



Arrestnummer <b>1 1488 / 2022</b>
Repertoriumnummer <b>2022 / 4734</b>
Datum van uitspraak <b>10 november 2022</b>
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal <b>2020/VJ11/1024</b> Notitienummer eerste aanleg <b>HV.66.WI.1010000/18</b>

x Niet aan te bleden aan de  
ontvanger

# Hof van beroep Brussel

## Arrest

15de kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren





- de vaste vergoeding van 50 EUR.,
- een vergoeding van 20 EUR., als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/3 van de gerechtskosten, in totaal begroot op 594,70 EUR.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43b1s van het Strafwetboek, de som van 4.250,00 EUR., bij equivalent.

\*\*\*

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen feiten van de tenlastelegging A.2 tot een geldboete van TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO.

Zegt dat de geldboete van 2.000 EUR. wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot 16.000,00 EUR. (2.000 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van twee maanden;

Verleent uitstel van de tenuitvoerlegging van huidig vonnis wat betreft de geldboete, gedurende een termijn van DRIE JAAR voor de helft van de geldboete van 2.000 EUR. verhoogd met de opdecimen, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR., verhoogd met de wettelijke opdecimen tot 200,00 EUR. als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- de vaste vergoeding van 50 EUR.,
- een vergoeding van 20 EUR., als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/3 van de gerechtskosten, in totaal begroot op 594,70 EUR.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 4.250,00 EUR., bij equivalent.

\*\*\*

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

\*\*\*

### **Publicatie**

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

**Wat betreft de herstellvordering**

Verklaart de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van de  
ontvankelijk en stelt vast dat deze zonder voorwerp is geworden.

\*\*\*\*\*

**3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Gehoord het verslag van raadsheer

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting  
ontwikkeld door meester

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

\*\*\*\*\*

**4. BEOORDELING**

1.

De beklaagden en het openbaar ministerie hebben naar de vorm regelmatig hoger  
beroep ingesteld en tevens tijdig een grievenformulier ingediend.

De hogere beroepen zijn ontvankelijk en niet vervallen.

Het hoger beroep van de beklaagden betreft de procedure (schending rechten van  
verdediging, omdat het strafdossier onvolledig zou zijn), en is eveneens is gericht  
tegen hun schuldigverklaring aan de feiten van telastlegging A.2, evenals tegen de  
uitgesproken straf.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie betreft een volgberoep en is  
eveneens gericht tegen de uitgesproken straf.

Er zijn geen ambtshalve grieven op te werpen over de punten vermeld in artikel  
210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering.

De rechtstreekse dagvaarding waarmee de strafvordering bij de strafrechter is  
gebracht, werd op 10 december 2019 overgeschreven op het kantoor  
Rechtszekerheid te           dit is het kantoor van het gebied waar het onroerend  
goed is gelegen.

2.

De beklaagden hebben in hun grievenformulier aangevoerd dat het strafdossier onvolledig is, omdat een e-mail van de lokale politie van van 5 december 2017 geen deel uitmaakt van het strafdossier.

Het openbaar ministerie heeft de bedoelde e-mail op 18 maart 2021 toegevoegd aan het strafdossier. Het strafdossier is volledig.

3.

De eerste rechter heeft de feiten zoals die blijken uit het strafdossier correct weergegeven in het bestreden vonnis (p. 4-6, 'Elementen van het strafdossier'). Weliswaar staat het niet vast dat de twee personen die bij de hercontrole op 3 juni 2019 aanwezig waren in het pand werknemers waren van hun huurder Gasparini Rodrigues, zoals de eerste rechter bij het overzicht van de feiten heeft vastgesteld (randnummer 6). Volgens de beklaagden waren deze personen 'kennissen' die hen kwamen helpen met de uitvoering van de werken.

Het hof treedt de uiteenzetting van de feiten door de eerste rechter bij, mits bovengenoemde rechtzetting, en maakt ze tot de zijne.

#### **de strafvordering**

4.

De beklaagden worden vervolgd voor de verhuur voor bewoning van een duplexappartement en een appartement in een onroerend goed gelegen aan de terwijl deze woningen niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten (telastlegging A.2).

