



Kopie

Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID

Geen rechtsmiddel werd tot heden tegen dit arrest ingesteld.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Arrestnummer <i>C 11128 / 2021</i>
Repertoriumnummer <i>2021 / 1900</i>
Datum van uitspraak <b>10 september 2021</b>
Notitienummer griffie <b>2020/NT/299</b>
Notitienummer parket-generaal

Hypothecaire inschrijving

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002298179-0001-0019-01-01-1



Not.nr. OU.66.WI.100100/2017

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. (RRN -  
geboren te op  
wonende te  
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. 1372 (RRN  
geboren te op  
wonende te  
- beklagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek;

**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, eerste lid Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk:

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

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd

ten nadele van geboren te op  
ten nadele van geboren te op

┌ PAGE 01-00002298179-0002-0019-01-01-4 ─┐



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

te in de periode van 1 februari 2014 tot en met 6 januari 2017 (st. 5)

**VERMOGENSVOORDEEL: artikel 42 en 43bis Strafwetboek**

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 17.500 euro, zijnde:

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

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

**Berekening:**

huuropbrengst in de periode van 1 februari 2014 tot en met 6 januari 2017 of 45 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro = 17.500 euro

\* \* \* \*

**1.1** De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, 09e kamer, besliste bij vonnis van 16 januari 2020 op tegenspraak als volgt:

**“Op strafrechtelijk gebied :**

**Veroordeelt** de beklaagde voor het hem ten laste gelegde en bewezen verklaarde feit tot :

- een geldboete van 500,00 euro, te vermeerderen met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 4.000,00 euro, de feiten gedeeltelijk vóór als nà 01.01.2017 gepleegd zijnde. .

Zegt dat bij niet voldoening binnen de door de wet gestelde termijn deze geldboete zal **vervangen** worden door een gevangenisstraf van drie maanden.

Zegt dat de veroordeling met **uitstel** wordt opgelegd voor de duur van **drie jaar** wat betreft een gedeelte van 250,00 euro van de geldboete, te vermeerderen met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 2.000,00 euro.

Beveelt in hoofde van de beklaagde de **bijzondere verbeurdverklaring** bij equivalent van een vermogensvoordeel van 11.750,00 euro overeenkomstig art. 43bis S.W.

┌ PAGE 01-00002298179-0003-0019-01-01-4 ─┐



*Beveelt de toewijzing van dit verbeurd verklaarde vermogensvoordeel aan de burgerlijke partij*

*Spreekt tegen de beklaagde de verplichting uit een **bijdrage** te betalen van vijftwintig euro verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 200 euro tot financiering van het bijzonder fonds voor de hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.*

*Veroordeelt de beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 20,00 euro aan het **Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand**.*

*Veroordeelt de beklaagde tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 256,91 euro.*

### **Herstelvordering**

*Stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.*

*Zegt dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte moet worden ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851.*

*De griffiers mogen, op straffe van vergoeding van alle schade, geen uitgifte van zodanige vonnissen afgeven, voordat hun behoorlijk bewezen is in de bij artikel 84 voorgeschreven vorm dat de inschrijving gedaan is.*

### **Op burgerlijk gebied**

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond in de  
hierna bepaalde mate, gelet op de hiervoor reeds bevolen toewijzing van het verbeurd verklaarde vermogensvoordeel aan de burgerlijke partij :*

*Veroordeelt beklaagde om ten titel van schadevergoeding aan een bedrag te  
betalen van 2.639,44 euro, meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet  
vanaf de gemiddelde datum 21 juli 2015 tot heden (onder de vorm van gerechtelijke  
intresten vanaf de datum van stelling als burgerlijke partij), meer de moratoire intresten aan  
dezelfde intrestvoet vanaf heden tot de dag der algehele betaling en tot de  
rechtsplegingsvergoeding, begroot op 750,00 euro.*

*Wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.”*

┌ PAGE 01-00002298179-0004-0019-01-01-4 ─┐



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

- 7 februari 2020 door de beklaagde \_\_\_\_\_ tegen *“alle beschikkingen van het vonnis, conform grievenformulier”*;
- 10 februari 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 Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, op:

