 2021. Deze gebeurtenis dateert echter van na de incriminatieperiode. Uit niets blijkt dat de woning betrad om de gebreken aan het pand te herstellen. Evenmin blijkt dat hij ooit gevolg heeft gegeven aan de eerder al door verstuurde ingebrekestellingen.

Beide beklaagden zijn eigenaar van het aan verhuurde appartement. Samen ondertekenden ze de huurovereenkomst als verhuurder. stelde het huurcontract op. De huur werd gestort op haar rekening en ze was de contactpersoon voor

de huurders (p. 60 strafdossier). Het hof verklaart de beide beklaagden daarom schuldig aan de telastlegging.

7. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Diegenen die woningen verhuren of ter beschikking stellen moeten daarbij de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

De beklaagden hebben deze verplichtingen naast zich neergelegd en lieten toe dat en zijn partner in een woning verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevond. gaf bij verhoor op 20 april 2021 toe dat ze het pand aankochten in 1985 en het toen volledig renoveerden, maar sindsdien voerden ze er geen grote werken meer in uit (p. 60 strafdossier). Zonder twijfel heeft dit het verval van het pand mee veroorzaakt.

is jaar oud en werd een keer veroordeeld door de politierechtbank. Zijn echtgenote is jaar en heeft een blanco strafregister. Beide beklaagden gaven op de rechtszitting van 6 juni 2024 blijk van een oprecht schuldinzicht. Door de verkoop en de sloop van het pand is de herstellvordering zonder voorwerp geworden. In die omstandigheden gaat het hof in op hun vraag en bevestigt de beslissing van de eerste rechter om hen de gunst van de opschorting te verlenen.

8. Het bewezen misdrijf heeft voor de beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De woning mocht in die toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van die vermogensvoordelen, zodat het hof gevolg geeft aan de vordering van het openbaar ministerie.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 4.720 euro. Deze begroting is correct, nu het rekening hield met het gegeven dat sinds 1 maart 2020 geen huur meer betaalde.

Anders dan de beklaagden voorhouden, is er geen enkele twijfel dat bepaalde structurele gebreken al aanwezig waren van bij de aanvang van de huurovereenkomst, zodat dit geen reden is om de verbeurdverklaring niet te bevelen. Dat toch een zeker huurgenot moet hebben gehad, reden waarom hij nog lange tijd in de woning is blijven wonen na de laatste betaling van de huur, is dat evenmin.

De verbeurdverklaring van het volledige bedrag van 4.720 euro, meer bepaald 2.360 euro voor elk van beide beklaagden, is geen onredelijk zware straf.

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

Met toepassing van artikel 43*bis*, derde lid, Strafwetboek, wijst het hof het te verbeuren bedrag toe aan de burgerlijke partijen, uiteraard beperkt tot de het bedrag van de aan de burgerlijke partijen toekomende schadevergoedingen.

9. De beklaagden zijn 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 beklaagden elk 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 beklaagden 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. Op 22 april 2024 liet de Wooninspecteur het hof weten dat het betrokken gebouw is gesloopt, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van 8 december 2023. De herstellvordering is dus zonder voorwerp geworden

11.1 De beklaagden zijn met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partijen hebben geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de enige telastlegging en die een door de beklaagden gepleegde fout uitmaakt.

De eerste rechter verklaarde de tussen _____ en de beklaagden afgesloten huurovereenkomst nietig en veroordeelde de beklaagden om aan deze burgerlijke partij een schadevergoeding van 4.920 euro te betalen. Daarnaast beval hij de vrijgave van de huurwaarborg in het voordeel van _____. Tot slot veroordeelde hij de beklaagden om aan _____ een schadevergoeding van 200 euro te betalen.

De beklaagden vragen om de vorderingen van de burgerlijke partijen af te wijzen als ongegrond en de huurwaarborg vrij te geven in hun voordeel. De burgerlijke partijen van hun kant vorderen de bevestiging van het vonnis

11.2 Artikel 44 Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mochten zijn verschuldigd.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan dus ook bestaan uit de nietigverklaring van een overeenkomst.

Anders dan de eerste rechter verklaart het hof de tussen de beklaagden en afgesloten huurovereenkomst niet nietig. Het is immers niet aangetoond dat de huurovereenkomst in dit geval het gevolg is van het misdrijf, voorwerp van de telastlegging, waarvoor het hof is gevat, of anders gezegd, dat de huurovereenkomst door het misdrijf is verkregen. Bovendien is de nietigverklaring in deze zaak niet noodzakelijk om de gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen.

