



Arrestnummer <i>C 11146 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 3026</i>
Datum van uitspraak 16 september 2022
Notitienummer griffie 2021/NT/1382 - -
Notitienummer parket-generaal 2020/PGG/1046 2021/VJ11/1382

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

en wonende te

1. een ongeschikte studio (A) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 april 2011 tot en met 30 oktober 2019
2. een ongeschikte studio (B) te hebben verhuurd aan en
te in de periode van 1 april 2018 tot en met 30 oktober 2019
3. een ongeschikte studio (C) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 september 2017 tot en met 30 oktober 2019
4. een ongeschikte studio (D) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 juli 2017 tot en met 30 oktober 2019
5. een ongeschikte studio (E) te hebben verhuurd aan en
te in de periode van 1 september 2016 tot en met 30 oktober 2019
6. een onbewoonbare studio (F) te hebben verhuurd aan en
te in de periode van 1 april 2018 tot en met 30 oktober 2019

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

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)

B. ...

1....

2....

3....

4....

5....

6....

Vermogensvoordeel: artikel 42 en 43bis Strafwetboek:

De eerste en de tweede eveneens gedagvaard om zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 124.404,78 euro, zijnde:

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

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

Berekening

Huuropbrengst van de onder tenlastelegging A vermelde studio's A tot en met F die niet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen ingevolge de ongeschiktheid dan wel de onbewoonbaarheid van de studio's van bij de aanvang van de respectieve huurovereenkomsten:

- studio A: 586,94 euro voor de periode van 1 april 2011 tot en met 30 oktober 2019 (102 maanden): 59.867,88 euro;
- studio B: 510,00 euro voor de periode van 1 april 2018 tot en met 30 oktober 2019 (18 maanden): 9.180 euro;
- studio C: 520,00 euro voor de periode van 1 september 2017 tot en met 30 oktober 2019 (25 maanden): 13.000 euro;
- studio D: 370,00 euro voor de periode van 1 juli 2017 tot en met 30 oktober 2019 (27 maanden): 9.900 euro;
- studio E: 605,36 euro voor de periode van 1 september 2016 tot en met 30 oktober 2019 (37 maanden): 22.398,32 euro;
- studio F: 558,81 euro voor de periode van 1 april 2018 tot en met 30 oktober 2019 (18 maanden): 10.058,58 euro;

en

II. 21G001994

In de zaak van

1. nr. **(...)**
 - rechtstreeks dagende partij -

tegen

1. nr. _____, _____ (RRN _____)

geboren te _____ op _____,
wonende te _____,
- beklaagde -

2. nr. _____ (RRN _____)

geboren te _____ op _____,
wonende te _____,
- rechtstreeks gedaagden -

gedagvaard teneinde:

na toepassing van de strafwet ten aanzien van de gedaagden;

de beklaagden hoofdelijk, solidair, minstens de ene bij gebreke aan de andere te willen veroordelen tot betalen een provisionele som van 1.480,00 euro meer de interesten vanaf de data van de respectievelijke betalingen van de huurgelden, tot de dag der algehele betaling aan verzoeker;

ondergeschikt, beklaagden minstens hoofdelijk, solidair, minstens de ene bij gebreke aan de andere te willen veroordelen tot betalen van een provisionele som van 1.110,00 euro (75% van de betaalde huurgelden) meer de interesten vanaf de data van de respectievelijke betalingen van de huurgelden, tot de dag der algehele betaling;

tenslotte de beklaagden hoofdelijk, solidair, minstens de ene bij gebreke te willen veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van verzoeker geraamd op een geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 480,00 euro;

het te wijzen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad en niettegenstaande elk rechtsmiddel, en zonder borgstelling en met uitsluiting van kantonnement,

voor de telastlegging

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

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, 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, namelijk:

in een pand gelegen aan de

kadastraal gekend als
eigendom van

er

, wonende te

een ongeschikte studio (D) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 31 oktober 2019 tot en met 2 maart 2020.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 2 november 2021 op tegenspraak als volgt:

"STRAFRECHTELIJK

Voegt met het oog op een goede rechtsbedeling de zaken met rolnummer 20G000401 (referte I) en met rolnummer 21G001994 (referte II) samen om in één vonnis te worden beslecht.

