



Arrestnummer <i>C11129</i> / 2021
Repertoriumnummer <i>2021 / 2901</i>
Datum van uitspraak 10 september 2021
Notitienummer griffie 2020/NT/461
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002298432-0001-0016-01-01-1



Not.nr. KO.55.L3.000540/17

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1 nr. 1373 , (RRN)

geboren te op ,
wonende te ,
- beklaagde -

verdacht van:

A. huisjesmelkerij - feiten vanaf 02 augustus 2013

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, ten aanzien van , geboren te op , en een onbekend aantal Hongaarse werknemers die werden ondergebracht in de woning te die voor verhuur ongeschikt is en onbewoonbaar is verklaard.

(art. 433 decies Sw)

te in de periode van 1 september 2014 tot en met 6 april 2017;

B. 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 - feiten vanaf 11 augustus 2013

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



te in de periode van 1 september 2014 tot en met 6 april 2017

C. opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 01 september 2009 tot en met 22 februari 2017 buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk de eengezinswoning te), te hebben gewijzigd naar een kamerwoning met drie kamers, bewoond door verschillende personen, die niet samenleven in een duurzaam samenlevingsverband;
(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 1 september 2014 tot en met 22 februari 2017;

D. opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 23 februari 2017 tot en met 28 februari 2018

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk de eengezinswoning te), te hebben gewijzigd naar een kamerwoning met drie kamers, bewoond door verschillende personen, die niet samenleven in een duurzaam samenlevingsverband.
(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 23 februari 2017 tot en met 6 april 2017;



BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3°, 43bis en 43quater van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990 en gewijzigd door de Wet van 19 december 2002 (B.S. 14 februari 2003) te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van €17.600,

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

hetzij het equivalent bedrag van het vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit het misdrijf is verkregen doch niet kon worden teruggevonden in het vermogen van de verdachte.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 9 maart 2020 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied,

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B, C en D bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot.

- een hoofdgevangenisstraf van ZES (6) maanden, met uitstel van tenuitvoerlegging voor een periode van drie jaar.

- een geldboete van DUIZEND (1.000) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8, en aldus gebracht op ACHTDUIZEND (8.000) EURO of een vervangende gevangenisstraf van negentig (90) dagen.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring voor een bedrag van 17.600 euro uit.

Verplicht tot betaling van een eenmalige 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.



Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot op 476,48 euro.

Op burgerlijk gebied,

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp

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

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 24 maart 2020 door de beklagde tegen “de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”;
- 26 maart 2020 door het openbaar ministerie tegen de beklagde tegen “alle beschikkingen op strafgebied, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”;
- 8 april 2020 door de beklagde tegen “de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd allesvervangend grievenformulier”;
- 8 april 2020 door het openbaar ministerie tegen “alle beschikkingen op strafgebied”.

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:

- 25 maart 2020 door de raadsman van de beklagde ;
- 25 maart 2020 door het openbaar ministerie.
- 8 april 2020 door de raadsman van de beklagde ;
- 8 april 2020 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 12 februari 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden op verzoek van de raadsman van de beklagde en na het openbaar ministerie te hebben gehoord, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 28 mei 2021.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 28 mei 2021 in het Nederlands:

- de beklagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te en meester ;
advocaat met kantoor te



- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____, advocaat-generaal.

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 9 maart 2020 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 In de door de advocaat van de beklaagde _____ op 24 maart 2020 en 8 april 2020 ingediende grievenformulieren hoger beroep, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de beslissing over de procedure (reden: artikel 6 EVRM, de redelijke termijn, de ontvankelijkheid van de strafvordering), de schuld, de straf, de burgerlijke rechtsvordering (reden: ten onrechte aanhouden van de burgerlijke belangen), de veroordeling tot de bijdragen aan het Slachtofferfonds en het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand en de gerechtskosten.

