



Arrestnummer C 1 663 / 2022
Repertoriumnummer 2022 / 1655
Datum van uitspraak 13 mei 2022
Notitienuummer griffie 2021/NT/584
Notitienuummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002709752-0001-0016-01-01-1



Not.nr. DE.66.WI.101900/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. 752 , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te op
wonende te ,
- beklaagde -

verdacht van:

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5, § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden

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

1.
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van geboren te
op , wonende bij openbare aankoop op 7 april
2006 door notaris te

een ongeschikte en onbewoonbare woning 11 te hebben verhuurd aan en

te , in de periode van 25 oktober 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1 verso OK 1) tot en met 11 maart 2019 (datum einde huurovereenkomst - stuk 120 OK 1)

2.

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____ geboren te _____) op
_____, wonende _____ bij openbare aankoop op 30 maart 2018

een ongeschikte en onbewoonbare woning 2 (eerste verdieping) te hebben verhuurd aan
en

te _____ in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk
1verso OK 2) tot en met 21 maart 2019 (datum einde huurovereenkomst - stuk 101 OK 2)

3.

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, geboren te _____) op
_____ bij openbare aankoop op 30 maart 2018

een ongeschikte en onbewoonbare woning 3 (tweede verdieping) te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk
1verso OK 2) tot en met 19 augustus 2019 (datum einde huurovereenkomst - stuk 101 OK 2)

4.

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, geboren te _____) op _____, wonende
_____, en van _____, geboren te _____)
op _____, wonende te _____ bij akte van 21 maart 2016
verleden door notaris _____ te

een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

en

te _____ in de periode van 9 november 2018 (datum controle wooninspectie - stuk
1verso OK 3) tot en met 1 augustus 2019 (datum nacontrole - stuk 108 OK 3)

5.

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____, geboren te _____) op
_____, wonende _____, bij openbare aankoop op 23 juli 2007 door notaris
te _____



een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan _____ , _____ , _____ ,

te _____ , in de periode van 9 november 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 4) tot en met 13 juni 2019 (datum nacontrole - stuk 82 verso OK 4)

6.
in het pand gelegen te _____ , kadastraal gekend als _____ ,
eigendom van _____ , geboren te _____) op
wonende _____ bij openbare aankoop op 13 juni 2008 door notaris
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____ , _____ ,

te _____ , in de periode van 12 juli 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 5) tot en met 13 mei 2019 (datum inschrijving nieuw adres - stukken 104 e.v. OK 5)

7.
in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ :
eigendom van _____ , geboren te _____) op _____ ,
wonende _____ en van _____ , geboren te _____
op _____ , wonende te _____ , bij akte d.d. 21
maart 2016 verleden door notaris _____ te _____

een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan _____
en _____

te _____ , in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 6) tot en met 13 juni 2019 (datum nacontrole - stuk 80verso OK 6)

8.
in het pand gelegen te _____ , kadastraal gekend als _____
eigendom van _____ geboren te _____) op _____
wonende _____ bij openbare aankoop op 5 juli 2001 door notaris
te _____

een woning 1 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan _____
en _____

te _____ , in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 7) tot en 9 maart 2020 (datum nacontrole- stuk 145verso)



9.
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
eigendom van _____ geboren te _____) op
, wonende _____, bij openbare aankoop op 5 juli 2001 door notaris
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning 2 te hebben verhuurd aan

te _____, op 9 maart 2020 (datum controle- stuk 145verso)

10.
in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
, eigendom van _____, geboren te _____) op
, wonende _____, bij openbare aankoop op 5 juli 2001 door notaris
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning 3 te hebben verhuurd aan

te _____, op 9 maart 2020 (datum controle- stuk 145verso)

11.
in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, geboren te _____ op _____
wonende _____ bij akte van 19 december 2013 verleden door notaris
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 12 december 2016 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 3 OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

12.
in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, geboren te _____) op _____
wonende _____, bij akte op 19 december 2013 verleden door notaris
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan

te _____, in de periode van 1 april 2016 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 3verso OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)



13.
in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____, geboren te _____) op _____,
wonende _____ bij akte van 19 december 2013 verleden door notaris _____
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 1 november 2018 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 166 OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

14.
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____, geboren te _____ op _____
wonende _____ bij akte van 19 december 2013 verleden door notaris _____
te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan _____
en _____

te _____ in de periode van 5 maart 2018 (datum inschrijving - stukken 56-57, 66, 157 OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20, § 1, derde lid, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

VORDERING VERBEURDVERKLARING VERMOGENSVOORDEEL: artikel 42 en 43bis Strafwetboek

De beklagde eveneens gedagvaard om zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **71.795 euro**,

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

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

Berekening:

-woning te _____ (OK 1)

PAGE 01-00002709752-0006-0016-01-01-4



huuropbrengst gedurende de periode van 25 oktober 2018 tot en met 11 maart 2019 of 4 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 530 euro (stukken 3, 36) = 2.120 euro