5.

De feiten van telastlegging A.2 zijn bewezen voor beide beklaagden en

De beklaagden betwisten niet dat zij het duplexappartement op de eerste en tweede verdieping, evenals het appartement op de derde verdieping hebben verhuurd voor bewoning.

Beide appartementen, waarbij de bewoners niet afhankelijk waren van gemeenschappelijke voorzieningen inzake de functies toilet, bad/douche of kookgelegenheid, vielen op het ogenblik van de feiten (20 maart 2018 tot en met 27 augustus 2019) onder de toepassing van de artikelen 5 en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De strafbaarstelling van die feiten in artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode is met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid) opgenomen in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Die nieuwe strafbepaling bevat in hoofddorde dezelfde constitutieve bestanddelen en bepaalt dezelfde straffen als voorheen.

De actuele strafbaarstelling onder artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gewijzigd ten opzichte van de Vlaamse Wooncode. Waar onder de Vlaamse Wooncode ieder gebrek strafbaarheid meebracht, is dat nu slechts het geval wanneer de woning (of kamer) als niet-conform (of overbewoond) kan bestempeld worden.

Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), zijnde gebreken van categorie II of III.

Gebreken van categorie I vormen wel tekortkomingen inzake de woningkwaliteitsvereisten maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is slechts anders indien de woning zes of meer gebreken van categorie I telt, in welk geval dat omgezet wordt in een strafbaar gebrek van categorie II.

De woonkwaliteitsvereisten zijn nu vastgelegd door artikel 3.1, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.2, evenals de bijlage 5, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021'). Zij vallen grotendeels samen met degene die door de oude regelgeving werden gesteld (zie artikel 2 en bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen).

6.

Het staat vast dat de inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van 20 maart 2018 onder gelding van de Vlaamse Wooncode, ook gebreken vormen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dat wordt bevestigd door samenlegging van die vaststellingen, zoals weergegeven in het technisch verslag, gevoegd aan dit proces-verbaal met de al genoemde bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de actuele



woonkwaliteitsvereisten zijn opgesomd, met vermelding van de categorie van inbreuk die ontstaat wanneer ze niet nageleefd worden.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur zoals beschreven in proces-verbaal van 20 maart 2018 blijkt dat de woning waarin beide appartementen zich bevonden niet voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten, nu de verwarmingsinstallatie niet conform was. Er werd gebruik gemaakt van een 'flexibel', die geschikt is voor dampkappen, maar niet voor rook- en gaskanalen. Dit betreft een ernstig gebrek dat veiligheidsrisico's, namelijk een risico op brand, met zich meebrengt (15 strafpunten onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en een gebrek van categorie II met toepassing van de Vlaamse codex wonen van 2021), wat op zich reeds de niet-conformiteit impliceert van het gebouw en van alle wooneenheden die zich in dit gebouw bevinden.

Dit gebrek is bovendien niet toe te schrijven aan de huurders, maar is structureel van aard, zodat dient te worden aangenomen dat het gedurende de volledige incriminatieperiode aanwezig was.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt bovendien dat op het ogenblik van de vaststellingen de elektrische installatie in het duplexappartement niet conform was.

In het duplexappartement stelde de wooninspectie onder meer vast dat het stopcontact vooraan links in de kamer vooraan links op de eerste verdieping was doorgebrand en dat in de badkamer op de eerste verdieping het stopcontact zich direct naast de douche bevond, terwijl een minimale afstand van 100 cm diende te worden gerespecteerd vanwege de afwezigheid van een differentieelschakelaar van 300mA. In de keuken op de eerste verdieping beschikten de stopcontacten bij het aanrecht aan de rechtermuur niet over een aardingspin, zonder dat zij evenwel waren aangesloten op een aardgeleider. In de keuken op de tweede verdieping waren de afdekplaatsjes gebarsten en ontbraken er afdekplaatsjes.

In het appartement op de derde verdieping was in de badkamer het lichtarmatuur niet spatwaterdicht en aanraakbaar.

