

| |
|--|
| Arrestnummer 1 417 / 2022 |
| Repertoriumnummer 2022 / 1215 |
| Datum van uitspraak 17 maart 2022 |
| Rolnummer 2019/CO/1091 |
| Notitienunder parket-generaal 2019/VJ11/1150 Notitienunder eerste aanleg HV.66.W1.100900/2018 |

Niet aan te bieden aan de ontvanger

- verbeuring
- publicatie

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

| |
|---------------------|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

| |
|--------------------|
| DOMG / HH / LEUVEN |
| Nummer : |
| 09 -06- 2022 |

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE tegen :

870 1) _____, RRN _____, geboren te _____) op _____ van _____
wonende te _____
Italiaanse nationaliteit,

beklaagde
vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

871 2) _____, RRN _____ geboren te _____) op _____
op _____, wonende te _____

beklaagde
vertegenwoordigd door meester _____ advocaat te _____,

872 3) _____, RRN _____, geboren te _____ op _____
, wonende te _____, van Italiaanse nationaliteit,

beklaagde
vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____,

873 4) _____, ON _____, met maatschappelijke
zetel te _____,

beklaagde
vertegenwoordigd door meester _____ advocaat te _____
loco meester _____ advocaat te _____

1. TENLASTELEGGING(EN)

Beklaagd van:

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

Te _____, in de periode van 15 september 2014 tot en met 22 juni 2018

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 11 kamers die ongeschikt zijn.

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

Overwegende dat de verdachten tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 18 mei 2018.

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard
wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 161.000 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

pand werd verhuurd van september 2014 tot en met juni 2018: 46 maanden x 3.500 euro huur per maand.

*Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 5 december 2018, ref.
, op 22 november 2018, ref.*

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 26 september 2019 door de beklaagden en
- ;
- 3 oktober 2019 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden
- en ;
- 13 december 2019 door de beklaagden en
- ;
- 19 december 2019 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden
- en ;

tegen een vonnis uitgesproken bij verstek t.a.v. de beklaagden en
en na tegenspraak t.a.v. de beklaagden en
door de 25^{ste} kamer van de Nederlandstalige rechtbank
van eerste aanleg te Brussel d.d. 4 september 2019 dat onder meer als volgt beslist :

Op strafgebied

Veroordeelt *beklaagde* wegens de feiten van de enige
tenlastelegging tot een gevangenisstraf van NEGEN MAANDEN.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met de wettelijke opdeclemen tot 200,00 EUR als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 54,76 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

Veroordeelt *beklaagde* wegens de feiten van de enige tenlastelegging
tot een geldboete van VIJFHONDERD (500,00) EUR.

Zegt dat de geldboete van 500 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeclemen, tot VIERDUIZEND EUR (500 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van een maand;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van dit vonnis zal worden uitgesteld, gedurende een termijn van DRIE jaar, wat betreft de helft van de geldboete van 500 EUR vermeerderd met de opdeclemen, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met de wettelijke opdeclemen tot 200,00 EUR als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 54,76 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

Veroordeelt beklaagde _____, wegens de feiten van de enige tenlastelegging tot een gevangenisstraf van NEGEN MAANDEN.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met de wettelijke opdeclemen tot 200,00 EUR als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 54,76 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de Juridische tweedelijnsbijstand;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de enige tenlastelegging tot een geldboete van DRIEDUIZEND (3.000,00) EUR.

Zegt dat de geldboete van 3.000 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeclemen, tot VIERENTWINTIGDUIZEND EUR (3.000 EUR x 8);

Zegt dat de tenuitvoerlegging van dit vonnis zal worden uitgesteld, gedurende een termijn van DRIE jaar, wat betreft de helft van de geldboete van 3.000 EUR vermeerderd met de opdeclemen, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met de wettelijke opdeclemen tot 200,00 EUR als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 54,76 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de Juridische tweedelijnsbijstand;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde _____, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 119.000,00 EUR, bij equivalent;

Veroordeelt beklagder _____ en de _____ hoofdelijk tot de gerechtskosten, in totaal begroot op 1.148,69 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaardingen vermeld zal worden op de wijze bepaald in de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van _____ en de _____

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer _____ .

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de beklaagden _____ en _____ in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester _____ .

Gehoord de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester _____ .

Gehoord de beklaagde _____ in haar middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester _____ .

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

4. BEOORDELING

1.
De vier beklaagden en het openbaar ministerie tegen de vier beklaagden hebben tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld en tevens tijdig een grievenformulier ingediend.