- 7 februari 2020 door de advocaat van de beklaagde
- 10 februari 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 advocaat van de beklaagde en na de partijen te hebben gehoord, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, 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 beklaagde \_\_\_\_\_ in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van \_\_\_\_\_ advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in zijn middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

Op deze rechtszitting is gebleken dat de dagvaarding om te verschijnen in hoger beroep per vergissing werd betekend aan \_\_\_\_\_ in plaats van aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ Meester \_\_\_\_\_ verklaarde vrijwillig te verschijnen namens zijn cliënt, de burgerlijke partij \_\_\_\_\_

**2.1** De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 16 januari 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 het door de advocaat van de beklaagde ingediende “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld, de straf, daarin begrepen de verbeurdverklaring en op burgerlijk gebied met betrekking tot de vordering van de burgerlijke partij

Ook in het door het openbaar ministerie ingediende grievensformulier wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf. Daarnaast stelt het openbaar ministerie volgeroep aan te tekenen, waarmee het te kennen geeft dat het, binnen de perken van het hoger beroep van de beklaagde, tegen het bestreden vonnis dezelfde grieven aanvoert als de beklaagde.

**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 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 dat de herstellvordering zonder voorwerp is, definitief.

**3.** De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 8 november 2019 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te met als referentie (sinds 1 januari 2021: het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

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

*“Het dossier betreft vaststellingen door de Vlaamse Wooninspectie betreffende een pand te bestaande uit een garage/berging, dat wederrechtelijk werd omgevormd tot een ééngesinswoning zonder in het bezit te zijn van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. Bij een volgend onderzoek werd vastgesteld dat de ééngesinswoning terug was omgevormd tot de vergunde toestand, zijnde garage-berging. Het dossier bevat foto’s die de situatie illustreren.*

*Een medewerker van de stad had vastgesteld dat de woning in slechte staat was : gevaarlijke toegangstrap, onveilige elektriciteit, gebruik van gasflessen voor verwarming, geen verluchting in de badkamer, dakpannen te zien aan het plafond in de slaapkamer. De bewoner en eigenaar verleenden geen medewerking aan verder woningonderzoek.*



*Er werd door de politie een huiszoeking met toestemming uitgevoerd.*

*Er werden diverse gebreken aan het gebouw vastgesteld :*

- *de buitendakse schouw helde over ;*
- *geen afdekkap op de zekeringkast ;*
- *verscheidene verbindingen met een te kleine sectie ;*
- *de stopcontacten in de slaapkamer zijn niet aangesloten op een aardgeleider ;*
- *wasmachine staat op minder dan 5 cm van de douche, waar dit minimum 60 cm moet zijn ;*
- *opslag van stookolie niet aangepast aan de normen ;*
- *een jerrycan heeft een verbindingskraantje onderaan om de brandstof toe te leveren aan de kachel ;*
- *het fornuis in de keuken is aangesloten met een tuinslang. Het is verboden deze leidingen te gebruiken op gastoestellen ;*
- *de woning is niet op elke bouwlaag voorzien van minstens één rookmelder*

*Eveneens werden er gebreken vastgesteld in zoverre het gebouw gebruikt werd als woning :*

- *schimmel op het plafond in de badkamer ;*
- *ontbrekende delen of onafgewerkte delen aan het plafond ;*
- *tegelvloer is beschadigd, in twee slaapkamers ontbreken de muurplinten ;*
- *de pleisterplatenwand van de nachthal en de badkamer is niet dicht gebouwd*
- *geen verluchtingsmogelijkheid in de badkamer of het toilet ;*
- *de afvoerbuis is niet voldoende aansluitend op de schoorsteen aangewerkt en in neergaande lijn. Verbrandingsgassen kunnen niet op degelijke wijze worden afgevoerd. Er moet een harde schoorsteenbuis in stijgende lijn komen ;*
- *in de leefruimte en de slaapkamer is geen verluchtingsrooster aanwezig*
- *in de slaapkamer achteraan is een mobiele gaskachel voorzien op ontspannen gas ;*
- *de optreden naar de buitentrap zijn smal en de treden zijn smal ;*
- *enkele beglazing in de voorgevel ;*

*In het geheel genomen werden er 75 punten vastgesteld en werd het gebouw dus ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.*