Ook deze respectieve gebreken inzake elektriciteit in beide appartementen betreffen ernstige gebreken, die zowel onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode als van de Vlaamse Codex wonen van 2021 (waar elk van de gebreken valt onder categorie II) de niet-conformiteit van elk der woningen tot gevolg hebben, nu zij risico's op brand met zich meebrengen.

Ook de aangehaalde gebreken aan de elektriciteit in elk van beide appartementen zijn structureel van aard, zodat dient te worden aangenomen dat zij gedurende de



volledige incriminatieperiode aanwezig waren. Er kan niet naar redelijkheid worden aangenomen dat dit soort gebreken te wijten zou zijn aan een gebrek aan onderhoud of verkeerd gebruik door de huurder waarvan de verhuurder niet geacht wordt op de hoogte te zijn.

Naast deze gebreken werden in beide appartementen nog verschillende andere gebreken vastgesteld, die samen met de voor elk van de appartementen hierboven reeds vermelde gebreken dienden te leiden tot non-conformiteit, en dit zowel onder de oude als de nieuwe regels. Zo werd in het appartement op de derde verdieping permanente vochtigheid vastgesteld in de slaapkamer vooraan ingevolge insijpelend water onder het raam, en ontbrak een borstwering tussen de tweede en derde verdieping ondanks de aanwezigheid van lage vensters. In het duplexappartement werd eveneens (structureel) insijpelend vocht vastgesteld, namelijk in de slaapkamer op de tweede verdieping vooraan.

Een normaal zorgvuldig verhuurder dient erop toe te zien dat aan de vermelde gebreken wordt verholpen, vooraleer appartementen als woongegelegenheid ter beschikking te stellen. Het staat bijgevolg vast dat de beklaagden onachtzaam zijn geweest door elk van beide appartementen ondanks deze gebreken ter beschikking te stellen.

De feiten van telastlegging A.2 zijn bijgevolg bewezen ten aanzien van beide beklaagden.

7.

Bij de straftoemeting houdt het hof voor de beide beklaagden rekening met de ernst van de feiten, de omstandigheden waarin deze feiten plaatsvonden, hun persoonlijke levensomstandigheden, hun blanco strafrechtelijk verleden en het tijdsverloop.

Voor het hof hebben beide beklaagden (ondergeschikt) gevraagd dat hen de gunst van een opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend.

De feiten zijn ernstig. De huurders werden blootgesteld aan veiligheidsrisico's. Het recht op veilig wonen is een fundamenteel mensenrecht waaraan de decreetgever een bijzondere bescherming heeft wens te verlenen.

Het hof stelt anderzijds vast dat de beklaagden zich hebben schuldig gemaakt aan (strafrechtelijk sanctioneerbare) onachtzaamheid, veeleer dan dat zij te kwader trouw waren.

Reeds relatief korte tijd na de vaststellingen van de wooninspectie hebben de beklaagden de huur voor het duplexappartement opgezegd en een procedure tot

uitzetting van de huurder opgestart bij het vrederecht van het kanton Halle, en hebben zij het nodige gedaan om de gebreken te herstellen. Ook de gebreken in het appartement op de derde verdieping werden binnen een redelijke termijn hersteld. De wooninspectie heeft op 15 oktober 2019 vastgesteld dat de woning en beide appartementen conform waren (navolgend proces-verbaal

Beklaagde heeft een blanco strafregister. Ook beklagde heeft een gunstig strafverleden.

De feiten schijnen voor elk van de beklagden niet van die aard te zijn dat ze gestraft moeten worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf en de beklagden zijn nog niet veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden. Aan de wettelijke voorwaarde van artikel 3 van de Probatiewet is dus voldaan.

Zonder de ernst van de gepleegde feiten weg te cijferen, oordeelt het hof dat het opleggen van een straf op dit ogenblik niet vereist is.

Een strafrechtelijke veroordeling zou de verdere toekomst van de beklagden kunnen bemoeilijken, zonder dat er voor het openbaar belang nog baat is bij het opleggen van een straf.

In deze omstandigheden zal een opschorting van de uitspraak, opgelegd voor een duur van één jaar, voor elk van de beklagden de doeleinden van de strafvervolgning kunnen verwezenlijken.

8.