Spreekt voor de telastlegging A in de zaak met referte II vrij.

*Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A 1 tot en met A.6 in de zaak met referte I samen tot een **geldboete van 8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.*

*Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **20.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.*

*Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.*

*Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.*

*Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.*

Spreekt voor de telastlegging A in de zaak met referte II vrij

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I samen tot een **geldboete van 8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

*Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van 20.000 euro*, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

*Veroordeelt haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.*

*Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.*

WOONHERSTEL

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

KOSTEN

Veroordeelt en hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 586,16 euro.

BURGERRECHTELIJK

(...)

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 24 november 2021 door beide beklaagden "*op strafgebied tegen het vonnis*";
- 25 november 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 Gent, op:

- 24 november 2021 door de advocaat van beide beklaagden;
- 25 november 2021 door het openbaar ministerie.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 6 mei 2022 in het Nederlands:

- de beklaagden _____ en _____ bijgestaan door meester _____ voor meester _____ beiden advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____ advocaat-generaal.

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 2 november 2021 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.

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

2.2 De advocaat van de beklaagden _____ en _____ bepaalde in het grievenformulier nauwkeurig de grieven tegen het vonnis, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld (reden: de eerste rechter heeft de conformiteitsattesten van bij aanvang van de huur niet in overweging genomen) en de straf (reden: de verbeurdverklaring is kennelijk onevenwichtig)

Ook het openbaar ministerie omschreef nauwkeurig de tegen het vonnis ingebrachte grieven, met name door aankruising van de rubriek "Andere" met de verduidelijking dat het volgeroep aantekent en hoger beroep met betrekking tot de straffen. Door het volgeroep geeft het openbaar ministerie te kennen dat het, binnen de perken van het hoger beroep van de beklaagden, tegen het bestreden vonnis dezelfde grieven aanvoert als de beklaagden.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagden _____ en _____ 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 beklaagden aan de telastlegging A in de zaak met referte II en over de vordering van de burgerlijke partij

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1 Vlaamse Codex Wonen 2021 op 1 april 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

4. De eerste rechter vatte de feiten in het beroepen vonnis samen als volgt.

“4. De beklaagden verhuurden woningen in een gebouw aan de

Op 30 oktober 2019 stelde de wooninspectie vast dat alle studio's/woningen in het pand die werden verhuurd niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen en ongeschikt waren voor bewoning.

Het volgende werd vastgesteld:

*Woning 1 kreeg 104 strafpunten en was ongeschikt;
Woning A kreeg 62 strafpunten en was ongeschikt,
Woning B kreeg 42 strafpunten en was ongeschikt;
Woning C kreeg 41 strafpunten en was ongeschikt,
Woning D kreeg 47 strafpunten en was ongeschikt;
Woning E kreeg 61 strafpunten en was ongeschikt;
Woning F kreeg 72 strafpunten en was ongeschikt,*

Het gebouw was ook zonder stedenbouwkundige vergunning opgesplitst in verschillende woonegelegenheden

Op 4 december 2019 werd door de wooninspecteur een herstellvordering tot sloop of herbestemming uitgebracht.

verd hierover op 12 november 2019 verhoord.

Op 3 maart 2020 deden de beklaagden een melding van herstel aan de wooninspectie

Op 26 mei 2020 stelde de wooninspecteur vast dat de 6 woningen in het pand in regel werden gesteld en voldoen aan de normen van de wooncode ”

5. Volgens het technisch verslag van de wooninspecteur kreeg het gebouw 33 strafpunten, waarvan vijftien omwille van het risico op elektrocutie of brand, vijftien als gevolg van een risico op ontploffing of brand aan de gasinstallatie en drie omdat de hoofdkraan van het water niet voor alle bewoners toegankelijk was (p. 9 e.v. strafdossier, OK 2).

De strafpunten omwille van het elektrocutie- of brandgevaar hebben onder meer te maken met de volgende vastgestelde gebreken.

