



Kopie  
Afgeleverd aan. mr.  
Vrij van griffierecht - art 280,2° W Reg

Arrestnummer <b>C 1672 / 2022</b>
Repertoriumnummer <b>2022 / 1664</b>
Datum van uitspraak <b>13 mei 2022</b>
Notitienummer griffie <b>2021/NT/598</b>
Notitienummer parket-generaal

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

COVER 01-00002703612-0001-0012-01-01-1



Not.nr. KO.66.WI.101300/19

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**  
met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 2,  
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. **762**, (RRN )  
geboren te op ,  
wonende te ,  
- beklaagde -

verdacht van:

**A 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 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, namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van eerder toebehorend aan om het te hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris te op 30 juni 2005. Thans toebehorend aan ) voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris te op 11 december 2019.

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit **een gewoonte** werd gemaakt.

PAGE 01-00002703612-0002-0012-01-01-4



(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te in de periode van 7 juni 2018 tot en met 16 april 2019

woontiteit 1 (gelijkvloers)

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,

2 te in de periode van 27 november 2018 tot en met 8 februari 2019

woontiteit 11 (eerste verdieping vooraan)

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,

3 te in de periode van 21 februari 2019 tot en met 18 april 2019

woontiteit 12 (eerste verdieping achteraan)

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

4 te in de periode van 7 juni 2018 tot en met 26 juli 2019

woontiteit 21 (tweede verdieping)

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,

5 te in de periode van 21 februari 2019 tot en met 14 december 2019

woontiteit 31 (derde verdieping)

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,

\* \* \* \*

**1.1** De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 29 maart 2021 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied,

----

*Verbetert de feiten van tenlastelegging A.5 als volgt:*



“(…) in in de periode van 21 februari 2019 tot en met 10 december 2019.”

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5, zoals verbeterd, bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van **ZESTIENDUIZEND (16.000,00) EURO (=TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen.**

----

Verplicht de beklaagde tot betaling van een eenmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

\*\*\*

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten, begroot op 282,08 euro.

\*\*\*\*

Op burgerlijk gebied,

Beveelt op vordering van de wooninspecteur **het herstel** op de woning gelegen te kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.



Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ de eventuele kosten van herhuisvesting op \_\_\_\_\_ kan verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

\*\*\*

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv ”

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

- 20 april 2021 door de beklaagde \_\_\_\_\_ tegen “de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”;
- 23 april 2021 door het openbaar ministerie tegen “alle beschikkingen op strafgebied, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier”.

**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 West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 20 april 2021 door de raadsman van de beklaagde \_\_\_\_\_ ;
- 23 april 2021 door het openbaar ministerie.

**1.4** Op de rechtszitting van 17 december 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 31 maart 2022.

**1.5** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 31 maart 2022 in het Nederlands:

- de beklaagde \_\_\_\_\_ in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_ voor 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 29 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 die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, zijn eveneens tijdig ingediend.

**2.2** De advocaat van de beklaagde \_\_\_\_\_ bepaalde in het “*grievensformulier hoger beroep*”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, welke grieven de beklaagde tegen het voormeld vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld, straf en/of maatregel en de burgerlijke rechtsvordering (herstelvordering)

Ook het openbaar ministerie bepaalde in het “*grievensformulier hoger beroep*” welke grieven het tegen het voormeld vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot strafmaat (wenselijkheid om een strengere bestraffing op te leggen).

Al deze grieven zijn nauwkeurig bepaald.

De beklaagde verklaarde op de rechtszitting van 31 maart 2022 dat hij afstand doet van de grief met betrekking tot de schuld. Die afstand heeft een beperking van de grieven tot gevolg. Het hof verleent akte van die afstand (art. 206 Strafvordering).

**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 overgebleven 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.

Aangezien er geen grief meer is aangevoerd tegen de schuld van de beklaagde \_\_\_\_\_, staat de schuld van deze beklaagde aan de feiten van de telastleggingen A.1 tot en met A.5 definitief vast.

Gelet op de hoger beroepen en de resterende grieven is het hof enkel gevat om te oordelen over de aan de beklaagde op te leggen bestraffing, over de herstelvordering en over de beslissingen die hiermee onlosmakelijk verbonden zijn.

**2.4** De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20<sup>ter</sup> van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 26 november 2020 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid (sinds 1 januari 2021. het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

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



*'Op 21 februari 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand aan de in De eigenaar was . Er waren reeds eerder gebreken vastgesteld in drie woningen in het pand. Ze waren ongeschikt verklaard.*