In de door het openbaar ministerie op 26 maart 2020 en 8 april 2020 ingediende grievenformulieren wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de straf.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

2.3 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 de voormelde bepaling op te werpen

3. Het hof verwijst naar het feitenoverzicht van de eerste rechter dat in het beroepen vonnis luidt als volgt:

“Op 30 januari 2017 stelde de politie vast dat er tijdens een sluikstortcontrole werd vastgesteld dat er Hongaarse werknemers in een woning gelegen te _____ woonden. Zij verklaarden dat zij voor _____ werkten. Tijdens een bezoek aan de woning op 31 januari 2017 stelde de politie vast dat de woning in slechte staat was. De eigenaar van de woning was _____. Uit de huurovereenkomst bleek dat de woning door hem vanaf 1 september 2014 verhuurd werd aan _____, vertegenwoordigd door _____ en _____

Op 6 april 2017 voerden de politie en de wooninspectie een controle in de woning gelegen te _____ uit. Er werd nog één huurder aangetroffen, _____, die



vertelde dat hij voor [redacted] werkte voor een Belgische aannemer. De huur werd betaald door zijn werkgever. De eigenaar van de woning kwam om de twee à drie weken kijken. Hij verbleef er sinds januari 2017.

De wooninspectie stelde vast dat het gebouw 30 strafpunten had. De woning was opgedeeld in drie kamers. Kamer 0/1 had 200 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Kamer 0/2 had 209 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Kamer 0/3 had 200 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

De brandweer stelde vast dat de woning niet brandveilig was.

Bij e-mail van 16 mei 2017 meldden de verantwoordelijken van [redacted] dat zij slechts opgetreden waren als bemiddelaar en dat zij geen controle hadden over wat er met de verhuurde woning gebeurd was.

Op 12 juni 2017 werd [redacted] verhoord. Hij verklaarde dat hij de woning op 2 juli 2014 kocht. Behalve een nieuwe waterpomp had hij geen werken uitgevoerd. Hij gaf [redacted] de opdracht om een huurder te vinden. Zij brachten [redacted] aan. Hij had de huurders zelf niet gezien. Er was geen conformiteitsattest aangevraagd. Hij ging in 2016 langs om de waterpomp te vervangen maar was niet echt binnen geweest. Hij mailde met [redacted] omdat de tuin slecht onderhouden was. In april 2017 ging hij op de oprit sproeien. Hij wist niet dat het pand aan meerdere buitenlanders verhuurd werd. De huurprijs bedroeg 550 euro. Sinds maart 2017 werd er niet meer betaald. Hij was zich niet bewust van de gebreken aan de woning. Een aantal gebreken betwistte hij, zoals het putwater.

Op 1 augustus 2017 werd de woning door de gemeente [redacted] ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 26 juni 2018 stelde de wooninspecteur vast dat de woning te koop stond. De gebreken waren nog niet hersteld. De woning werd daarna wel verkocht.

Op 11 september 2019 vond een herstelcontrole plaats in de woning gelegen te [redacted]. De woning had 15 strafpunten.

Op 6 november 2019 vond een herstelcontrole plaats in de woning gelegen te [redacted]. Er werden geen gebreken vastgesteld.”

4. Naar het oordeel van het hof is er redelijke twijfel over de kennis die de beklaagde had van de kwetsbare toestand van de personen die de woning betrokken.

Hij verhuurde de woning door bemiddeling van [redacted]. Zijn verklaring hierover vindt bevestiging in het e-mailbericht van [redacted] aan de wooninspecteur, waarin bevestigd wordt dat [redacted] als bemiddelaar tussenkwam in de totstandkoming van de huurovereenkomst tussen de beklaagde [redacted] en huurder [redacted] (stuk 62). De verklaring van [redacted] dat de eigenaar om de twee à drie weken in de woning kwam kijken vindt daarentegen geen bevestiging in de dossiergegevens. Bovendien verklaarde [redacted] zelf dat hij de eigenaar van de woning eenmalig zag, zodat hij de beklaagde niet om de twee à drie weken in de woning kan gezien hebben en dit hoogstens kan steunen op wat hij van anderen vernam (stuk 21). De huurprijs van 550 euro per maand wijst op zich niet op het nastreven van een abnormaal profijt (stuk 45).

Het hof spreekt de beklaagde dan ook vrij voor de telastlegging A.



5. Uit de vaststellingen van de wooninspectie volgt dat het betrokken pand een alleenstaande bungalow betreft met een plat dak in een residentiële verkaveling, die ingedeeld was in (enkel) een gelijkvloers met een toilet, een woonkamer, een keuken, drie kamers, drie bergingen en een badkamer. De materiele indeling van de bungalow was niet gewijzigd voor bewoning door verschillende personen die niet samenleven in een duurzaam samenlevingsverband, doch de wooninspecteurs stelden vast dat dergelijke bewoning zich wel feitelijk voordeed, door de bestaande lokalen in die zin en op die wijze te gebruiken.

