



Arrestnummer C1 MASS / 2024
Repertoriumnummer 2024/ 3467
Datum van uitspraak 11 september 2024
Rolnummer
Notitlenummer parket-generaal 2024/PGA/21 2024/VJ11/13

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

De feiten voor 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt: als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

te In de periode van 1 november 2020 tot en met 29 november 2021

namelijk een appartement gelegen op voornoemd adres te ,
) dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
, geboren van 1 november 2020 tot en met 29 november
2021 aan 725,00 euro/maand.

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 4 september 2023

Ref.:

Bedrag: 240,00 euro

Fiscaal Deskundige (get.)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 23 oktober 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Op strafgebied

Veroordeelt Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid voor de enige tenlastelegging:

tot een geldboete van 4.000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdeclemen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43*bis* Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 2.200 euro.

Veroordeelt Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeclemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,42 EUR.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 23 oktober 2023 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 16 november 2023 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 17 november 2023 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen alle beschikkingen op strafgebied.

2.3.

Er werd een verzoekschrift In de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 16 november 2023 door de beklaagde
- op 17 november 2023 door het OPENBAAR MINISTERIE.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 5 juni 2024 en 19 juni 2024.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haar raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusie en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling van de ontvankelijkheid en de omvang van de hogere beroepen

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

1. De verklaringen van hoger beroep, zowel van de beklaagde als van het Openbaar Ministerie, werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld en de straf, verbeurdverklaring inbegrepen, zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten aanzien van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de straf is nauwkeurig.

4. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie regelmatig naar vorm en termijn en ontvankelijk.

4.2. Omvang van de hogere beroepen

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op schuld en de straf, inclusief de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen.

5. Beoordeling ten gronde – op strafrechtelijk gebied

5.1. Met betrekking tot de schuld aan de feiten vervat onder de enige tenlastelegging

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is het hof van oordeel dat het feit onder de enige tenlastelegging terecht bewezen is verklaard.

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 3 en 4 van het bestreden vonnis, welke door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd, overgenomen en in antwoord op de conclusie van de beklaagde wordt aangevuld als volgt.

a) Beklaagde betwist dat artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021 van toepassing is omdat de woning, waarvan beklaagde eigenaar is, nooit ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard en de vaststellingen te wijten zijn aan de huurder.

Terecht stelt de eerste rechter dat een voorafgaande beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid geen constitutief bestanddeel is van de ten laste gelegde felten en uit de initiële vaststellingen blijkt dat er een aantal ernstige gebreken van categorie III zijn vastgesteld die geen uitstaans hebben met de bewoning door de huurder (aansluiting twee lichtpunten met verhoogd risico op elektrocutie, gebrekkige rookgasafvoer in de kelder met risico op CO-vergiftiging, en verschillende gebreken van categorie II die evenmin met de bewoning te maken hebben (onvoldoende hoge borstwering, onveilige traphal).

Artikel 1.3, §1,7° van de Vlaamse Codex Wonen 2021 omschrijft een conforme woning als een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° vertoont. Als er gebreken van categorie II en III zijn vastgesteld, zoals in casu blijkt uit het strafdossier, is een woning niet-conform aan de norm en is artikel 3.34 Vlaamse Codex wonen wel degelijk van toepassing. Eén vastgesteld gebrek van categorie II of III leidt met andere woorden tot strafbaarheid.

b) Beklaagde vergist zich waar hij meent dat de eerste rechter de veroordeling louter baseert op de vaststellingen inzake de lichtpunten en de rookafvoer. De eerste rechter haalt deze aan om aan te tonen dat deze niet kunnen veroorzaakt zijn door de bewoning van het pand. De eerste rechter verwijst ook naar de gebreken van categorie II die werden vastgesteld. De incriminatieperiode van de feiten betreft in de periode van 1 november 2020 tot en met 29 november 2021. Het gegeven dat men een verbrandingsattest bijbrengt van 29 oktober 2021 maakt de vaststellingen met betrekking tot de (gebrekkige) rookgasafvoer niet ongedaan. Het gegeven dat men de vastgestelde gebreken gaandeweg remedieert, en de woning thans conform is, heft evenmin de strafbaarheid op.

c) Terecht acht de eerste rechter zich niet gebonden door het bijgebrachte vonnis van het vrederecht van 16 november 2022. Hetzelfde geldt voor het opvolgende vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 20 november 2023 hetwelk de strafrechter geenszins bindt.

