



Arrestnummer C 11139 / 2022
Repertoriumnummer 2022 / 3019
Datum van uitspraak 16 september 2022
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2021/PGG/1854 2021/VJ11/839

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2021/PGG/1854 - 2021/VJ11/839

Not.nr. KO.66.00.100500/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. (RRN
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

2. nr. (RRN
met Pakistaanse nationaliteit,
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

verdacht van:

de eerste, de tweede,

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek; om het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd; om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt; om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt:

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

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 een handelshuis gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van 1a 7ca;

ingevolge akte aankoop verleden door notaris _____ op 9 februari 2019 te _____ aan de huwgemeenschap van _____ (art. 2, § 1, 31°, en 20, § 1, eerste lid Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te _____ in de periode van 1 maart 2018 tot 31 december 2018
de eerste, de tweede
woning
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____
ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

2 te _____ in de periode van 19 februari 2018 tot 15 december 2018
de eerste, de tweede
woning
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____

3 te _____ in de periode van 1 maart 2018 tot 31 oktober 2018
de eerste, de tweede
kamer
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____

4 te _____ in een niet nader te bepalen periode doch minstens op 1 maart 2018
de eerste, de tweede
kamer
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____

5 te _____ in de periode van 19 februari 2018 tot 2 juli 2019
de eerste, de tweede
kamer
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____

Berekening vermogensvoordeel (met maanden telkens van de ene maand tot en met de andere maand):

Eerste en tweede beklaagde worden eveneens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring** van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn

verkregen, hetzij de goederen en waarden die in e plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

voor woning (1e verdieping vooraan) kan geen vermogensvoordeel berekend worden omwille van het gebrek aan geen gegevens omtrent de huurprijs;

voor woning (1e verdieping achteraan) wordt een vermogensvoordeel gevorderd van **4.400 euro**. De huurder heeft sinds februari 2018 tot december 2018 elke maand 400 euro betaald = 11 maanden x 400 euro = 4.400 euro;

voor kamer (2e verdieping - vooraan) wordt een vermogensvoordeel gevorderd van **3.600 euro**. De huurder heeft sinds maart 2018 tot oktober 2018 elke maand 450 euro betaald = 8 maanden x 450 euro = 3.600 euro;

voor kamer (2e verdieping - midden) kan het vermogensvoordeel niet berekend worden aangezien er geen gegevens zijn wanneer de huurder de kamer heeft verlaten;

voor kamer (2e verdieping - achteraan) wordt een vermogensvoordeel gevorderd van **8.100 euro**. De huurder heeft sinds februari 2018 tot juli 2019 elke maand 450 euro betaald = 18 maanden x 450 euro = 8.100 euro;

totaal vermogensvoordeel: 4.400 euro + 3.600 euro + 8.100 euro = **16.100 euro**;

totaal vermogensvoordeel: 16.100 euro.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 25 januari 2021 bij verstek als volgt:

“OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

*Verklaart de tenlasteleggingen A1 tot A5 voor de eerste beklaagde
bewezen.*

*Veroordeelt de eerste beklaagde voor de gezamenlijke bewezen
verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van **4.000,00 euro**, namelijk **500,00 euro**
verhoogd met 70 opdecimen.*

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten **141,17 euro**.

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de tenlasteleggingen A1 tot A5 voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt de tweede beklaagde voor de gezamenlijke bewezen verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van **4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten **141,17 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in

hoofde van de eerste beklagde en in hoofde van de tweede beklagde uit voor een totaal bedrag van **12.950,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt en om het onroerend goed aeleaen te kadastraal gekend onder te herstellen op stedenbouwkundig vlak door een regulariserende omgevingsvergunning zo niet door de bestemming ervan te wijzigen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel het te slopen, tenzij dat verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen; en in geval een stedenbouwkundige regularisatie wordt bekomen: te herstellen door nog de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw en de erin aanwezige woningen conform zijn zoals bedoeld in art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van **10 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelden en een dwangsom zal worden verbeurd van **100,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 10 maanden de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden en alsook om de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden en (artikel 3.47 en artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel

van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan.”

1.2 Tegen dit verstekvonnis van 25 januari 2021 tekenden de beklaagden verzet aan bij (twee afzonderlijke) gerechtsdeurwaardersexploiten van 17 februari 2021, betekend aan de procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

1.3 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 31 mei 2021 op verzet en op tegenspraak als volgt:

“OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart het verzet ontvankelijk.