- in de gemeenschappelijke inkom bevond zich een verdeelkast waarbij een gedeelte van de afschermdende achterwand ontbrak, net als het afschermdende deurpaneel. Enkele openingen in de achterwand van de verdeelkast waren niet afgedicht;
- de afdekplaat van een dubbel stopcontact in de keuken van studio B was beschadigd;

- de elektrische toevoer van een lichtarmatuur in de keuken van studio B was onvakkundig verlengd met lusterklem en plakband; op deze armatuur bevonden zich twee stopcontacten met een pen die niet was aangesloten op de aarding;
- in de keuken van studio C was de afdekplaat van het dubbel stopcontact beschadigd;
- in de keuken van studio D bevond zich een dubbel stopcontact dat onvoldoende stevig in de muur was bevestigd en een dubbel stopcontact waarvan een gedeelte van de afdekplaat ontbrak;
- in de woonkamer/keuken van studio F bevond zich ter hoogte van de inkomdeur een stopcontact dat was uitgerust met een aardingspen maar niet was aangesloten op een beschermingsgeleider;
- in de keuken van studio F was de afdekplaat van het dubbel stopcontact beschadigd;
- in de badkamer van studio F was een dubbel stopcontact onvakkundig in de muur bevestigd met plakband,
- ook in de keuken van studio E bevond zich een dubbel stopcontact dat was uitgerust met een aardingspen, maar niet was aangesloten op een beschermingsgeleider;
- op de dakverdieping van studio E was een stopcontact onvoldoende stevig in de muur bevestigd.

De beklagden verschuilen zich ten onrechte achter werken die aannemer daags voor de vaststellingen zou hebben uitgevoerd, en die de oorzaak zouden zijn van de gebreken aan de zekeringskast. De aannemer zou bij de beëindiging van de werken het deurpaneel en de achterwand van de zekeringskast niet opnieuw hebben bevestigd. Uit de voorgelegde factuur van deze werken blijkt dat de aannemer enkel werken uitvoerde aan de zekeringskast in de kelder en daarbij een kabel verving (zie stuk 4 van de beklagde), terwijl de gebreken waarvan sprake werden vastgesteld in de zekeringskast in de gemeenschappelijke inkom.

Zelfs zo de beschadigingen van de afdekplaatjes, vastgesteld aan verschillende stopcontacten, zouden zijn veroorzaakt door de huurders, dan nog zijn er nog verschillende andere gebreken die onmiskenbaar een risico op elektrocutie of brand inhielden en die met zekerheid niet zijn veroorzaakt door de huurders. Het hof verwijst naar de stopcontacten met pen in studio B, niet aangesloten op de aarding en de stopcontacten met aardingspen in studio's B, F en E, niet aangesloten op een beschermingsgeleider.

De beklagden voeren aan dat ze er niet van op de hoogte waren dat de kelderruimte, waarin zich de hoofdkranen voor gas- en watertoevoer bevonden, werd bewoond. Dit lijkt het hof weinig aannemelijk. De bewoning van die ruimte duurde van oktober 2018 tot minstens juni 2019. De kelder was voorzien van een toilet, douche en vloer. Ook werden er twee ramen geplaatst waardoor er licht binnenviel via het voetpad, wat eveneens wijst op het voornemen om er een woning van te maken. Wat er ook van zij, de beklagden hadden als een normaal en zorgvuldig verhuurder geregeld het pand moeten bezoeken om te verifiëren of alle woonentiteiten nog wel voldeden aan de geldende woonkwaliteitsvereisten. Uit de verklaringen van verschillende huurders blijkt dat ze

naliëten dit te doen. Als ze dit wel hadden gedaan, hadden ze ongetwijfeld vastgesteld dat de kelder onrechtmatig werd ingenomen door een en hierdoor niet meer toegankelijk was voor de andere bewoners.

Ook zonder het gebrek aan toegankelijkheid van de hoofdkranen voor gas- en watertoevoer staat vast dat geen enkele van de woonentiteiten voldeed aan de woonkwaliteitsvereisten, als gevolg van de hiervoor beschreven gebreken aan het elektriciteitsnetwerk. Dit zijn gebreken die werden toegerekend aan het gebouw, maar eveneens moeten doorgerekend worden aan alle woonentiteiten omdat ze een weerslag hebben op de veiligheid van de bewoners van alle woonentiteiten.