*woonde er met zijn zoon. Hij wou het pand kopen, maar had geen krediet. Er werd geen schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt, er werd wel 500 euro huur betaald. Hij woonde er sinds 1 februari 2014. Hij werkte met vast contract bij in en verdiende 2000 euro per maand. Het pand was eertijds een bedrijf en de bewoner had het zelf omgebouwd tot woning. De eigenaar, zijnde beklagde, wist hiervan.*

*Beklaagde is de eigenaar en stelt dat men daar woont sedert 1959, zelf woonde hij er tot 2008. Het aanbod tot aankoop voorzag een huurprijs. Indien hij aankocht zou de huurprijs in mindering gebracht worden. Na twee maanden werd slechts 250 euro betaald, de eigenaar betaalde water, brandverzekering en kadaster. Zelf heeft hij een krediet te voldoen van 500 euro per maand. De keuken werkte vroeger op elektriciteit en er was geen tweede slaapkamer. Het huis werd door de huurder verwoond, aldus de eigenaar.*

*Ter zitting werd nog de houding van de Stad aangeklaagd die zou geweten hebben dat er een woning was en dit lange tijd zou getolereerd hebben, totdat de stad interesse kreeg om het stuk*



grond te verkavelen. Dit zou de reden zijn waarom de Stad een onderzoek liet voeren.

De verdediging legt een attest voor volgens hetwelk de woning in de werd  
bewoond van 20 januari 1959 tot 12 februari 2012.

Ook legt de beklagde een stuk voor dat de maandelijkse huur op 1 april 2014 werd herleid naar 250  
euro per maand per 1 april 2014. Dit stuk is ondertekend door de huurder op 25 november 2015.

In een brief van het Agentschap Wonen-Vlaanderen van 22 februari 2018 werd bevestigd dat de  
woning herbestemd werd naar garage/berging en de herstellvordering bijgevolg zonder voorwerp is  
gekomen.

Het pand blijkt ook te zijn geschrapt van de inventaris van ongeschikte/onbewoonbare panden.

Bij onderhandse overeenkomst van 23 februari 2018 werd het pand verkocht.

Verder blijkt uit het dossier en uit de toelichting door partijen dat tussen beklagde als verkoper en de  
burgerlijke partij op 21 januari 2014 een overeenkomst "tijdelijke  
verkoop/aankoopbelofte" werd getekend, met betrekking tot voormeld pand, omschreven als  
magazijn met afhangen en meegaande grond.

Als tegenprestatie voor de aankoopbelofte diende de koper een maandelijkse vergoeding te betalen  
van 500 euro per maand. Vanaf 1 april 2014 was dit 250,00 euro, zo geeft ook de burgerlijke partij  
aan.

De burgerlijke partij voerde in de woning diverse werken uit, in de veronderstelling dat het zijn  
woning zou worden. Hij voerde de werken eigenhandig uit. Er is sprake van het aanleggen van een  
gescheiden waterstelsel, elektriciteitswerken, isolatiewerken en verfwerken.

In het kader van het strafdossier verklaarde dat hij er woonde met zijn zoon sedert 1  
februari 2014. Hij wou het kopen, maar kreeg geen krediet van de bank. Hij mocht er toch blijven  
wonen en betaalde 500 euro huur. Een huurcontract werd nooit opgesteld. Vroeger was er een  
bedrijf. Hij deed zelf werken om het te veranderen in woning. wist dat en was op de hoogte  
van de werken."

5. De enige telastlegging 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  
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 betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De woning werd bij beslissing van 1 juni 2017 ook onbewoonbaar en ongeschikt verklaard, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt.

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

**6.1** Uit de vaststellingen van de wooninspectie van 6 januari 2017 blijkt dat de woning die de beklagde verhuurde, niet voldeed aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen (p. 3 tot en met 5, p. 12 tot en met p. 31 strafdossier).

Ten onrechte stelt de beklagde dat het pand altijd heeft voldaan aan de door de Vlaamse Wooncode opgelegde kwaliteitsnormen en dat, als er in een tijdspanne van enkele jaren gebreken zouden zijn ontstaan, deze het gevolg zijn van door de huurder niet correct uitgevoerde werken.