-woning te

woning 2 (OK 2)

huuropbrengst gedurende de periode van 2 augustus 2018 tot en met 21 maart 2019 of 7,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 625 euro (stuk 20) = 4.687,50 euro

-woning te

- woning 3 (OK 2)

huuropbrengst gedurende de periode van 2 augustus 2018 tot en met 19 augustus 2019 of 12,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 625 euro (stuk 117) = 7.812,50 euro

-woning te

(OK 5)

huuropbrengst gedurende de periode van 12 juli 2018 tot en met 13 mei 2019 of 10 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 575 euro (stuk 22) = 5.750 euro

-woning te

(OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 12 december 2016 tot en met 3 februari 2020 of 37 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 3, 66) = 15.725 euro

-woning te

OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 1 april 2016 tot en met 3 februari 2020 of 46 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 3verso, 66) = 19.550 euro

-woning te

OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 1 november 2018 tot en met 3 februari 2020 of 15 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 66, 167) = 6.375 euro

-woning te

(OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 5 maart 2018 tot en met 3 februari 2020 of 23 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 66, 167) = 9.775 euro.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D19D, besliste bij vonnis van 23 maart 2021 op tegenspraak als volgt:

PAGE 01-00002709752-0007-0016-01-01-4



“OP STRAFGEBIED

De rechtbank

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen 1 tot en met 14.
- **VEROORDEELT** beklaagde voor deze feiten samen tot een geldboete van **16.000 EURO**, zijnde een geldboete van 2.000 euro verhoogd met 70 opdecimen (X8), of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.
- verklaart beklaagde **VERBEURD** van 50.000 euro aan vermogensvoordelen.
- spreekt bovendien de verplichting uit om een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, met 70 opdecimen verhoogd, 200 EURO bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.
- legt de veroordeelde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 50,00 euro overeenkomstig artikel 91, 2de lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.
- veroordeelt de 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.

Kosten:

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten deze tot op heden begroot op de som van 319,73 euro.

HERSTEL

De rechtbank:

- verklaart de herstellvorderingen met betrekking tot de panden in de _____ in _____ ;
in _____ en _____ in _____ **ZONDER VOORWERP.**
- beveelt beklaagde over te gaan tot het **HERSTEL** van het pand in de _____ en _____ in _____ en het pand in de _____ in _____ wat impliceert. door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken de panden herstellen naar een



conforme woning, zonder overbezetting, zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- *beveelt dat dit herstel moet gebeuren **binnen een termijn van twee jaar** vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden,*
- *zegt dat op vordering van de wooninspecteur en de stad door beklagde een **dwangsom van 100 euro** zal worden **verbeurd per pand per dag vertraging** in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden, wat geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Gerechtelijk Wetboek, met een maximum aan te verbeuren sommen van 100.000 euro;*
- *beveelt dat beklagde de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk op de hoogte moet brengen wanneer hij de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, de kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs;*
- *beveelt dat voor het geval voornoemde panden niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien; veroordeelt beklagde tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;*
- *machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de herhuisvestingskosten, vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op de overtreder.*

OP BURGERLIJK GEBIED

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

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 8 april 2021 door de beklagde tegen “*alle beschikkingen van het vonnis, conform het grievenformulier*”;
- 13 april 2021 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:

- 8 april 2021 door de advocaat van de beklagde ;
- 13 april 2021 door het openbaar ministerie.



1.4 Op de rechtszitting van 17 december 2021 (inleidingszitting) bepaalde dit hof conclusietermijnen met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, en legde de rechtsdag vast op de rechtszitting van 17 maart 2022.

De beklaagde heeft tijdig geconcludeerd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 17 maart 2022:

- 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,

dit alles in het Nederlands, behalve de verklaringen van de beklaagde die zich heeft uitgedrukt in de Arabische taal en werd bijgestaan door de aangestelde tolk, die alles wat werd gezegd, heeft vertaald van het Arabisch naar het Nederlands en omgekeerd.

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 23 maart 2021 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.

De verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis zijn eveneens tijdig.

2.2 De advocaat van de beklaagde _____ bepaalde in het ingediende grievenformulier nauwkeurig welke grieven de beklaagde inbrengt tegen het vonnis, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf (reden: de beklaagde vindt de geldboete en het verbeurdverklaarde bedrag te hoog).

Ook het openbaar ministerie bepaalde in het grievenformulier nauwkeurig welke grieven het tegen het vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf (reden: de door de eerste rechter opgelegde straf is te laag en het openbaar ministerie is niet akkoord met de reductie van de verbeurdverklaring).

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.



De devolutieve werking als gevolg van de beperkte hoger beroepen en de grieven brengt mee dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagde aan de telastleggingen 1 tot en met 14 en over de herstellvorderingen. Ook de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen is definitief.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 20^{ter} van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 30 juli 2020 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.:

4. Voor een overzicht van de feiten verwijst het hof naar pagina 9 tot en met 19 van het beroepen vonnis.

5. De telastleggingen hebben 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."

Zo er sprake is van een gewoonte, worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met een van die straffen alleen (art 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III, zoals hiervoor vermeld. Alle woonentiteiten waren ook ongeschikt en/of onbewoonbaar Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

6. De voor de beklaagde bewezen verklaarde telastleggingen zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof een straf oplegt (art. 65, eerste lid Strafwetboek).