Deze nietigverklaring is in dit geval niet noodzakelijk om de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het misdrijf te herstellen. Dit blijkt ontegensprekelijk uit de vaststelling dat het appartement nog lange tijd na het betalen van de laatste maand huur en na de incriminatieperiode is blijven bewonen. Meer bepaald heeft hij het pand pas verlaten op 1 februari 2021 (p. 3verso strafdossier), terwijl de laatste betaling dateert van elf maanden eerder. Uit de dossierstukken blijkt niet dat de reden hiervoor was dat hij niet sneller terecht kon in een andere, betere woning.

Hoe dan ook is het hof niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg, evenmin over de (niet concreet begrote) vordering van de beklaagden tot het betalen van een bezettingsvergoeding. Het hof is enkel bevoegd om te oordelen over vorderingen die voortvloeien uit het misdrijf waarvoor het is gevat. Zowel de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg als de vordering tot het betalen van een bezettingsvergoeding zijn vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat en vinden hun oorsprong enkel en alleen in de tussen de beklaagden en afgesloten huurovereenkomst

11.3 Het is bewezen dat beide burgerlijke partijen een zekere morele schade hebben geleden. Ze verbleven in een woning die niet voldeed aan de vereiste woningkwaliteitsnormen en ondanks herhaaldelijk aandringen weigerden de beklaagden daar iets aan te doen. Dit bracht zonder twijfel stress voor hen mee. Dit geldt ook voor

, die weliswaar het huurcontract niet mee ondertekende, maar ook in de woning verbleef, zoals de beklaagde zelf verklaarde (p. 59-60 strafdossier). Bij gebrek aan objectieve gegevens die een meer concrete schadebegroting mogelijk maken, kent het hof hiervoor een in billijkheid bepaalde schadevergoeding toe van 200 euro, voor elk van beide burgerlijke partijen.

11.4 De eerste rechter besliste juist over de in eerste aanleg aan de burgerlijke partijen verschuldigde rechtsplegingsvergoeding.

Nu de burgerlijke partijen aan het hof de bevestiging vroegen van de beslissingen van de eerste rechter op burgerlijk gebied en geen incidenteel beroep aantekenden, begroot het hof de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in hoger beroep op 1.350 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 5.000,01 tot 10.000 euro

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

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 stelt vast dat de beslissing van de eerste rechter definitief is voor wat betreft de aanpassing van de incriminatieperiode van de telastlegging naar: "*van 1 juli 2019 tot en met 15 augustus 2020*".

Beslissing van het hof:

Het hof,

rechtsprekend bij verstek voor de Wooninspecteur en op tegenspraak voor de overige partijen,

verklaart de beroepen ontvankelijk;

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

op strafgebied:

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de enige telastlegging;

verleent de beklaagde voor deze feiten de gunst van de gewone opschorting gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart de beklaagde verbeurd van (het equivalent van) 2.360 euro aan vermogensvoordelen;

verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de enige telastlegging;

verleent de beklaagde voor deze feiten de gunst van de gewone opschorting gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart de beklaagde verbeurd van (het equivalent van) 2.360 euro aan vermogensvoordelen;

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bedrag van 58,90 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagder hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 300,11 euro in eerste aanleg en op 245,61 euro in beroep;

wat betreft de herstellvordering:

stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden;

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling aan elk van de burgerlijke partijen van een bedrag van 200 euro,

wijst de hiervoor verbeurd verklaarde bedragen toe aan de burgerlijke partijen voor een bedrag dat overeenstemt met de hen toegekende schadevergoedingen;

veroordeelt de beklaagder hoofdelijk betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650 euro in eerste aanleg en op 1.350 euro in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten eerste aanleg:	€ 300,11
Dagv. bekl.:	€ 32,83
Hypo. Inschr. :	€ 240,00
	€ 272,83
 Kosten beroep:	
Afschrift vonnissen:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 33,19
Dagv. 1 ^e BP:	€ 42,77
Dagv. 2 ^e BP:	€ 33,19
Dagv. eiser tot herstel:	€ 31,13
	€ 223,28
+ 10 % :	€ 22,33
Totaal :	€ 245,61

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **6 september 2024** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.