De door de wooninspecteur vastgestelde gebreken zijn structureel van aard en hebben betrekking op de basisuitrusting van de woning, zoals die moet worden voorzien door de



verhuurder. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar de volgende gebreken aan het gebouw, die zonder enige twijfel van bij de aanvang van de huurovereenkomst (1 februari 2014) aanwezig waren:

- de buitendakse schouw van de kachel in de leefruimte helde over;
- de stopcontacten in de slaapkamer waren voorzien van een aardpen, maar waren niet aangesloten op een aardgeleider, wat een vals gevoel van veiligheid gaf;
- de woning was niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens een rookmelder.

In de woning stelde de wooninspecteur onder meer de volgende structurele gebreken vast:

- er was geen verluchtingsmogelijkheid in de badkamer;
- in de leefruimte en slaapkamer was een kachel met stookolie geïnstalleerd. Er was geen verluchtingsrooster aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren, met een verhoogd risico op CO-intoxicatie tot gevolg;
- de flexibele afvoerbuï was in neergaande lijn aangesloten op de schoorsteen en niet voldoende aansluitend aangewerkt, met risico op CO-intoxicatie tot gevolg;
- de treden van de buitentrap waren slechts 13 cm diep. Ze werden bovendien niet dwars gesteund, zodat ze in het midden verbuïgingen vertoonden.

Bovendien verduidelijkt de beklagde niet welke verbouwingswerken de huurder dan wel zou hebben uitgevoerd en die zouden hebben geleid tot de vastgestelde slechte toestand van het pand. Bij verhoor op 21 maart 2017 gaf de beklagde toe dat de eerste verdieping van het pand al was ingericht als woning, toen hij er zelf woonde. Er was een living, keuken, slaapkamer en badkamer. Er was een stookketel en een fornuis op elektriciteit, geen gas (p. 61ter strafdossier).

**6.2** Aan de juistheid van de vaststellingen van de wooninspectie wordt geen afbreuk gedaan doordat de beklagde bij deze vaststellingen niet aanwezig was en bijgevolg geen uitleg kon verschaffen. De beklagde werd immers op 21 maart 2017 verhoord en bij die gelegenheid geconfronteerd met de vastgestelde gebreken. Zo hij dat wilde, kon hij op dat ogenblik de gewenste uitleg geven. Ook later in het onderzoek en tijdens de procedure voor de rechtbank en het hof had de beklagde steeds de mogelijkheid om de vaststellingen te betwisten, wat hij daadwerkelijk heeft gedaan.

Uit de dossiergegevens blijkt overigens dat de beklagde geen medewerking verleende aan de pogingen van de dienst Wonen & Bouwen van de stad om, nog voor de tussenkomst van de wooninspectie, verbonden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, een woningonderzoek uit te voeren: *“Aangezien er nadien door de bewoner en de eigenaar geen gehoor en medewerking gegeven werd aan pogingen om ter plaatse een woningonderzoek uit te voeren, werd onze dienst gecontacteerd en gevraagd om ter plaatse te gaan”* (p. 2 strafdossier).



**6.3** Het is juist dat de wooninspectie in dit geval niet werd gecontacteerd door de huurder, die tijdens het onderzoek verklaarde zeer tevreden te zijn over de woning. Het onderzoek werd klaarblijkelijk opgestart op initiatief van medewerker Wonen & Bouwen van de stad . Volgens de beklagde is de reden hiervoor dat de stad het pand onder de werkelijke waarde wilde aankopen met het oog op de uitbreiding van de industriezone. De stad zou het pand daarom ongeschikt en onbewoonbaar hebben willen laten verklaren.

Wat ook de achterliggende reden van de opstart van het strafonderzoek is, deze reden weerlegt de vaststellingen van de wooninspecteur niet en is irrelevant voor de beoordeling van de schuld van de beklagde aan de telastlegging. De Vlaamse wooninspectie is de dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen die zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woonkwaliteit. Deze dienst had er geen enkel belang bij om vast te stellen dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen.

Dat (ook) zich verzette tegen een woningonderzoek en er een machtiging tot visitatie moest worden gevraagd aan de politierechter, is eveneens irrelevant. Uiteindelijk verleende toch toestemming voor het woningonderzoek (p. 9 straf dossier).