*Het gebouw had 18 strafpunten. Het was opgedeeld in vijf woningen*

- Woning 1 had 80 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning was op 28 augustus 2018 ongeschikt verklaard door de burgemeester. De wooninspectie stelde vast dat de woning tot december 2018 bewoond moet geweest zijn. Er zouden twee personen gewoond hebben.*
- Woning 11 had 83 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning was op 3 januari 2019 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Er was een persoon ingeschreven die er volgens een andere bewoner nog recent zou gewoond hebben.*
- Woning 12 had 76 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man, die verklaarde dat hij er woonde sinds 2015. Er waren tal van problemen (o.a. geen verwarming), maar was onbereikbaar. De huur bedroeg 445 euro.*
- Woning 21 had 61 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning was op 28 augustus 2018 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Er was een iemand ingeschreven. Die verklaarde dat hij 470 euro huur betaalde maar dat hij ergens verbleef omwille van de problemen.*
- Woning 31 had 76 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde één iemand. De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het opsplitsen van de woning in vijf wooneenheden.*

*Uit het verslag van de brandweer bleek dat de woning niet brandveilig was.*

*kon niet worden verhoord. De wooninspectie stelde vast dat de woning verkocht werd. Er was in de periode daarvoor nog steeds bewoning.'*

4. De bewezen telastleggingen A.1 tot en met A.5 waren op het tijdstip van de feiten, als inbreuk op artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse wooncode.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit Vlaamse Regering 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, 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 mensonwaardige 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 3.3.4, 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 woningen die het voorwerp uitmaken van de telastleggingen A.1 tot en met A.5 werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Een ongeschikte woning is een niet-conforme woning. Een conforme woning is immers een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont. Een ongeschikte woning heeft sowieso minstens gebreken behorende tot de tweede categorie. Voor vier van de vijf geïsoleerde woningen heeft de wooninspecteur dat verduidelijkt in een *pro justitia* van 15 december 2020. Ook de woonentiteit nummer 21 kampte met gebreken van categorie II, zoals blijkt uit de aanvankelijke vaststellingen.

De verzwarende omstandigheid was tot 1 januari 2021 voorzien in artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode en is sindsdien bepaald door artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

5. De beklaagde pleegde de bewezen feiten met eenzelfde misdadig opzet zodat het hof voor ze samen één straf oplegt met toepassing van artikel 65, eerste lid, Strafwetboek.

De Vlaamse Wooncode beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklaagde is in deze verplichting tekortgeschoten. Hij maakte daar bovendien een gewoonte van.

Voor dergelijke feiten die met winstoogmerk worden gepleegd, is een geldboete de meest passende sanctie als maatschappelijke vergelding en om de beklaagde aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.





De beklaagde is 58 jaar en heeft een blanco strafregister.

In het licht van deze overwegingen is het hof van oordeel dat een effectieve geldboete van 1.000 euro absoluut noodzakelijk is om de beklaagde de ernst van de gepleegde misdrijven te doen beseffen en hem ertoe aan te zetten de kwaliteitsnormen en – vereisten voortaan wel strikt na te leven.

Deze bestraffing is niet van aard enige sociale reclassering in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze zijn sociale declassering te bewerkstelligen, zodat het hof niet ingaat op de vraag van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te staan.

De bewezen verklaarde feiten werden gepleegd na 31 december 2016 zodat de uitgesproken geldboete wordt verhoogd met 70 deciemmen.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf is nodig om de beklaagde er toe aan te zetten de geldboete te betalen.

**6.** De beklaagde is gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie 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 deciemmen 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 beide aanleggen met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering 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.



7. Op 28 juni 2021 (voor wat betreft de woningen 1, 12 en 21) en op 5 augustus 2021 (voor wat betreft woningen 11 en 31) heeft de wooninspecteur vastgesteld dat alle bij de herstellvordering gevraagde werken zijn uitgevoerd. De wooninspecteur stelde op 31 augustus 2021 een proces-verbaal op overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

8. Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de burgerlijke belangen voor zoveel als nodig ambtshalve aan te houden.

### **Dictum**

#### **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 verleent aan de beklagde \_\_\_\_\_ akte van de afstand van de grief over de schuld.

Ingevolge de verklaringen van hoger beroep, de grievenformulieren en de afstand van de grief over de schuld, staat de schuld van de beklagde \_\_\_\_\_ aan de feiten van de telastleggingen A.1 tot en met A 5 definitief vast.

#### **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;

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

**op strafgebied:**



veroordeelt de beklaagde voor de bewezen telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 (zoals verbeterd) samen tot een geldboete van **1.000 euro**, met deciemmen gebracht op 8.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen 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 herbegroot op 696,01 euro in eerste aanleg en 133,50 euro in beroep.

### **herstelvordering**

verklaart de herstelvordering zonder voorwerp.



Kosten eerste aanleg herbegroot:

Slotenmaker:	€ 376,30
Dagv. bekl.:	€ 26,44
Hypoth. inschr.:	€ 230,00
	<hr/>
	€ 632,74
+ 10 %:	€ 63,27
	<hr/>
Totaal:	<b>€ 696,01</b>

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 27,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 26,68
Dagv. eiser tot herstel:	€ 26,68
	<hr/>
	€ 121,36
+ 10 % :	€ 12,14
	<hr/>
Totaal :	<b>€ 133,50</b>

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 **13 mei 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter \_\_\_\_\_, in aanwezigheid van \_\_\_\_\_, advocaat-generaal, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_