De hogere beroepen zijn ontvankelijk en niet vervallen.

2.
Het hoger beroep van beklaagde _____ is gericht tegen zijn schuldigverklaring aan de feiten van de enige telastlegging evenals tegen de uitgesproken straf. Het grievenformulier van de _____ is niet volledig aanwezig in het strafdossier. Het aanwezige stuk impliceert evenwel dat de bv grieven heeft

tegen haar schuldigverklaring, wat meebrengt dat ook de beslissing over de opgelegde straf aan het hof voorgelegd wordt.

De beklaagden hebben in hun grievenformulier aangegeven dat hun recht van verdediging werd geschonden en dat zij de beslissingen inzake de schuldigverklaring, de straftoemeting en de gerechtskosten aanvechten.

Het openbaar ministerie heeft het hoger beroep van elk van de vier beklaagden gevolgd en tegen elk van hen ook een grief inzake de straftoemeting aangevoerd.

3.

Beklaagden gaven in hun grievenformulier aan dat hun rechten van verdediging onvoldoende werden gerespecteerd. Afgezien van de vermelding van het feit dat zij zich moeilijk konden verdedigen doordat zij in het buitenland wonen, werd dat niet geconcretiseerd. Het enige element in hun conclusie dat met die grief verband houdt, betreft het verwijt dat beklaagde niet werd verhoord tijdens het onderzoek.

De omstandigheid dat beklaagden in het buitenland (Italië) wonen maakt de uitoefening van hun recht van verdediging enigszins moeilijker, maar heeft hun rechten op generlei wijze aangetast. Zij werden voor de procedure in eerste aanleg rechtsgeldig opgeroepen door verzending van de dagvaarding (met vertaling) naar de aan hen toegeschreven adressen in Italië, de zendingen werden blijkens de stukken van het strafdossier op die adressen in ontvangst genomen.

Dat beklaagde niet werd verhoord, heeft zijn recht van verdediging evenmin aangetast. Er is daardoor geen bewijs- of verweermogelijkheid verloren gegaan. Beklaagde was via zijn broer, beklaagde, op de hoogte van het gevoerde onderzoek en kon te allen tijde spontaan een verklaring afleggen. Hij had in ieder geval de mogelijkheid zijn visie op de feiten uiteen te zetten in de procedure voor het hof, maar verscheen niet.

Beklaagden hebben de gelegenheid gehad hun recht van verdediging ten volle uit te oefenen.

4.

Beklaagden worden vervolgd voor het verhuren of ter beschikking stellen van 11 kamers in een pand te aan personen die de kamers gebruiken als verblijfplaats terwijl die kamers niet voldoen aan de minimale vereisten waaraan het pand en de kamers moeten voldoen om er personen in te huisvesten.

Dat misdrijf werd op het moment van de feiten (periode van 15 september 2014 tot 22 juni 2018) strafbaar gesteld door de artikelen 5 en 20, §1, eerste lid, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en is, sinds 1 januari 2021, strafbaar gebleven op grond van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid). Die nieuwe strafbepaling bevat in hoofdorde dezelfde constitutieve bestanddelen en bepaalt dezelfde straffen als voorheen.

De woonkwaliteitsvereisten zijn nu vastgelegd door artikel 3.1, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.2, evenals de bijlage 5, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021'). Zij vallen grotendeels samen met degene die door de oude regelgeving werden gesteld (zie artikel 2 en bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen).

5.

Geen van de beklaagden betwist dat de 11 kamers in het pand dat werd verhuurd door de _____, effectief werden bewoond – meer bepaald door de werknemers van de bouwfirma van de beklaagden _____. Die werknemers waren allen van Roemeense afkomst en verbleven slechts in België gedurende de tijd dat ze hier op werven actief waren. De vaststellingen van de verbalisanten en de fotoreportages in het strafdossier laten daarover geen twijfel bestaan: de kamers waren ingericht als slaapkamers, daarnaast waren er gemeenschappelijke ruimtes voor het sanitair en een keukenfunctie. Het staat derhalve vast dat de 11 kamers dienden als woning voor de betrokken werknemers. Het feit dat zij er slechts tijdelijk verbleven doet daar niets aan af.

Evenmin betwist, is dat het pand en de kamers niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten die de regelgeving van het Vlaamse Gewest oplegt voor het verhuren of ter beschikking stellen van een kamer, zowel onder de oude wetgeving als onder de nieuwe, hierboven aangegeven.