Het openbaar ministerie vordert in zijn geschreven vordering, die is opgenomen in de rechtstreekse dagvaarding, de verbeurdverklaring ten laste van beide beklagden van een wederrechtelijk vermogensvoordeel van 8.500 euro, dat de beklagden met de verhuur van de wooneenheden zouden hebben verworven in de periode van 20 maart 2018 tot en met 27 augustus 2019.

De beklagden hebben wederrechtelijke vermogensvoordelen ontvangen door wooneenheden te verhuren, terwijl deze woningen niet-conform waren.

Het hof is van oordeel dat de verbeurdverklaring van de huuropbrengsten een onredelijk zware straf zou zijn voor de beklagden. Het hof houdt er daarbij rekening mee dat de beklagden uit onachtzaamheid, eerder dan met bedrieglijk opzet hebben gehandeld, wat wordt bevestigd door de vaststellingen van de wooninspectie, evenals de foto's die zijn gevoegd bij de herstellvordering, waaruit blijkt dat beide appartementen netjes onderhouden waren en op het oog geschikt leken voor bewoning. Het hof houdt eveneens rekening met het feit dat een

verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen (bij equivalent) financieel te belastend zou zijn voor de beklaagden, die buiten de huuropbrengst beschikken over slechts een zeer beperkt inkomen, zoals blijkt uit de persoonlijkheidsverslagen van beide beklaagden van 18 augustus 2022 en de door beide beklaagden neergelegde stukken.

Het hof verklaart om deze redenen de vordering tot verbeurdverklaring ongegrond.

9.

Het hof veroordeelt elk van beide beklaagden tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en van een vaste vergoeding van 50 euro. De beklaagden dienen hoofdelijk veroordeeld te worden tot twee derde van de kosten voor de strafprocedure in eerste aanleg, namelijk 1.189,40 euro, die gemaakt zijn om het bewezen misdrijf op te sporen en te vervolgen, evenals tot de kosten van het hoger beroep.

10.

De publicatie van dit arrest door inschrijving op de kant van de overgeschreven inleidende dagvaarding op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie moet gebeuren overeenkomstig artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet.

#### **de herstellvordering**

11.

De eerste rechter heeft terecht vastgesteld dat de herstellvordering zonder voorwerp is, wat blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie op 15 oktober 2019 (navolgend proces-verbaal

**OM DEZE REDENEN,  
HET HOF,**

**RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;**

Gezien de aangehaalde wetsbepalingen in het bestreden vonnis alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;

- 1, 3, 5 en 6 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 1.3 § 1 en §2,, 25° en 26°, 3.1, 3.6, 3.31, 3.34, 3.36, 3.37, 3.43, 3.47, 3.48 en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- 84 van de Hypotheekwet;

en uitgezonderd de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Opnieuw beslissend;

#### **Op strafrechtelijk gebied**

Vernietigt het bestreden vonnis;

Verklaart beklaagden schuldig aan de feiten van  
telastlegging A.2.

Schort de uitspraak van de veroordeling van de beklaagde voor de  
bewezen feiten van telastlegging A.2 op gedurende een termijn van EEN jaar;

Schort de uitspraak van de veroordeling van de beklaagde voor de  
bewezen feiten van telastlegging A.2 op gedurende een termijn van EEN jaar;

Veroordeelt de beklaagden tot betaling van:

- elk een vaste vergoeding van 50 euro en een bijdrage aan het Fonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 24 euro;
- hoofdelijk tot twee derde van kosten van de procedure in eerste aanleg, begroot op 1.189,40 euro;
- hoofdelijk tot de kosten van het hoger beroep, die worden begroot op 120,64 euro.

#### **Over de herstellvordering**

Bevestigt het bestreden vonnis.

### Publicatie

Beveelt de publicatie van dit arrest op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie overeenkomstig artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagden

\*\*\*\*\*

Aldus gevonnist door :

raadsheer, d.d. voorzitter,  
raadsheer,  
raadsheer,

magistraten van de 15<sup>de</sup> kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,

en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter,  
in openbare terechtzitting van **10 november 2022** waar aanwezig waren :

raadsheer, d.d. voorzitter,  
substituut-procureur-generaal,  
griffier,