*Verklaart de tenlasteleggingen A1 tot A5 voor de eerste beklaagde
bewezen.*

*Veroordeelt de eerste beklaagde voor de gezamenlijke bewezen
verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van **4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro**
verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.*

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen, gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 45 dagen.

*Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.*

*Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro**.*

*Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*

Ten aanzien van de tweede beklagde

Verklaart het verzet ontvankelijk.

Verklaart de tenlasteleggingen A1 tot A5 voor de tweede beklagde bewezen.

*Veroordeelt de tweede beklagde voor de gezamenlijke bewezen verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van **4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.*

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen, gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder

uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 45 dagen.

*Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.*

*Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro**.*

*Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*

gerechtskosten

*Veroordeelt en tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **392,34 euro**.*

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

*Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklaagde en in hoofde van de tweede beklaagde uit voor een totaal bedrag van **12.950,00 euro**.*

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstellvordering reeds werd beoordeeld bij vonnis van 25 januari 2021 van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

Verklaart de vordering van wooninspecteur onontvankelijk.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 22 juni 2021 door beide beklaagden tegen "de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier";

- 25 juni 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 West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 22 juni 2021 door de advocaat van beide beklaagden;
- 25 juni 2021 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 20 januari 2022 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 5 mei 2022.

De beklaagden hebben tijdig geconcludeerd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 5 mei 2022 in het Nederlands:

- de beklaagden in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester
voor meester beiden 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 31 mei 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 bepaalde in het grievenformulier nauwkeurig de grieven tegen het vonnis, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld aan de telastleggingen A.3 en A.4 en met betrekking tot de straf, inclusief de verbeurdverklaring.

Ook het grievenformulier van het openbaar ministerie bevat een nauwkeurig bepaalde grief, meer bepaald met betrekking tot de straf.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagden 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 beide beklaagden aan de telastleggingen A.1, A.2 en A.5. Ook de beslissing van de eerste rechter over de herstellvordering, is definitief.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 12 november 2020 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

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

“1.1.1. Eerste en tweede beklaagden zijn eigenaars van het gebouw gelegen te bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van 1a 7ca.

1.1.2. Op 1 maart 2018 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Het pand werd na voorlezing en vertoon betreden met machtiging tot visitatie afgeleverd door de politierechtbank te Kortrijk op 26 februari 2018.

Het pand omvat twee zelfstandige woningen en een kamerwoning met drie kamers. Het pand is als volgt opgedeeld:

- gelijkvloers: handelszaak-snackbar, aparte inkom en traphal;*
- eerste verdieping vooraan: woning (1/1) met keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer;*
- eerste verdieping achteraan: woning (1/2) met keuken, badkamer en slaapkamer;*
- tweede verdieping: kamer 2/1 (vooraan), kamer 2/2 (midden), kamer 2/3 (achteraan), gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke badkamer (bad, lavabo, toilet).*

De Wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten als volgt toe:

- aan het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten die in het pand werden bezocht op 1 maart 2018 (stukken 1 en 2) 39 punten op het technisch verslag,*
- de gemeenschappelijke keukenfunctie 18 punten op het technisch verslag, de gemeenschappelijke badfunctie 4 punten op het technisch verslag, de gemeenschappelijke toiletfunctie 16 punten op het technisch verslag (stuk 3);*
- de woning 1/1 (eerste verdieping vooraan) werd bezocht op 1 maart 2018 (stuk3) 76 punten op het technisch verslag;*
- woning 1/2 (eerste verdieping achteraan) werd bezocht op 1 maart 2018 (stuk 3) 60 punten op het technisch verslag;*
- kamer 2/1 (tweede verdieping vooraan) werd bezocht op 1 maart 2018 (stuk 4) 112 punten op het technisch verslag;*
- kamer 2/2 (tweede verdieping midden) werd bezocht op 1 maart 2018 (stuk 4) 109 punten op het technisch verslag;*

- kamer 2/3 (tweede verdieping achteraan) werd bezocht op 1 maart 2018 (stuk 4) 106 punten op het technisch verslag.

Door de Wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woningen werden bewoond (stuk 5).

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur waren de woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar.

Er werd een inbreuk in de zin van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Door de Wooninspecteur werden volgende stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld:

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen (artikel 4.2.1,7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- het verrichten van bouwwerken, geen onderhoudswerken zijnde, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning (artikel 4.2.1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Op 13 april 2018 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

De eerste en tweede beklagden konden spijs herhaalde verzoeken niet verhoord worden noch door de Wooninspecteur noch door de verbalisanten.