Ten onrechte werpen de beklagden op dat in alle huurcontracten werd gestipuleerd dat de huurders het pand hebben bezichtigd en erkenden dat het zich in perfecte staat bevond. Hieruit volgt niet dat alle vastgestelde gebreken te wijten zijn aan de huurders. Het structurele karakter van sommige gebreken, zoals het elektrocutiegevaar veroorzaakt door een gebrekkige aarding van verschillende stopcontacten, weerlegt dit. Bovendien kan een bepaling in een huurcontract tussen de beklagden en de huurders geen afbreuk doen aan de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de beklagden.

De beklagden stellen in het grievenformulier dat de eerste rechter de conformiteitsattesten bij aanvang van de huur niet in overweging heeft genomen. Uit de dossiergegevens blijkt nochtans dat de beklagden enkel voor studio's D en E een conformiteitsattest bekwamen (p. 207 strafdossier, OK 2, zie ook stukken 10 en 11 van de beklagde). Het conformiteitsattest voor studio D dateert al van een zestal jaar voor de aanvang van de incriminatieperiode van de telastlegging A.4. Het attest voor studio E dateert zelfs van ruim acht jaar voor de aanvang van de incriminatieperiode van de telastlegging A.5. Het voorhanden zijn van een conformiteitsattest ontkracht de vaststellingen van de wooninspecteur niet en bovendien vervalt de geldigheid van een conformiteitsattest van rechtswege vanaf het ogenblik dat er voor de woning een proces-verbaal zoals vermeld in artikel 20, § 2 Vlaamse Wooncode wordt opgesteld (art. 10, 4° Vlaamse Wooncode, nu art. 3.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021, *juncto* art. 3.34 tot en met 3.36), in dit geval 30 oktober 2019.

De beklagden worden niet vervolgd voor de overbewoning van sommige studio's, zodat het hof niet moet antwoorden op de argumenten die ze daarover in conclusies hebben uiteengezet.

Aanvullend verwijst het hof nog naar de volgende vastgestelde gebreken waaruit onmiskenbaar volgt dat de studio's die de beklagden verhuurden, niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten:

- studio A: in de slaapkamer waren sporen van vochtinsijpeling met schade aan de koepel en ook in de badkamer stelde de wooninspecteur boven de douche sporen vast van

- insijpelend vocht met schade tot gevolg; de wandafwerking rond de douche was onvoldoende vakkundig uitgevoerd en de radiator in de badkamer vertoonde ernstige corrosie;
- studio B: de verluchting van de badkamer en toilet kwamen uit in de gemeenschappelijke gang,
 - studio C: de trapleuning van de trap was op enkele plaatsen onvoldoende stevig;
 - studio D: de badkamer en het toilet konden onvoldoende worden verlucht, doordat de flexibele buis was losgekomen van de afzuiginstallatie; de trapleuning was op enkele plaatsen onvoldoende stevig,
 - studio E: op de buitenmuur werd een verhoogde vochtwaarde gemeten met schade en schimmelvorming tot gevolg; de trap naar de dakverdieping was te steil en onvoldoende breed; ook de borstwering rondom de trapopening van de dakverdieping was onvoldoende aanwezig en onvoldoende stevig;
 - studio F: de trap naar de dakverdieping was te steil, de treden hielden af en waren te smal; de uitvoering van de trapleuning was erg rudimentair uitgevoerd en de trapopening op de dakverdieping beschikte niet over een leuning; het toilet bleef lopen.

Ook dit zijn structurele gebreken die onmogelijk het gevolg kunnen zijn van een gebrekkig onderhoud door de huurders.

De beide beklaagden zijn eigenaar van het pand waarin de woonentiteiten voorwerp van de telastleggingen A.1 tot en met A.6 zijn ondergebracht. Ze verhuurden deze woonentiteiten, terwijl ze niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. De eerste rechter heeft de telastlegging A in de zaak met referte I daarom terecht bewezen verklaard. De bij deze telastlegging voorziene verzwarende omstandigheid dat de beklaagden van de activiteit een gewoonte maakten, is daarentegen niet aangetoond. Het verhuren van zes studio's die niet voldeden aan de vereiste woonkwaliteitsnormen, alle in hetzelfde gebouw, volstaat in dit geval niet om deze verzwarende omstandigheid bewezen te verklaren.

