



Arrestnummer C, 1611 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 4033
Datum van uitspraak 10 december 2021
Notitienummer griffie 2020/NT/1066
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002446906-0001-0010-01-01-1



Not.nr. DE.66.WI.101000/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. 1912 , (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 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 (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode), namelijk:

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , ondernemingsnummer , met
maatschappelijke zetel te bij akte d.d. 17 april 2019 verleden
door notaris te
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
en

Te in de periode van 1 februari 2015 (stukken 18, 2verso - datum aanvang huurovereenkomst) tot en met 20 november 2018 (stuk 67verso - verlating pand door bewoners)

PAGE 01-00002446906-0002-0010-01-01-4



* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 12 oktober 2020 op tegenspraak als volgt:

“OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimemen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van 2.800,00 euro, zijnde 350,00 euro verhoogd met 70 opdecimemen (x8) van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.
- wijst beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank.

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimemen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken,

PAGE 01-00002446906-0003-0010-01-01-4



- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **29,13 euro**.

HERSTEL

De rechtbank verklaart de **herstelvordering** van de wooninspecteur **zonder voorwerp**.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.”

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op.

- 4 november 2020 door de beklaagde tegen “alle beschikkingen van het vonnis”;
- 6 november 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 Dendermonde, op:

- 4 november 2020 door de raadsman van de beklaagde ;
- 6 november 2020 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 7 mei 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden 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 22 oktober 2021.

De conclusies van de beklaagde werden tijdig neergelegd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 22 oktober 2021 in het Nederlands:

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



2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 12 oktober 2020 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De 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 bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld aan de enige telastlegging en de straf.

In het door het openbaar ministerie ingediende “grievensformulier hoger beroep” wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied 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.

Het hof heeft enkel te oordelen over de schuld en de straf. De beslissing over de herstellvordering behoort niet tot de saisine van het hof: de eerste rechter besliste definitief dat deze zonder voorwerp is.

3. Voor de eerste rechter was nog niet bekend of de aanhangig makende dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. Dit gebeurde wel degelijk onder nummer . De procureur-generaal liet het bewijs hiervan bij brief van 25 februari 2021 aan de bundel voegen.

4. 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 woningen of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoen 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, derde 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 enige telastlegging betrof het telkens ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De betrokken woning werd al bij beslissing van 9 januari 2017 van de burgemeester van de stad ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 5).

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

4. Het hof verwijst naar het feitenoverzicht onder randnummer 3.1 van het beroepen vonnis en maakt dit tot het zijne.

5. De enige telastlegging is voor het hof bewezen gebleven.

De vaststellingen van de wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel (stuk 2). Dit bewijs wordt door de beklaagde niet geleverd. De beklaagde betwist overigens de



vaststellingen niet, maar voert zijn goede trouw aan en dat hij voor bepaalde gebreken niet verantwoordelijk is.

De wooninspecteur stelde onder meer vast dat er vochtschade was aan plafonds van de nachthal en de slaapkamer van de tweede verdieping, evenals in de muur van de inkomhal, de leefruimte en de achterste slaapkamer op de tweede verdieping. Trappen werden onveilig bevonden. Stopcontacten ontbraken. Er was geen warm water aan de gootsteen. Rookmelders ontbraken of waren onvoldoende aanwezig. Zoals vermeld werd de woning ongeschikt- en onbewoonbaar verklaard.

Het te last gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet als moreel element. Hiervoor volstaat bewust en vrijwillig handelen. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiele handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklagde moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. Dat de beklagde te goeder trouw zou zijn geweest is derhalve niet relevant.

Dat in de verkoopakte stond vermeld dat de verkoper geen weet had van enige beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring doet geen afbreuk aan de schuld van de beklagde. Bij het verhuren kon de beklagde zich vergewissen van de feitelijke toestand van het pand. Ten onrechte stelt hij dat hij dit slechts kon weten wanneer de huurders hem in kennis stelden van de gebreken. Eveneens ten onrechte schuift hij de schuld voor bepaalde gebreken op huurders af. De vaststellingen wijzen immers op gebreken die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen. Dit geldt onder meer voor de schimmelvorming: daarvoor mocht de beklagde niet wachten tot dat de huurders hem hiervan in kennis stelden. De foto's van de vaststellingen van de wooninspecteur tonen duidelijk aan dat dit een toestand was die de beklagde moest bekend zijn (stukken 16, 17 en 18). Dit geldt ook voor de toestand van de trap en het ontbreken van voldoende verlichting en ramen.