Opnieuw laten de vaststellingen van de verbalisanten en het fotomateriaal daarover geen enkele twijfel bestaan. De beschreven tekortkomingen zijn structureel van aard en dermate fundamenteel dat vast staat dat zij gedurende de gehele incriminatieperiode hebben bestaan en ook onder de huidige reglementering de strafrechtelijke drempel te boven gaan (er kan bij wijze van voorbeeld verwezen worden naar de hoge risico's waarmee de elektriciteitsinstallatie behept was, de tekortkomingen inzake brandveiligheid en de overbezetting van sommige kamers).

6.

De discussie die beklagden voeren, betreft de vraag wie voor die situatie (strafrechtelijk) verantwoordelijk is.

De verhouding tussen de partijen is als volgt: beklagde is (enige) bestuurder van de . Die laatste verhuurt, als eigenaar, een deel van het litigieuze gebouw (een ander deel werd gebruikt door een kaasgroothandel, uitgebaat door de dochter van beklagde) aan de beklagden . Beklagden hebben het pand vervolgens laten gebruiken door hun bouwfirmas, voornamelijk door werfwagens te parkeren op het bijhorende terrein en door hun werknemers ('gratis') leef- en slaapegelegenheden te geven in de kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

7.

Beklagden en voeren aan dat die laatste het pand (of preciezer: een deel van het pand en de bijhorende parking) verhuurde aan beklagden als handelspand, waarbij de bestemming professioneel van aard was, met name: opslag van goederen, parkeerplaats voor werfvoertuigen en verzamel- en omkleedpunt voor de werknemers. Zij stellen nooit ervan op de hoogte te zijn geweest dat de diverse ruimtes als kamers werden ingericht en gebruikt en dus niet te hebben geweten dat afgeweken werd van het contractueel vastgelegde gebruik.

Beklagden menen daarentegen dat beklagden en zeer goed wisten dat het pand zou worden gebruikt als verblijfplaats voor de werknemers. Zij hameren op dat gegeven, blijkbaar in de (verkeerde) veronderstelling dat hun eigen strafrechtelijke aansprakelijkheid daarmee zou verdwijnen of verminderen. Voorts stellen zij dat de niet-conformiteit van het gebouw aan de verplichtingen inzake stedenbouw en woonkwaliteit enkel aan beklagden en de te wijten is, zodat zijzelf niet verantwoordelijk zijn.

8.

In de huurovereenkomst (artikelen 1 en 2) van 17 november 2014 (voor een huur die startte op 15 september 2014) wordt bepaald dat het gehuurde goed wordt bestemd als parking, opslagplaats en bureau-ruimte en dat de huurders die bestemming niet mogen wijzigen zonder akkoord van de verhuurder. Artikel 13 van de overeenkomst stipuleert dat aanpassingswerken een voorafgaand akkoord van de verhuurder vereisen, tegelijk wordt evenwel een aantal werken goedgekeurd in dat artikel, waaronder: de isolatie van het dak en de inrichting van slaapkamers op de zolder, de verwijdering van een deur tussen een douche en de woonkamer op het gelijkvloers, de wijziging (het is onduidelijk in welke zin (bijbouwen, verplaatsen,...)) van drie muren op het gelijkvloers, het plaatsen van een douche op

het gelijkvloers, renovatie van de badkamer op de eerste verdieping. Tevens zijn bepalingen voorzien voor de eventualiteit van een opdeling van de ruimtes ('la réalisation du cloisonnement éventuel').

Voorts wordt in de huurovereenkomst, ter hoogte van artikel 15 inzake het onderverhuren, handgeschreven toegevoegd dat een onderverhuur aan de Slovaakse vennootschap (de bouwfirma van de beklaagde) wordt toegestaan. Er werd effectief een overeenkomst van onderhuur gesloten (gedateerd op 1 maart 2015) tussen beklaagden en de vennootschap waarbij als bestemming 'bewoning met aanhorend magazijn en parkeergelegenheid' werd vermeld ("*ad uso abitativo con magazzino e parcheggio annesso*").

Volgens de in het strafdossier aanwezige grondplannen, werd de kelderverdieping en een linker deel van het pand niet verhuurd maar gebruikt door een kaasgroothandel. Het gehuurde deel blijkt dezelfde indeling te kennen als vóór de verhuur. Er zijn geen structurele ingrepen gebeurd, wel werd de bestemming van de ruimtes gewijzigd: In drie oorspronkelijke bureauruimtes (die deel uitmaken van één groter vertrek) op de benedenverdieping werden zeven bedden geplaatst, in negen kamers op de eerste verdieping die volgens het plan bestemd waren voor 'opslag', 23 bedden in totaal. Op de foto's die bij de plaatsbeschrijving werden opgesteld, blijken de 'bureauruimtes' effectief aldus ingericht. Voor de vertrekken op de eerste verdieping is er geen aanwijzing dat zij voor opslag dienden of zouden moeten dienen. De aankleding die er nog is, wijst eerder op een verleden van gebruik als woongelegenheid.