6. De telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I 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 feiten van de telastlegging A.1 strekken zich uit over een periode beginnend op 1 april 2011, eindigend op 30 oktober 2019. Voor 1 augustus 2013 verwees artikel 20 van de Vlaamse Wooncode naar artikel 5 van diezelfde Wooncode, in plaats van naar artikel 5, § 3, eerste lid en met ingang van 4 mei 2011 werden in artikel 20 de woorden "*te huur gesteld*" ingevoegd.

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 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 3.34, 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.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Zo is de aanwezigheid van een stopcontact in onder meer studio F, dat was uitgerust met een aardingspen, maar niet was aangesloten op een beschermingsgeleider, volgens het ministerieel besluit van 26 november 2020 een gebrek van nu categorie II. Ook de in studio's C, E en F vastgestelde gebreken aan de trappen en trapleuningen behoren tot de huidige tweede categorie. Studio's A, B, C, D en E waren ongeschikt en studio F was zelfs onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaat is steeds dezelfde gebleven

7. De bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I zijn voor elke beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof telkens slechts een straf toepast (artikel 65, eerste lid Strafwetboek).

De Vlaamse Wooncode – nu de Vlaamse Codex Wonen - 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 beklaagden hadden hier onvoldoende oog voor.

De hierna bepaalde geldboete is passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om de beklaagden aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.

Bij het bepalen van de omvang van de geldboete houdt het hof rekening met het gegeven dat de beklaagden professionele verhuurders zijn. Op de rechtszitting van het hof verklaarden ze een vijftal gebouwen te verhuren. is bovendien een aannemer. Zijn echtgenote werkt mee in de zaak. Zij moeten er zich nog meer dan een niet-professioneel van bewust zijn dat een strikte naleving van de toepasselijke regelgeving noodzakelijk is om misbruik van kwetsbare huurders te voorkomen en het recht op menswaardig wonen van iedereen te waarborgen

De beklaagden deden wel belangrijke inspanningen om aan het misdrijf te remediëren. Het herstel van alle woonentiteiten was volledig uitgevoerd nog voor de zaak werd behandeld door de eerste rechter. Beiden hebben nog een blanco strafregister.

Rekening houdend met de beperktere rol die speelde, verleent het hof voor haar de gunst van het uitstel voor de helft van de geldboete. Ze voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden, aangezien ze nog niet werd veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt.

Aangezien de beklaagden de bewezen verklaarde feiten pleegden in een tijdspanne die zich uitstrekt ook na 31 december 2016, moeten de uitgesproken geldboete met 70 deciemmen worden verhoogd.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraffen sporen de beklaagden voldoende aan tot het betalen van de geldboeten. Het bestreden vonnis is nietig, in zoverre het niet voorzag in een vervangende gevangenisstraf voor

8. 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 beklaagden de opbrengst van de door hen gepleegde misdrijven zouden behouden, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie begroot op 124.404,78 euro.

Anders dan de beklaagden stellen, is de berekening van het openbaar ministerie cijfermatig volledig juist. Zoals hoger besproken, zijn de meeste gebreken die de wooninspecteur vaststelde van structurele aard en kunnen ze niet worden toegeschreven aan de huurders, die hun huurdersverplichtingen niet zouden hebben nageleefd. De aanwezigheid van een stopcontact in onder meer studio F, dat was uitgerust met een aardingspen, maar niet was aangesloten op een beschermingsgeleider, is een dergelijk structureel gebrek. Hoewel dit gebrek werd vastgesteld in studio's B, E en F en niet in de andere woonentiteiten, heeft dit toch een weerslag op de veiligheid van de bewoners van alle woonentiteiten, waardoor alle woonentiteiten in hetzelfde gebouw niet voldeden aan de geldende woonkwaliteitsvereisten en dit van bij het begin van elke afzonderlijke huurovereenkomst. Ook de in studio's C, E en F vastgestelde gebreken aan de trappen en trapleuningen, de gebrekkige verluchting in de badkamer en het toilet van studio D, zijn structureel van aard en hebben betrekking op de basisuitrusting van het gebouw en woonentiteiten, zoals die moet worden voorzien door de verhuurders. Uit hun aard vloeit voort dat ze zonder twijfel al aanwezig waren van bij aanvang van de afzonderlijke huurovereenkomsten. Het tegendeel blijkt niet doordat in elk huurcontract werd bepaald dat de verhuurde ruimte zich (bij gebrek aan plaatsbeschrijving) in een goede of zelfs perfecte staat bevond.