De woning te _____ werd bij besluit van 21 september 2018 van de burgemeester van _____ onbewoonbaar verklaard.

Uit de vragenlijst op 18 mei 2020 ontvangen op het Agentschap Wonen-Vlaanderen te Brugge en het proces-verbaal van 25 juni 2020 bleek dat (stukken 95, 108 tot 111):

- de volgende werken werden uitgevoerd: bepleistering, centrale verwarming, parket, elektriciteit, ramen, sanitaire toestellen, de elektriciteit nog moet gekeurd worden, er nog 2 ramen moeten aangepast worden;
- de eigenaars tegen 15 juni 2020 een volledig herstel te kunnen doen;
- er momenteel geen bewoning in het pand is;
- er geen stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

De melding van een volledig herstel werd afgewacht."

5. De beklagden betwisten voor het hof niet hun schuld aan de telastleggingen A.1, A.2 en A.5. Ze doen dit wel voor de telastleggingen A.3 en A.4.

Het pand waarvan de beide beklagden eigenaars zijn en dat het voorwerp vormt van de telastleggingen A.1 tot en met A.5, was vergund met de volgende indeling:

- een handelszaak op het gelijkvloers;
- een zelfstandige woning op de eerste verdieping;
- een zelfstandige woning op de tweede verdieping.

De wooninspecteur stelde op 1 maart 2018 vast dat de eerste verdieping was opgedeeld in twee afzonderlijke, zelfstandige wooneenheden en dat van de tweede verdieping een kamerwoning was gemaakt, opgedeeld in drie afzonderlijke kamers. Geen enkele wooneenheid en geen enkele kamer voldeed aan de toepasselijke woonkwaliteitsvereisten, wat de beklagden niet ter discussie stelden.

De beklagden betwisten wel dat ze de wooneenheid op de tweede verdieping hebben opgesplitst in drie afzonderlijke kamers. Ze stellen dat ze de wooneenheid in zijn geheel verhuurden aan [naam] die zonder hun medeweten twee kamers ervan verhuurde aan [naam] (kamer 2/1) en [naam] (kamer 2/2).

Het is volgens het hof ongeloofwaardig dat [naam] het appartement zonder medeweten van de beklagden feitelijk opsplijste door twee kamers ervan onder te verhuren aan [naam] en [naam]. De beklagde [naam] baatte de handelszaak uit op het gelijkvloers van het pand (p. 5verso strafdossier). Zijn partner, de beklagde [naam] kwam er ongetwijfeld om die reden ook vaak langs. De beklagden moeten dus hebben gezien en vastgesteld dat er regelmatig meer mensen het gebouw betraden, dan dat er officieel bewoners waren. Het kan dan ook niet anders dan dat de beklagden instemden met deze opsplitsing en onderverhuur, hetzij het appartement zelf opsplijsten en twee kamers ervan verhuurden aan [naam] en [naam]. Dat de bewoners van elk van de drie kamers dezelfde geboorteplaats hebben en mogelijk familieleden of goede kennissen van elkaar zijn, ontkracht deze vaststelling niet.

Het is ook voor het hof bewezen dat de beklagden de kamers 2/1 en 2/2 verhuurden, minstens ter beschikking stelden, terwijl ze niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten (telastleggingen A.3 en A.4).

6. De telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 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 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. De aansluiting van de gasfornuizen in de keuken van woning 1/1 en woning 1/2 met een verweerde elastomeren slang is zelfs een gebrek van de derde categorie. Hetzelfde gebrek werd vastgesteld aan het gasfornuis op de tweede verdieping, bestemd voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van kamers 2/1, 2/2 en 2/3. Woningen 1/1 en 1/2 waren ongeschikt en onbewoonbaar. Dit was ook het geval voor kamers 2/1, 2/2 en 2/3. 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, A.2, A.3, A.4 en A.5 zijn voor elke beklagde 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 beklagden hadden hier onvoldoende oog voor. De foto's van het strafdossier illustreren de onveilige staat waarin de verhuurde wooneenheden zich bevonden.

De hierna bepaalde geldboete is voor elk van beide 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 er rekening mee dat de beklaagden wel belangrijke inspanningen deden om de toestand te regulariseren, zoals blijkt uit de door hen voorgelegde foto's (stuk 6 van de beklaagden). Het strafregister van [naam] is nog blanco. [naam] werd vier keer veroordeeld voor misdrijven in het verkeer, waarvan drie keer voor het sturen onder invloed van alcohol.