Uit de verklaring van de beklagde volgt trouwens dat hij duidelijk wist wat de staat van de woning was, gezien hij verklaarde dat hij besliste de woning gefaseerd in orde te zetten, namelijk elk jaar iets aan te pakken (stuk 31). Hij stelde de woning ook telkens opnieuw te huur toen deze vrij kwam, zodat hij goed wist wat de staat van de woning was (stuk 31verso). Niet alleen is goede trouw niet relevant in de beoordeling van het opzet, de beklagde beroept er zich bovendien ten onrechte op.

Dat de beklagde niet onmiddellijk over de nodige fondsen beschikte om onmiddellijk de nodige herstellingen integraal uit te voeren, doet evenmin afbreuk aan zijn schuld.



6. De eerste rechter stelde terecht dat de bewezen feiten gepleegd werden met een zelfde misdadig opzet en legde aldus terecht voor deze feiten samen overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek een straf op.

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.

De eerste rechter besliste oordeelkundig en op evenwichtige wijze over de straftoemeting. Zij legde zowel de nodige strengheid als een concreet passende mildheid aan de dag. Zo hield zij rekening met het blanco strafregister van de beklaagde en het feit dat intussen het herstel werd uitgevoerd, evenals het feit dat de beklaagde intussen al leegstandsheffing moest betalen.

De opgelegde geldboete deels met gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging ervan is een passende straf. De beklaagde verkeert in de wettelijke voorwaarden voor het genieten van deze gunst. De straf opgelegd aan de beklaagde, gaat de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven en hij werd tot nu nog niet veroordeeld tot een criminele straf of een gevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek.

De opschorting van de uitspraak van de veroordeling die de beklaagde ondergeschikt vroeg, zou een te grote mildheid inhouden en niet voldoen aan de nood tot maatschappelijke vergelding en ontrading om deze feiten opnieuw te plegen. De opgelegde geldboete zal de beklaagde bovendien niet sociaal declasseren, noch zijn reclassering op disproportionele wijze belemmeren.

De eerste rechter verhoogde de geldboete correct met de wettelijk bepaalde deciem en ook over de vervangende gevangenisstraf besliste zij juist.

7. De eerste rechter besliste juist over de bijdrage aan het Slachtofferfonds, de bijdrage tot het Fonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, dat thans na indexatie 22 euro bedraagt en de vaste vergoeding, die actueel na indexatie echter 50,45 euro bedraagt.

De eerste rechter besliste eveneens correct over de kosten. Het hof veroordeelt de beklaagde ook tot de kosten in beroep.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

PAGE 01-00002446906-0008-0010-01-01-4



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,
- 8, § 1, eerste en tweede lid, Probatiewet,
- 38, 40, 65, eerste lid, 66 en 100 Strafwetboek.

Perken van het hoger beroep:

Het hof stelt vast dat gelet op de verklaringen van hoger beroep en vervolgens de grievenformulieren het ingevolge het vonnis van 12 oktober 2020 vaststaat dat:

- de herstellvordering zonder voorwerp is.

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;

bevestigt het beroepen vonnis voor zover bestreden in al zijn beslissingen, met de wijzigingen dat de bijdrage tot het Fonds voor de juridische tweedelijnsbijstand 22 euro bedraagt in plaats van 20 euro en de vaste vergoeding 50,45 euro bedraagt in plaats van 50 euro;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering in beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 327,70 euro;

laat de kosten van afschrift van het vonnis van eerste aanleg begroot op € 21,00 ingevolge wijzigingen betreffende registratie- en griffierechten (*Art. 23. De in de artikelen 271 en 272 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalde rechten zijn niet verschuldigd op de uitgiften, kopieën of uittreksels van vonnissen en arresten die in de griffies worden afgeleverd in de periode van 1 juli 2020 tot 31 december 2020; BS 23 juli 2020*) ten last van de Belgische Staat.



Kosten beroep:

Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Hypoth. Inschr.:	€ 230,00
Dagv. bekl.:	€ 26,91
	<hr/>
	€ 297,91
+ 10 % :	€ 29,79
	<hr/>
Totaal :	€ 327,70

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis: **€ 21,00**

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