De conformiteitsattesten voor studio's D en E beletten niet de verbeurdverklaring van de huuropbrengsten van deze studio's, aangezien deze attesten niet tegenspreken dat de studio's niet beantwoordden aan de woonkwaliteitsvereisten gedurende de in de telastleggingen A.4 en A.5 voorziene incriminatieperiodes.

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen heeft niet tot gevolg dat de beklaagden vier maal worden gestraft voor dezelfde misdrijven. De verbeurdverklaring is weliswaar een bijkomende bestraffing, maar eventuele veroordelingen tot het betalen van schadevergoeding en een rechtsplegingsvergoeding zijn dat niet. Dat de beklaagden al de kosten van het herstel hebben moeten dragen, moet niet worden in rekening gebracht bij de verbeurdverklaring. Aangezien ze wetens en willens gebrekkige woonentiteiten hebben verhuurd, moeten ze uiteraard zelf de herstelkosten dragen, zonder dat dit afbreuk doet aan de verbeurdverklaring van de onrechtmatig genoten vermogensvoordelen.

De beklaagden stellen dat de vermogensvoordelen berekend op 124.404,78 euro overeenstemmen met de helft van de totale koopsom die ze in 2001 hebben betaald.

en kochten het pand aan samen met nog een ander pand gelegen aan de voor een prijs van 9.800.000 Bef voor beide panden samen (stuk 1 van de beklaagden). Ook dit is op zichzelf geen reden om de verbeurdverklaring niet uit te spreken of te herleiden.

Dit alles neemt niet weg dat het volledige bedrag van 124.404,78 euro verbeuren, een onredelijke straf zou zijn voor de beklaagden. Het hof herleidt het te verbeuren bedrag daarom tot 10.000 euro voor elk van beide beklaagden. Nu de verbeurdverklaring een bijkomende straf is en dus persoonlijk, kan de verbeurdverklaring niet hoofdelijk worden opgelegd, zoals de beklaagden vragen. Aangezien de feiten van de telastlegging A 1 zich uitstrekken over een periode van 1 april 2011 tot en met 30 oktober 2019 is de verbeurdverklaring met uitstel hoe dan ook niet mogelijk.

Nu deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van de beklaagden identificeerbaar zijn, slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

9. De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald.

Het hof veroordeelt de beklaagden als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf elk 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 beide beklaagden 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 %.

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 elke 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.

10. De eerste rechter heeft terecht de (overige) burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

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 stelt vast dat het niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagden aan de telastlegging A in de zaak met referte II en over de vordering van de burgerlijke partij

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan als volgt:

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

stelt vast dat het beroepen vonnis **nietig is** voor zover het voor _____ niet voorziet in een vervangende gevangenisstraf voor het geval ze de geldboete niet betaalt;

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

op strafgebied:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze telastleggingen samen tot een geldboete van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 8.000 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 10.000 euro;

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I;

veroordeelt de beklaagde _____ voor deze telastleggingen samen tot een geldboete van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 8.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde _____ gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van de opgelegde geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

spreekt voor de beklaagde _____ de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen telastleggingen, namelijk voor een equivalent bedrag van 10.000 euro;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op telkens 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 beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie opnieuw begroot op 651,06 euro in eerste aanleg en op 128,67 euro in beroep.

Kosten eerste aanleg herbegroot:

Slotenmaker:	€ 266,20
Akte HB :	€ 3,00
Afschr arr. KI :	€ 18,00
Akte HB besch. RK:	€ 3,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklagden:	€ 26,67
Hypoth. inschr.:	€ 240,00
	<hr/>
	€ 591,87
+ 10 % :	€ 59,19
	<hr/>
Totaal :	€ 651,06

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 48,00
Afschriften akten HB.	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklagden:	€ 27,97
	<hr/>
	€ 116,97
+ 10 % :	€ 11,70
	<hr/>
Totaal :	€ 128,67

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren _____ en _____ en in openbare rechtszitting van **16 september 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____