Op basis van de dossiergegevens is er onvoldoende zekerheid of de beklagde op de hoogte was van deze feitelijke wijziging in het gebruik van de eengezinswoning. Hij zelf verklaarde dat hij geen weet had van de interne indeling van het pand, zoals het gebruikt werd door de bewoners, en het gebruik als kamerwoning; hij verklaarde dat hij het pand verhuurde als eengezinswoning. Uit de omstandigheid dat de beklagde erkende dat hij eenmaal langs ging, voor het herstellen van een waterpomp en hij eenmaal de oprit ging sproeien tegen het woekerende onkruid, kan evenmin met zekerheid worden afgeleid dat hij kennis had van het feitelijk gebruik van de woning als meerkamerpand, noch dat hij hiermee instemde.

Het hof spreekt de beklagde dan ook vrij voor de telastleggingen C en D.

6. Anders dan de beklagde voor het hof aanvoert is de strafvordering helemaal niet onontvankelijk wegens een *“uiterst gebrekkig en eenzijdig”* gevoerd onderzoek. Dat verantwoordelijken van de rechtspersonen en niet konden worden gehoord, doet geen afbreuk aan de vaststellingen die ten aanzien van de beklagde gebeurden. Overigens legden de verantwoordelijken van wel feitelijk een schriftelijke verklaring af, door middel van diverse e-mailberichten aan de wooninspectie. Zij verklaarden uitdrukkelijk niet verder verhoord te willen worden. Evenmin heeft het feit dat de beklagde als enige werd gedagvaard enig gevolg voor de ontvankelijkheid van de strafvordering. Het openbaar ministerie beslist soeverein over de vervolging. Hieruit volgt geenszins dat de beklagde *“als enige verdachte (gevisieerd werd)”* of dat hierdoor het onderzoek eenzijdig en in strijd met de rechten van verdediging gevoerd werd. De beklagde heeft immers over alle onderzoeksgegevens ongehinderd tegenspraak kunnen voeren.

In het licht van de beoordeling van de telastlegging B is er helemaal geen noodzaak om de Hongaarse werknemers die in de woning verbleven te identificeren en te verhoren over de staat van het pand op het moment van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op 1 september 2014. Alle voor de beoordeling noodzakelijke inlichtingen werden bekomen door de politie en de wooninspectie: leidde de politie rond in de woning en deze kon vaststellen dat de woning karig bemeubeld was met oude, versleten en beschadigde meubels, dat in twee kamers in totaal zes eenpersoonsbedden stonden, dat het kookvuur als warmtebron voor verwarming diende omdat de verwarming stuk was, dat op de badkamer muren overvloedig schimmel aanwezig was en dat aan de achterzijde een ruit stuk was, waarin langs de binnenkant een isolatieplaat werd geplaatst (stuk 3). Deze toestand werd door de beklagde niet betwist. De slechte toestand van de woning vindt trouwens



bevestiging in de foto's die naar aanleiding van het plaatsbezoek op 6 april 2017 door de politie en de wooninspectie werden genomen. Over deze vaststellingen kon de beklagde tegenspraak voeren.

Het verhoor als getuigen van _____ en _____ van _____, van _____, van _____, van _____, van de wijkagent en van "de" burens kan niets bijdragen voor de concrete beoordeling van de telastlegging B.

De vaststellingen van de wooninspectie hebben bijzondere bewijskracht en het tegenbewijs wordt door de beklagde niet geleverd. Bovendien voert de beklagde niet aan dat de woning wel voldeed aan de kwaliteitsnormen gesteld door de wooncode. Hij verklaarde aan de wooninspectie: *"Ik was mij niet bewust van de gebreken. Ik dacht dat er wel iets mis kon zijn, maar ik wist niet dat er zoveel gebreken waren. Ik betwist bovendien een aantal gebreken zoals het putwater. Ik ben zeker dat dit putwater perfect in orde is. Het betreft ook een oudere woning. (...)"* (stuk 67).

De vastgestelde gebreken en de aard ervan, zoals onder meer scheurvorming in plafonds, onveilige elektriciteitsbekabeling, glasbreuk en de toestand van het sanitair gedeelte, tonen aan dat deze van bij de aanvang van de verhuur aanwezig waren en deze zeker niet door de bewoners werden veroorzaakt. Ook het ongunstig advies van de brandweer wijst hierop (stuk 43*verso*).