Het hof merkt dienaangaande bijkomend op dat men in de bijgebrachte uitspraken niet ingaat op de vaststellingen van categorie II die voorhanden zijn in het strafdossier, en men eveneens voorbijgaat aan de duidelijke vaststellingen gerelateerd aan de lichtpunten.

d) Tenslotte betwist beklagde dat het moreel bestanddeel zou vervuld zijn en er geen enkele intentie of bewuste overtreding van de strafbepaling voorligt. De gebreken zouden zijn ontstaan in de loop van de huurperiode, toen beklagde geen toegang meer had tot het pand en waren niet aanwezig bij de aanvang van de huur of zouden zijn te wijten aan leugenachtige verklaringen van de bewoonster.

Beklaagde houdt voor dat vanaf het ogenblik dat zij kennis kreeg van enig gebrek, dit onmiddellijk remedieerde, hetgeen de goede trouw van beklagde illustreerde. Door de huurster werd nooit enige opmerking gemaakt met betrekking tot de staat van het pand tot het moment waarop ze in gebreke werd gesteld door beklagde voor huurachterstal.

Wat het moreel element betreft is voor het bestaan van het ten laste gelegde misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betegeling.

De stelling van beklagde dat de woning conform was op het moment van de verhuring kan niet worden gevolgd, nu zoals supra vastgesteld meerdere gebreken structureel van aard waren. Om dezelfde reden kunnen structurele gebreken niet afgewimpeld worden op de huurder, en zijn deze toerekenbaar aan beklagde.

Overigens had de beklagde als eigenaar/verhuurder de verplichting om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woning veronderstelt en dat onachtzaamheid volstaat om strafbaar te zijn.

Ook het feit dat de huurder zelf geen opmerkingen zou hebben geformuleerd over de kwaliteit van de woning tot op het moment dat deze in gebreke werd gesteld voor huurachterstal, is niet relevant. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de houding van de huurder.

Aan de constitutieve bestanddelen is derhalve voldaan, zowel wat de materialiteit van de vaststellingen betreft als het moreel element. Dat beklagde onverwijld het nodige heeft gedaan om de gebreken te remediëren, doet geen afbreuk aan de strafbaarheid. Het hof houdt met deze remediëring wel rekening bij het bepalen van de straf.

5.2. Met betrekking tot de strafmaat

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de rechtspersoonlijkheid van de beklagde ;
- het blanco strafregister van ;

- de concrete omstandigheden, de aard en de ernst van het bewezen verklaarde misdrijf, zoals naar voor komt uit het strafdossier en de behandeling ter terechtzitting.
- het gegeven dat de gebreken op korte termijn werden verholpen en in navolgend proces-verbaal geen gebreken meer werden vastgesteld van categorie II noch III en de woning conform werd bevonden (stuk nr 2);
- het verstrijken van de tijd sedert de felten zonder dat er sprake is van het overschrijden van de redelijke termijn.

Het hof gaat niet in op het verzoek van beklaagde tot het verlenen van de opschorting nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagde afdoende te wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen en beklaagde niet aannemelijk maakt dat een veroordelende maatregel, buiten de normale gevolgen, voor de beklaagde een onevenredige sociaal-economische declassering zou meebrengen.

Rekening houdend met al deze elementen heeft de eerste rechter aan beklaagde om oordeelkundige redenen, beaamd en overgenomen door het hof, een wettige, passende en aangepaste bestraffing opgelegd onder de vorm van een geldboete van 500,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 4.000,00 euro.

Anders dan de eerste rechter, acht het hof het aangewezen om een uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete in hoofde van de beklaagde te verlenen, gezien de vastgestelde gebreken op korte termijn werden geredigeerd.