Rekening houdend met de beperktere rol die [naam] 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.

Deze geldboete deels met uitstel leidt niet tot de sociale declassering van [naam] noch belemmert ze haar sociale reclassering. Het hof gaat daarom niet in op haar vraag om haar de gunst van de opschorting te verlenen. Voor een nog groter deel de gunst van het uitstel verlenen, zou aan de straf in het geval van de beklaagde elk ontradend karakter ontnemen.

Rekening houdend met de ernst van de feiten en het grotere aandeel van [naam] daarin, is enkel een effectieve geldboete voor deze beklaagde passend.

Aangezien de beklaagden de bewezen verklaarde feiten pleegden na 31 december 2016, moeten de uitgesproken geldboetes met 70 deciemmen worden verhoogd.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraffen sporen de beklaagden voldoende aan tot het betalen van de geldboeten.

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 in het bezit blijven van de opbrengst van de door hen gepleegde misdrijven, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen. Anders dan de beklaagden stellen, is deze bijkomende bestraffing zeker niet disproportioneel, die in dit geval voorbijschiet aan haar doel. Het tegendeel is niet aangetoond doordat de beklaagden inmiddels inspanningen deden om de woningen conform te maken.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie begroot op 16.100 euro.

Er is geen reden om enkel de huuropbrengsten te verbeuren die de beklaagden hebben genoten na de beslissing van 21 september 2019 om de woningen ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Het staat immers vast dat de beklaagden de woningen ook al voordien en tijdens de volledige incriminatieperiodes voorzien bij de telastleggingen A.1 tot en met en A.5, wetens en willens verhuurden, minstens ter beschikking stelden, terwijl ze niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsvereisten.

De beklaagden maken wel aannemelijk dat ze in werkelijkheid minder huur hebben ontvangen, dan opgenomen in de berekening van het openbaar ministerie, meer bepaald slechts 3.200 euro voor woning 1/2, verhuurd aan _____ en slechts 3.600 euro voor de drie kamers samen op de tweede verdieping.

Het hof beperkt de verbeurdverklaring daarom tot een totaalbedrag 6.800 euro. Aangezien de verbeurdverklaring een bijkomende straf is en dus een persoonlijk karakter heeft, kan dit bedrag niet worden verbeurd voor beide beklaagden samen of hoofdelijk voor beide beklaagden. Het hof verbeurt daarom 3.400 euro voor elk van beide.

Dit is geen onredelijk zware straf.

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.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf, moet elke beklagde een bijdrage betalen 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 %. Omwille van de devolutieve werking van het door de beklaagden in eerste aanleg aangetekende verzet beperkt het hof deze vergoeding tot het door de eerste rechter bij verstek opgelegde bedrag van 50 euro.

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 beklagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische

tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt. De devolutieve werking van het door de beklaagden in eerste aanleg aangetekende verzet heeft tot gevolg dat het hof ook deze bijdrage beperkt tot het door de eerste rechter bij verstek opgelegde bedrag, namelijk 20 euro.

10. De eerste rechter heeft terecht de 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 en 211*bis*, 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 ingevolge het vonnis de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, van 31 mei 2021 definitief vaststaat dat de beide beklaagden schuldig zijn aan de telastleggingen A.1, A.2 en A.5. Ook de beslissing van de eerste rechter over de herstellvordering is definitief.

Beslissing van het hof:

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan **met eenparige stemmen:**

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:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.3 en A.4;

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 samen tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 4.000 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 3.400 euro;

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastleggingen A.3 en A.4;

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 samen tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 4.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde _____ gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van deze 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 3.400 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 50 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bijdrage van 20 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 begroot op 392,34 euro in eerste aanleg en 176,76 euro in beroep.

|

Kosten eerste aanleg verstek + verzet:

Dagv. bekl. + hypoth. inschr.:	€ 256,67
Registratie verzet	€ 100,00
	<hr/>
	€ 356,67
+ 10 %:	€ 35,67
	<hr/>
Totaal:	€ 392,34

Kosten beroep:

Afschrift vonnis (25.1.21):	€ 45,00
Afschrift vonnis (31.05.21):	€ 45,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklagden:	€ 29,69
	<hr/>
	€ 160,69
+ 10 % :	€ 16,07
	<hr/>
Totaal :	€ 176,76

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 _____