Over al deze vaststaande elementen kunnen de voorgestelde getuigen geen nuttige verklaring afleggen.

_____ en _____ gaven uitdrukkelijk aan in hun vermelde e-mailbericht (namens _____ dat zij enkel als bemiddelaar tussenkwamen; zij hadden geen zicht op de staat van de woning

_____ werd uitgebreid verhoord door de politie en zijn verklaringen zijn aan de tegenspraak onderworpen. Hij verklaarde dat hij geen ongedierte in de woning had vastgesteld en dat hij geen redenen tot klagen had over de woning; het probleem met de verwarming loste hij zelf drie werken eerder op. Hij voerde zelf geen (renovatie)werken in de woning uit en zag geen andere personen dit doen. Overigens brengt het feit dat _____ verklaarde niet te klagen te hebben over de staat van de woning niet mee dat deze woning daardoor voldeed aan de decretaal bepaalde kwaliteitsvereisten.

Een wijkagent komt niet noodzakelijk in elke woning van de wijk waarvoor hij bevoegd is binnen, laat staan dat hij de staat van elke woning die hij binnentreedt kan controleren, afgezien van het ontbreken van bevoegdheid en kennis hiertoe. Uit niets volgt dat "de" wijkagent van de bewuste wijk enig zicht had op de woning, de staat ervan en de wijze waarop deze bewoond werd. Het oproepen van de wijkagent heeft derhalve geen enkel nut. Hetzelfde geldt voor "de" burens, ook niet de naaste burens.

Bovendien is een onderzoek naar huisjesmelkerij niet meer aan de orde gelet op de vrijspraak voor de telastlegging A en is voor de beoordeling van de telastlegging B niet relevant of er al of niet sprake was van *"wisselende ploegen van Hongaarse werknemers"*.



Het misdrijf van de telastlegging B vereist niet dat de woning zich bevond in een toestand die in strijd is met de menselijke waardigheid of dat deze onbewoonbaar was of aldus verklaard werd. Dat in een stuk opgesteld door een notaris vermeld is dat de woning niet is opgenomen in de inventaris van leegstaande of verwaarloosde gebouwen heeft geen enkele relevantie voor beoordeling van de telastlegging B.

De vermelding in de exclusieve opdracht van _____ dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, doet uiteraard op geen enkele wijze afbreuk aan de vaststellingen door de wooninspectie

Ook een louter contractueel document als de plaatsbeschrijving kan geen afbreuk doen aan objectieve vaststellingen van de wooninspectie en is zonder relevantie voor de huidige beoordeling. Dit document heeft helemaal geen "*onschatbare waarde*" zoals de verdediging met zin voor overdrijving voorhoudt. Dat de huurovereenkomst vermeldt dat de woning wordt verhuurd in de staat waarin deze zich bevindt en dat de huurder ernaar verklaarde deze te hebben bezichtigd en in detail te hebben onderzocht mist in dezelfde zin elke relevantie.

De bevoegde opsporingsambtenaren, die daartoe in een bijzondere wet een bijzondere opdracht kregen, stelden zintuiglijk de staat van de woning vast. Uit deze vaststellingen volgt dat de woning de vermelde ernstige gebreken vertoonde en de woning aldus niet voldeed aan de woonkwaliteitsvereisten, zoals gesteld door artikel 5 Vlaamse Wooncode. De technische kwalificaties vloeien voort uit de zintuiglijke vaststellingen van de opsporingsambtenaren, zodat de bijzondere bewijskracht ook hierop betrekking heeft. Er is geen sprake van loutere gevolgtrekkingen of vermoedens zonder bewijswaarde. De vaststellingen in de processen-verbaal vormen duidelijk een samenhangend geheel dat volledig bijzondere bewijswaarde heeft.

Uit niets volgt dat de vaststellingen van de bevoegde opsporingsambtenaren weinig geloofwaardig of niet betrouwbaar zouden zijn.

Voor het onder B te last gelegd misdrijf is (algemeen) opzet vereist als moreel element. De beklagde handelde met kennis van zaken, zoals ook volgt uit zijn verklaring, en zonder dat hij rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Met andere woorden handelde de beklagde bewust en zonder dwang.