**6.4** De beklagde wijst er nodeloos op dat hij geen misbruik heeft gemaakt van de kwetsbare toestand van zijn huurder door een woonruimte voor een extreem hoge huurprijs te verhuren, zodat hij niet kan worden beschouwd als huisjesmelker. Hij wordt immers niet vervolgd voor het misdrijf huisjesmelkerij (art. 433*decies* Strafwetboek), maar voor een inbreuk op artikel 5 Vlaamse Wooncode, nu artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit misdrijf vereist enkel het wetens en willens verhuren of ter beschikking stellen van woning die niet voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen, sinds 1 januari 2021 het verhuren of ter beschikking stellen van een ongeschikte woning.

**6.5** Dat de beklagde onmiddellijk gevolg heeft gegeven aan alle eisen van Wonen Vlaanderen, zodat de woning op 22 februari 2018 van de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen werd geschrapt, neemt het strafbaar karakter van de aan hem te last gelegde feiten niet weg. De herbestemming van de woning tot garage/berging en de schrapping van de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen dateert van na de incriminatieperiode.

Het gegeven dat er een aankoopbelofte in het voordeel van de huurder was, belet niet dat de beklagde de woning daadwerkelijk heeft verhuurd en ter beschikking heeft gesteld, zoals bedoeld in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat de huurprijs aanvankelijk 500 euro per maand bedroeg en vanaf 1 april 2014 werd herleid tot slechts 250 euro per maand, doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de door de beklagde gepleegde feiten. Hetzelfde geldt voor het argument van de beklagde dat hij heeft willen helpen door de woning aan hem te verhuren, nu hij in een echtscheidingsprocedure was verwickeld en financiële problemen had.



Tot slot doet het in het geheel niet ter zake dat de woning met medeweten van de stad werd bewoond van 1959 tot 2012 en dat de stad steeds attesten van woonst heeft afgeleverd, later ook aan . Het afleveren van attesten van woonst houdt enkel de vaststelling in dat een bepaald pand wordt bewoond, maar niet dat bewoning is toegelaten, laat staan dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals vereist door de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen.

De telastlegging is voor het hof bewezen 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 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.

De beklaagde is er ten onrechte van uit gegaan dat het pand geschikt was om als woning te worden verhuurd en voldeed aan de vereiste woningkwaliteitsnormen, omdat hij er zelf enige tijd in heeft gewoond.

Het strafrechtelijk verleden van de beklaagde is met vier veroordelingen door de politierechtbank voor verkeersmisdrijven niet meer zo gunstig.

Gezien de economische inslag van het gepleegde misdrijf is een geldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding. De straf moet de beklaagde voldoende aanzetten tot naleving van de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt.

In het voordeel van de beklaagde houdt het hof er rekening mee dat de beklaagde zijn huurder, die familiale en financiële problemen had, heeft willen helpen. Bovendien voerde hij de herstellvordering vrijwillig en nog voor de start van de gerechtelijke procedure uit door het pand opnieuw te bestemmen als garage/berging.

De minimumgeldboete volstaat daarom als straf, waarvan de helft met uitstel wordt opgelegd. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met gewoon uitstel, aangezien hij nog niet werd 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 99*bis* Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt.

Uit niets volgt dat deze geldboete, deels met uitstel, de beklaagde sociaal zou declasseren of zijn sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. Het hof gaat daarom niet in op de vraag van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen.



Terecht verhoogde de eerste rechter de geldboete met 70 deciem, nu de door de beklaagde gepleegde feiten zich uitstrekken over een periode zowel voor als na 1 januari 2017.

De door de eerste rechter bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde er voldoende toe aan om de geldboete te betalen.

Het hof bevestigt dus de door de eerste rechter opgelegde straf.

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

Omdat het niet aanvaardbaar is dat de beklaagde in het bezit blijft van de opbrengst van het door hem gepleegde misdrijf, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen. De beklaagde kan maar moeilijk ontkennen dat dit misdrijf huuropbrengsten heeft opgeleverd.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie begroot op 17.500 euro, zijnde de huuropbrengsten berekend zoals hoger weergegeven.