Dit gedeeltelijk uitstel van tenuitvoerlegging, verbonden aan een proeftermijn van drie jaar, moet een gepaste preventieve werking van de uitgestelde straf waarborgen. De beklaagde dient te beseffen dat deze gunstmaatregel kan worden ingetrokken wanneer zij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke felten of andere ernstige feiten zou plegen.

Door het Openbaar Ministerie werd schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel gevorderd op grond van art. 42, 3° en 43bis Sw., begroot op 7.975,00 euro, berekend op basis van de ontvangen huurgelden, zijnde 725,00 euro huur x 12 maanden, min 1 maand achterstallige huur (stuk 6 strafdossier). De eerste rechter verklaarde een bedrag van 2.200,00 euro verbeurd, zijnde 200,00 euro x 11, om te vermijden dat aan beklaagde een onredelijk zware straf zou worden opgelegd. Ter zitting in hoger beroep verzocht het Openbaar Ministerie met betrekking tot de illegale vermogensvoordelen het initieel gevorderde bedrag van 7.975,00 euro toe te kennen. Beklaagde verzocht geen verbeurdverklaring uit te spreken.

Het lijdt geen twijfel dat de beoogde vermogensvoordelen werden genoten door beklaagde als verhuurder van het pand.

Overeenkomstig art. 42, 3° Sw. kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen verbeurd verklaard worden. Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde dient de rechter de geldwaarde ervan te ramen en kan een equivalent bedrag worden verbeurd verklaard (art. 43bis Sw.).

Samen met de eerste rechter is het hof van oordeel dat het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door haar gepleegd en bewezen verklaard misdrijf. Door deze wijze van handelen bekwam de beklaagde immers een onrechtmatig voordeel.

Ter terechtzitting verduidelijkte de raadsman van beklaagde dat de huurgelden wel degelijk werden betaald, behoudens de huur voor de maand november 2021; deze werd evenwel gerechtelijk ingevorderd door beklaagde en afbetaald via gerechtsdeurwaarder.

Terecht milderde de eerste rechter de verbeurdverklaring tot een bedrag van 11 x 200,00 euro, zijnde 2.200,00 euro, teneinde geen onredelijk zware bestraffing op te leggen.

Beklaagde werd verder terecht door de eerste rechter veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, ten bedrage van 25,00 euro, na verhoging met 70 opdeclemen gebracht op 200,00 euro;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 24,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken; deze laatste dient evenwel nog geïndexeerd te worden.

6. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 182, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering

- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 41bis, 42, 43bis en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 20 §1 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.34. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 “Vlaamse Codex Wonen van 2021”
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 1, 8 en 18bis van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)

7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van beklaagde _____ en van het Openbaar Ministerie ten aanzien van deze beklaagde ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis mits de wijzigingen dat:

- UITSTEL van tenuitvoerlegging wordt verleend voor de HELFT van de opgelegde geldboete voor een proeftermijn van drie jaar;
- het bedrag van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken wordt geïndexeerd tot 58,90 euro;

De kosten

Bevestigt het bestreden vonnis waar dit de beklaagde verwijst in de kosten van de strafvordering in eerste aanleg;

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ten laste van de Belgische Staat;

Verwijst de beklaagde in de overige kosten van de strafvordering in hoger beroep, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 93,10 euro.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit:

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

die aan de beraadslaging hebben deelgenomen

en in openbare terechtzitting van **11 september 2024**

uitgesproken door , Raadsheer

In aanwezigheid van , Eerste Advocaat-generaal

met bijstand van , Griffier

bevindt zich in de onmogelijkheid om dit arrest te ondertekenen (art. 195*bis* Wetboek van Strafvordering en art. 785 Gerechtelijk Wetboek).

is tevens wettig verhinderd om dit arrest uit te spreken zodat krachtens beschikking van heden van de heer Eerste Voorzitter zij met het oog op de uitspraak vervangen wordt door Raadsheer (artikel 782*bis*, tweede lid Gerechtelijk Wetboek).