Het hof oordeelt dan ook dat de telastlegging B bewezen is.

7. De telastlegging B heeft 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 B.VI.Reg. 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, eerste lid, 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”*

Bij alle vaststellingen door de wooninspectie in de betrokken telastlegging B betrof het telkens ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De wooneenheden werden bij beslissing van 5 september 2013 ook onbewoonbaar/ongeschikt verklaard, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt.

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

8. De beklagde pleegde de bewezen feiten van de telastlegging B met een zelfde misdadig opzet zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek voor ze samen een straf toepast.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de



overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

Gezien de economische inslag van de gepleegde misdrijven is een geldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding. Uit niets volgt dat een geldboete de beklaagde sociaal zou declasseren of zijn sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. De straf moet de beklaagde voldoende aanzetten tot naleving van de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt.

Uit niets volgt dat de redelijke termijn in strafzaken in deze zaak werd overschreden. Dit werd door de beklaagde ook niet aangevoerd, op een niet verder gemotiveerde vermelding in de grief betreffende de procedure na.

Het bewezen en met eenheid van misdadig opzet gepleegde misdrijf werd deels gepleegd na 31 december 2016, zodat het hof de geldboete verhoogt met 70 deciem. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde in juiste mate aan om de geldboete te betalen

Het bewezen misdrijf van de telastlegging B heeft voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd. 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 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek, dat het hof de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Deze vordering steunt ook op de bewezen telastlegging B. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat de beklaagde in het bezit zou blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

De vermogensvoordelen werden door de wooninspectie correct begroot op 17.600 euro.

Het hof moet geen rekening houden met door de beklaagde gemaakte kosten, ook niet uit billijkheidsoverwegingen

De uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van het hof niet tot gevolg dat de beklaagde wordt onderworpen aan een onredelijk zware straf.

11. De beklaagde is gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de in zijn hoofde bewezen verklaarde telastlegging B.

Het hof veroordeelt de beklaagde 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 deciem tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken "*In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketpost hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd*" en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 3 september 2020). Het hof verhoogt de vermelde kosten met 10% en veroordeelt de beklaagde ook tot het actueel bedrag van de vermelde vaste vergoeding dat 50,45 euro is, dit ingevolge de omzendbrief 131/8 van januari 2021, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2021 over de indexering van de tarieven van de gerechtskosten in strafzaken en de gelijkgestelde kosten (blz. 6877 e.v.). Het indexeren van de bedragen die worden betaald voor de diverse soorten gerechtskosten, steunt op art 9 van de wet van 23 maart 2019, die de nieuwe basiswet over de gerechtskosten in strafzaken is, uitgewerkt in de artikelen 28 tot 30 van het KB van 15 december 2019, dat de wet uitvoert.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de 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 van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

12. De beklaagde duidde in zijn grievenformulier ten onrechte het aanhouden van de burgerlijke belangen aan als een beslissing over de burgerlijke rechtsvordering. Het overeenkomstig artikel 4, tweede lid, Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen is immers geen beslissing over de burgerlijke rechtsvordering, doch behoort tot de strafvordering. In deze zaak werd overigens geen burgerlijke rechtsvordering ingesteld.

De eerste rechter hield terecht de burgerlijke belangen aan. Het hof bevestigt deze beslissing.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:



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

- 211 en 212, Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 38, 40, 42, 3°, 43, 50, 65, eerste lid, 66 en 100 Strafwetboek.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

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:

ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de telastleggingen A, C en D,

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastlegging B en veroordeelt hem hiervoor tot betaling van een geldboete van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem tot 8.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen voortkomend uit het bewezen misdrijf van de telastlegging B voor een equivalent bedrag van 17.600 euro;

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 50,45 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 20 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 524,13 euro in eerste aanleg en 119,54 euro in
beroep.



Kosten eerste aanleg:	€ 476,48
+ 10 %:	€ 47,65
	<hr/>
Totaal:	€ 524,13

Kosten beroep:	
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl :	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 26,67
	<hr/>
	€ 108,67
+ 10 %:	€ 10,87
	<hr/>
Totaal.	€ 119,54

Kosten beroep t l.v. Staat.
Afschrift vonnis: € 27,00

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren, _____ en _____ en in openbare rechtszitting van **10 september 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.