Uit de dossiergegevens blijkt nochtans dat de maandelijkse huurprijs enkel voor de maanden februari en maart 2014 500 euro bedroeg (p. 76 en 89 strafdossier). Met ingang van 1 april 2014 werd de huurprijs herleid tot 250 euro. Bovendien beslaat de incriminatieperiode slechts 35 maanden en geen 45 maanden. De totale vermogensvoordelen bedragen dus:

$(2 \text{ maanden} \times 500 \text{ euro} = 1.000 \text{ euro}) + (33 \text{ maanden} \times 250 \text{ euro} = 8.250 \text{ euro}) = 9.250 \text{ euro}.$

Bij het bepalen van de omvang van de te verbeuren vermogensvoordelen moet geen rekening worden gehouden met de door de beklaagde gemaakte kosten, zoals onder meer de onroerende voorheffing, de afbetaling van een afgesloten krediet en de kosten van de brandverzekering. Overigens legt de burgerlijke partij het bewijs voor dat hij de onroerende voorheffing voor het jaar 2014 heeft betaald.

Het staat zoals hoger gezegd vast dat het pand van bij de aanvang van de incriminatieperiode niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen, zodat er geen reden is om slechts rekening te houden met de vermogensvoordelen genoten vanaf de datum van de eerste technische vaststellingen (8 juni 2016).

Dat de huurder niettegenstaande de vastgestelde gebreken verklaarde zeer tevreden te zijn over de woning, is geen reden om de vermogensvoordelen niet te verbeuren, noch een factor bij het bepalen van de omvang van de te verbeuren vermogensvoordelen.



Om de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof de te verbeuren vermogensvoordelen tot 5.000 euro. Het gaat om het equivalent bedrag van de gerealiseerde vermogensvoordelen, nu deze niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde beklaagde. De verbeurdverklaring heeft dus betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Overeenkomstig artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek wijst het hof het verbeurd verklaarde bedrag van 5.000 euro toe aan de burgerlijke partij.

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

De kosten van de dagvaarding in hoger beroep van \_\_\_\_\_ zijn evenwel te last van de Belgische Staat.

Het hof bevestigt de veroordeling van de beklaagde tot het betalen van de bijdrage aan het Slachtofferfonds en het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

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 criminale en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketport 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 criminale, 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 (BS 3 september 2020). Het hof verhoogt daarom de kosten met 10 % in beide aanleggen en veroordeelt de beklaagde ook tot het bedrag van de vaste vergoeding dat nu 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.

**10.1** De beklaagde is overeenkomstig artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden de schade te vergoeden die de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ heeft geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de enige telastlegging en die een door de beklaagde begane fout uitmaakt.

De eerste rechter kende aan de burgerlijke partij een schadevergoeding toe van 2.639,44 euro, te vermeerderen met de interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 750 euro.



Daarnaast wees hij de verbeurdverklarde vermogensvoordelen voor een bedrag van 11.750 euro toe aan de burgerlijke partij.

De burgerlijke partij vraagt om het beroepen vonnis te bevestigen, met dien verstande dat hij een rechtsplegingsvergoeding vraagt van 1.320 euro voor elk van beide aanleggen en vraagt om het “*vonnis*” uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, “*niettegenstaande iedere vorm van borgstelling en/of kantonnement*”.

**10.2** Het staat vast dat de burgerlijke partij een zekere materiële schade heeft geleden door het voor de beklaagde bewezen verklaarde misdrijf. Hij heeft enige tijd moeten leven in een ongeschikte en onbewoonbare woning. Zijn levenskwaliteit werd hierdoor aangetast. Anderzijds heeft de burgerlijke partij een zeker genot van de woning gehad.

Het hof is daarom van oordeel dat de burgerlijke partij geen aanspraak kan maken op een volledige terugbetaling van de huurgelden. Het hof beperkt de vergoeding voor betaalde huurgelden tot 5.000 euro.

Het is eveneens bewezen dat de burgerlijke partij beperkte kosten van achternageloop heeft gehad, niettegenstaande hij niet het initiatief nam voor de klacht bij de Vlaamse wooninspectie. Zo moest hij onder meer worden verhoord door de politie. Het hof begroot deze kosten van achternageloop in billijkheid en bij gebrek aan objectieve gegevens die een meer concrete schadebegroting mogelijk maken op 100 euro.