Op het gelijkvloers zijn drie doucheruimtes bijgeplaatst, palend aan de gang die ook toegang geeft tot de grote slaapruiimte (met de drie compartimenten die voorheen bureau waren). Op de eerste verdieping is er een badkamer, zoals voorheen.

9.

Het verweer van beklaagden en overtuigt niet.

Hetgeen telt, zijn niet de contractuele bepalingen van een huurovereenkomst maar de feitelijke realiteit. Een verhuurder kan zich niet achter die huurovereenkomst verschuilen om iedere verantwoordelijkheid inzake het gebruik van het gehuurde goed te ontlopen. Een redelijk en zorgvuldig eigenaar moet het nodige doen om erop toe te zien dat hetgeen contractueel werd overeengekomen effectief nageleefd wordt en blijft. Zo niet, zou het sluiten van een contract (al dan niet te goeder trouw) een vrijgeleide vormen. Het zou de eigenaar toelaten ongestraft het plegen van misdrijven toe te laten of er zelf actief aan deel te nemen. Dat de eigenaar-verhuurder de nodige inspanningen moet doen de contractuele voorwaarden actief te controleren of af te dwingen, is volstrekt verenigbaar met de

eigen verbintenis een rustig huurgenot te verschaffen. Wanneer de eigenaar-verhuurder in gebreke blijft een rechtmatig gebruik van het verhuurde pand tot stand te brengen of wetens en willens onzorgvuldig blijft in zijn toezicht daaromtrent, geeft hij het betrokken goed bewust vrij voor het plegen van misdrijven en levert aldus een noodzakelijke bijdrage daaraan.

Een overtuigend geheel van elementen maakt het ongeloofwaardig dat beklaagden en niet op de hoogte waren van de reële bestemming die beklaagden aan het pand gaven:

- De omstandigheden van de contractuele verhouding:
 - o Het pand werd in feite verhuurd aan een Slovaakse bouwfirma (beklaagde bevestigt in zijn verhoor dat hij wist dat ze 'iets in de bouw deden') met twee natuurlijke personen die als tussenschakel werden gebruikt, ongetwijfeld om in België een aanspreekpunt te hebben (zie hun plicht om woonplaats te kiezen op het adres van het litigieuze pand voor wat de huurovereenkomst betreft, artikel 23 van de huurovereenkomst).
 - o De ruimtes van het gebouw waren niet geschikt voor een opslag van bouwmaterialen of -werktuigen. Dat geldt inzonderheid voor de eerste verdieping, bestaande uit een veelheid aan kleine ruimtes die enkel via een smalle trap bereikbaar waren en dus ongeschikt waren voor de opslag van zware en/of volumineuze bouwmaterialen en gereedschap.
 - o Het gebouw was onvoldoende uitgerust om te dienen als verzamel-, was- en omkleedpunt voor de werknemers van de firma nu er onvoldoende sanitair was. Er kon geen geloof aan gehecht worden dat de huurders de nodige werken zouden uitvoeren, nu zij zelfs de huurwaarborg niet konden betalen.
 - o Volgens beklaagde waren ze op zoek naar een gebouw met veel kamers.
 - o Beklaagde beweert dat de beklaagden interesse hadden voor de parking. Het is weinig geloofwaardig dat zij een huur van 3.500 per maand zouden betalen voor een gebouw, louter om errond een vrachtwagen en enkele machines te parkeren.
 - o Beklaagde wist ongetwijfeld – gelet op de oorsprong van de huurders en onderhuurder, hun activiteiten en het gebrek aan kennis van de landstalen door beklaagden – dat beklaagden met buitenlandse werknemers zonder woon- of verblijfplaats in België werkten.
- Alles wijst erop dat beklagder en de wel degelijk wisten welk gebruik van het pand werd gemaakt. Er waren diverse manieren waarop zij die kennis konden verkrijgen en naar alle waarschijnlijkheid ook effectief verkregen:
 - o De had haar maatschappelijke zetel op het adres van het litigieuze pand.
 - o De dochter van beklaagde baatte een handelszaak uit die gevestigd is in hetzelfde gebouw, zij moet ongetwijfeld waargenomen hebben wat in

andere delen van het gebouw gebeurde (zelfs al was er een afscheiding tussen de twee gedeeltes) en daarover hebben gerapporteerd aan beklaagde