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winst oogmerk 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 heeft deze verplichtingen systematisch naast zich neergelegd. De vastgestelde, in de verschillende woningen steeds weerkerende vochtproblemen, het ontbreken van verluchtingsmogelijkheden die soms een ernstig risico op CO-vergiftiging meebrachten, de gebreken aan het elektriciteitsnetwerk met elektrocutiegevaar tot gevolg, wijzen erop dat de beklaagde onvoldoende bekommerd was om het welzijn van zijn huurders en vooral oog had voor zijn eigen financiële belangen. Hieruit volgt dat zijn bewering dat hij te goeder trouw was niet overeenstemt met de werkelijkheid.

De beklaagde voerde wel herstellingswerken uit, maar deed dit aanvankelijk telkens op primitieve en niet vakkundige wijze. Hij herstelde slechts het meest noodzakelijke. Ook dit toont aan dat de beweerdde goede bedoelingen van de beklaagde sterk moeten gerelativeerd worden en dat hij vooral met financiële motieven zo handelde.

De beklaagde werd een keer veroordeeld door de correctionele rechtbank voor inbreuken op de wetgeving met betrekking tot de maatschappelijke zekerheid van arbeiders.



Door het economisch oogmerk waarmee de beklaagde de feiten pleegde, is de door de eerste rechter bepaalde effectieve geldboete passend en noodzakelijk als straf. De omvang van deze geldboete houdt er voldoende rekening mee dat de beklaagde voor verschillende panden het herstel inmiddels volledig uitvoerde.

De beklaagde een mildere straf opleggen, of hem de gunst van het uitstel verlenen, zou er hem onvoldoende toe aansporen om voortaan geen dergelijke misdrijven meer te plegen.

De geldboete moet met 70 deciemmen worden verhoogd, nu de door de beklaagde gepleegde feiten een voortgezet misdrijf vormen dat werd gepleegd in een periode die zich uitstrekt ook na 31 december 2016. De door de eerste rechter voorziene vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde er passend toe aan de geldboete te betalen.

7. 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 de door hem gepleegde misdrijven, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie begroot op 71.795 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 de kosten van de nutsvoorzieningen die hij in de plaats van de huurders zou hebben betaald.

Dat de beklaagde het pand in de _____ binnen het jaar na de vaststelling van de gebreken herstelde en dat hij voor die woning geen heffing moest betalen omdat ze niet (langer) was opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, is evenmin een reden om het te verbeuren bedrag te verminderen.

Wat de wooneenheden betreft in de _____ te _____ staat definitief vast dat de beklaagde deze verhuurde terwijl ze gedurende de volledige incriminatieperiodes zoals voorzien in de telastleggingen 11, 12, 13 en 14. Het hof gaat daarom niet in op de vraag van de beklaagde om de vermogensvoordelen genoten voor de datum van de vaststelling van de gebreken (9 november 2018) niet te verrekenen.

De beklaagde maakt wel aannemelijk dat niet alle door het openbaar ministerie aangerekende huurgelden werden betaald. Zo is de huurder _____ een maand eerder vertrokken dan voorzien in de berekening van het openbaar ministerie (woning in de _____ (stuk 2 van de beklaagde). De beklaagde legt een ingebrekestelling voor van huurder _____, waaruit blijkt dat deze huurder 925 euro achterstallige



huur had (stuk 6 van de beklaagde). Anderzijds is er geen reden om voor het pand in de te 3.400 euro niet aan te rekenen, omdat huurder zijn huurcontract heeft opgezegd op 1 juni 2019. Uit het proces-verbaal van 3 februari 2020 blijkt dat deze huurder de woning op die laatste datum nog altijd bewoonde, en dus ongetwijfeld ook nog altijd huur betaalde (zie OK 8, stuk 11).

Rekening houdend met een beperkt bedrag aan niet betaalde huurgelden en om de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidt het hof het te verbeuren bedrag tot 40 000 euro. Nu deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van de beklaagde identificeerbaar zijn, slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

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

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 deciemen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en 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 het niet meer te oordelen heeft over:

- de schuld van de beklaagde aan de telastleggingen 1 tot en met 14,



- de herstellvorderingen,
- de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen.

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:**

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen 1 tot en met 14 samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

spreekt voor de beklaagde _____ de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen telastleggingen, namelijk voor een equivalent bedrag van **40.000 euro**;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bijdrage van 22 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 319,73 euro in eerste aanleg en 177,00 euro in beroep.



Kosten eerste aanleg: **€ 319,73**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 93,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl ·	€ 35,00
Dagv. bekl.	€ 26,91

€ 160,91

+ 10 % : € 16,09

Totaal · **€ 177,00**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren _____, die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en _____ en in openbare rechtszitting van **13 mei 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.