Op deze bedragen zijn interesten verschuldigd vanaf de gemiddelde datum, 21 juli 2015.

In tegenstelling tot de eerste rechter meent het hof dat de kosten van brandverzekering (831,68 euro) en onroerende voorheffing (1.707,76 euro) geen kosten zijn waarvoor de burgerlijke partij terugbetaling kan bekomen. Deze kosten staan niet in oorzakelijk verband met het door de beklaagde gepleegde misdrijf. Zo was de burgerlijke partij in dit geval gehouden om de onroerende voorheffing te betalen niet op grond van de huurovereenkomst, maar op grond van de overeenkomst van tijdelijke verkoop-/aankoopbelofte (p. 76 strafdossier).

Bovendien is het overschrijvingsformulier voor de brandverzekering waarvan de burgerlijke partij een kopie voorlegt, niet gericht aan hem zelf, maar aan Het is dus niet bewezen dat dit stuk betrekking heeft op een door de burgerlijke partij afgesloten brandverzekering voor het pand, voorwerp van de telastlegging. Wat de onroerende voorheffing betreft, bewijst de burgerlijke partij enkel dat hij de onroerende voorheffing voor het jaar 2014 heeft betaald (426,94 euro).

De burgerlijke partij dringt niet langer aan op een morele schadevergoeding en een schadevergoeding voor de uitgevoerde verbouwwerken.



**10.3** Met toepassing van artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. De strafrechter moet de rechtsplegingsvergoeding begroten. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Aangezien de vordering van de burgerlijke partij voor de eerste rechter 16.489,44 euro bedroeg, komt hem een rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in eerste aanleg toe van 1.320 euro, het basisbedrag voor vorderingen tussen 10.000,01 en 20.000 euro.

In hoger beroep vorderde de burgerlijke partij de bevestiging van het eerste vonnis, en vorderde hij dus een totale schadevergoeding van 14.389,44 euro. De rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep bedraagt dus 1.430 euro, het sinds 1 juni 2021 geïndexeerde basisbedrag voor vorderingen tussen 10.000,01 en 20.000 euro.

**10.4** De uitvoerbaarverklaring bij voorraad is een uitzonderlijke maatregel. De burgerlijke partij voert geen enkele reden aan die deze maatregel rechtvaardigt.

**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 in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, van 16 januari 2020 definitief is voor wat betreft de herstellvordering.

**Beslissing van het hof:**

**Het hof,**  
rechtsprekend op tegenspraak,

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

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

┌ PAGE 01-00002298179-0016-0019-01-01-4 ─┐





**op strafgebied:**

verklaart de beklaagde : schuldig aan de enige telastlegging;

veroordeelt de beklaagde hiervoor tot een **geldboete** van **500 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 4.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent gewoon uitstel voor de helft van de opgelegde geldboete gedurende een proeftermijn van drie jaar;

spreekt de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van de **vermogensvoordelen** uit het bewezen misdrijf van de enige telastlegging, namelijk voor een equivalent bedrag van **5.000 euro** en **wijst** dit verbeurdverklaarde bedrag **toe aan de burgerlijke partij** ;

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 282,60 euro in eerste aanleg en 101,97 euro in beroep;

**op burgerlijk gebied:**

veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke van een bedrag van **5.100 euro**, vermeerderd met de vergoedende intresten vanaf 21 juli 2015 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.320 euro in eerste aanleg en 1.430 euro in beroep;



beslist dat de veroordelingen hiervoor ten voordele van de burgerlijke partij moeten worden toegerekend op de hiervoor bevolen toewijzing aan deze burgerlijke partij van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.



Kosten eerste aanleg:

Dagv. bekl.:	€ 26,91
Hypothe. Inschr.:	€ 230,00
	<hr/>
	€ 256,91
+ 10 %:	€ 25,69
	<hr/>
Totaal:	<b>€ 282,60</b>

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 24,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 27,70
	<hr/>
	€92,70
+ 10 %:	€ 9,27
	<hr/>
Totaal:	<b>€ 101,97</b>

Kosten t.l.v. Staat:

Dagv. BP ( ): **€ 26,44**

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 \_\_\_\_\_