- Beklaagde had vrij frequent contact met de huurders nu zij de huur niet zeer stipt betaalden (beklaagde verklaart daarover: “*dit kost mij wel veel moeite*”). Hij geeft in zijn verhoor zelf aan dat hij ze diverse malen, aangaande de wijze waarop zij het goed gebruikten, ‘op hun plichten wees’ en ‘aanmaande’, aanmaningen waarvoor ze ‘doof bleven’.
- Beklaagde woont in en reed regelmatig langs het gebouw waarbij hij vaststelde dat ‘er veel mensen waren’.
- Beklaagde inspecteerde de douches maar zou daarbij nooit bedden hebben gezien. Dat is niet geloofwaardig nu de douches zich vlakbij de kamers bevonden. Het pand betreft bovendien de ouderlijke woonst van beklaagde en hij baatte er tot 2013 zijn handelszaak uit – hij kende het pand aldus door en door zodat de toestand en het gebruik ervan hem direct moeten zijn opgevallen. Het waren trouwens niet alleen bedden die op bewoning wezen, maar ook de aanwezigheid van een keuken, sofa,...

Op basis van al die omstandigheden staat het met voldoende zekerheid vast dat beklagden en wetens en willens toelieten dat het litigieuze pand werd gebruikt voor (over)bewoning terwijl het gebouw daartoe niet uitgerust en ingericht was.

Daarmee hebben zij een essentiële bijdrage geleverd aan de terbeschikkingstelling van de elf ongeschikte kamers aan de betrokken slachtoffers.

De feiten van de enige telastlegging zijn bewezen en toerekenbaar aan beklaagde die alle noodzakelijke stappen voor de illegale terbeschikkingstelling heeft gezet (of nagelaten), evenals aan de , die de verhuurster was en naar wie de opbrengsten van de onrechtmatige terbeschikkingstelling uiteindelijk vloeide. De bv heeft niet de nodige maatregelen genomen om erop toe te zien dat geen oneigenlijk gebruik werd gemaakt van het pand en is de inkomsten uit het illegale gebruik blijven innen.

10.

De feiten zijn uiteraard ook toerekenbaar aan beide beklagder . Zij zijn bewust op zoek gegaan naar een pand, met als enig vereiste dat er een parking en veel ruimtes zouden zijn zodat ze er zoveel mogelijk arbeiders konden opstapelen met een minimum aan kosten. De ongeschiktheid voor bewoning was van een stuitend niveau en zij hebben geen enkele inspanning gedaan om de levensomstandigheden veiliger en beter te maken. Zij hebben het pand in tegendeel verder laten aftakelen door er kamers ‘in te richten’ (het louter plaatsen van

bedden) en kleine douchecellen te bouwen op een ongeschikte plaats (geen verluchting).

De vraag of beklaagden en al dan niet op de hoogte waren voor welke doeleinden zij het pand huurden, is irrelevant omdat het zonder invloed is op het feit dat zij zelf autonoom hebben beslist hun werknemers in mensonwaardige omstandigheden te huisvesten en het bijgevolg hun eigen verantwoordelijkheid op generlei wijze verandert. Ook het verweer van beklaagden dat de tekortkomingen van het pand veroorzaakt werden door beklaagden en snijdt geen hout. Feit blijft immers dat beklaagden die toestand zeer goed kenden maar desondanks hun werknemers erin lieten verblijven zonder ervoor te zorgen dat de essentiële vereisten van veiligheid, gezondheid en minimaal comfort werden bereikt.

11.

De feiten zijn zeer zwaarwichtig. Het recht op veilig wonen met garantie van de minimale kwaliteitsvereisten, is een fundamenteel mensenrecht. De incriminatieperiode beslaat een periode van drie jaar en negen maanden en er werd een groot aantal slachtoffers gemaakt. De werknemers van beklaagden werden blootgesteld aan levensbedreigende risico's en zeer ongezonde levensomstandigheden.

Die feiten vereisen een strenge bestraffing om beklaagden erop te wijzen dat misdrijven niet lonen, om hen tot probleeminzicht te brengen en om hen ertoe aan te zetten geen nieuwe misdrijven te plegen.

Voor geen van de beklaagden kan een opschorting van de uitspraak van een veroordeling volstaan, nu dat de doelstellingen van de strafvordering zou uithollen.

12.

Beklaagden hebben zeer bewust het fundamentele recht op een menswaardig wonen met voeten getreden en de bewoners, hun werknemers, als loutere bron van inkomsten beschouwd en behandeld. Het feit dat zij zelf geen huurgelden vroegen aan de slachtoffers, neemt dat niet weg nu zij een vergoeding vonden in de goedkopere werkkraft van hun arbeiders.

De door de eerste rechter aan beklaagden opgelegde gevangenisstraf is noodzakelijk om beklaagden tot gedragsverbetering te brengen en als signaal dat de maatschappij zwaar tilt aan het uitbuiten van personen die in een ondergeschikte positie verkeren. Daarnaast, om te onderstrepen dat misdrijven niet lonend zijn, moet een effectieve geldboete worden opgelegd.

Rekening houdend met het gunstig strafrechtelijk verleden van beide beklaagden en het verloop van de tijd sinds de feiten, kan een uitstel van tenuitvoerlegging worden toegestaan voor de gevangenisstraf. Op die wijze wordt de reclassering van beklaagden begunstigd en is er een bijkomende aansporing geen nieuwe misdrijven te plegen.

13.

Beklaagden en hebben zich bezondigd aan gemakkelijk geldgewin en hebben de ogen gesloten voor het lot van de gebruikers van het pand. Zij waren evenwel minder direct betrokken bij de mensonterende huisvesting. Beklaagde heeft een gunstig strafrechtelijk verleden en heeft al een tijd de pensioengerechtigde leeftijd. Het strafrechtelijk verleden van de is niet gekend. Beide beklaagden hebben snel na de interventie van politie en wooninspectie de nodige initiatieven genomen om aan de bewoning een einde te stellen en het pand in de oorspronkelijke staat te herstellen.

In het licht van alle bovenstaande elementen acht het hof de door de eerste rechter bepaalde straffen – telkens de minimumgeldboete – voldoende en gepast.

Beklaagde en de komen in aanmerking voor een uitstel van tenuitvoerlegging. Dat kan toegestaan worden in de mate door de eerste rechter beslist. Een volledig uitstel van tenuitvoerlegging zou beklaagden onvoldoende tot inzicht brengen en de doelstelling van de strafvervolgning niet afdoende dienen.

Hetzelfde geldt voor een werkstraf. Gelet op de financiële drijfveer van de bewezen verklaarde feiten, acht het hof een geldboete meer gepast voor beklaagde. Voorts maakt ook de leeftijd van beklaagde een werkstraf minder aangewezen.

14.

De bewezen verklaarde feiten hebben voor de vermogensvoordelen opgebracht, met name de ontvangen huurgelden. Er is geen bewijs dat er meer huur werd betaald dan 119.000 euro, zoals toegegeven door de

Het door beklaagde aangevoerde verweer dat de huuropbrengsten moeten worden opgedeeld in een legaal (parking, magazijn en bureau) en illegaal gedeelte, kan niet worden gevolgd. Het verhuurde goed vormde één geheel en de bewoning vormde er duidelijk het zwaartepunt van. De huurovereenkomst zou nooit tot stand gekomen zijn zonder de illegale bewoning nu die voor de beklaagden de essentiële reden was voor het huren van het

litigieuze pand. De bewezen verklaarde feiten zijn de oorzaak van de gehele huuropbrengst.

In beginsel moet dan ook 119.000 euro verbeurd verklaard worden om beklagde de voordelen van het bewezen verklaarde misdrijf te ontnemen. De huurgelden zijn niet meer individualiseerbaar aanwezig in het vermogen van de zodat een bij equivalent bepaalde geldsom wordt verbeurd verklaard.

Evenwel mag de verbeurdverklaring geen dergelijke omvang aannemen dat zij een onredelijk zware straf vormt. De ernst van de feiten, de financiële draagkracht van de beklagde en de inspanningen die de beklagde al leverde om de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken, moeten daartoe in de weegschaal worden gelegd.

In het licht van die elementen, is het hof van oordeel dat de verbeurdverklaring moet teruggebracht worden tot de helft (59.500 euro).

15.

De eerste rechter heeft de beklagden terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage van 200 euro aan het slachtofferfonds, een bijdrage aan het Begrotingsfonds Juridische tweedelijnsbijstand (die nu evenwel 22 euro bedraagt), een vaste vergoeding (die nu evenwel 50 euro bedraagt) en, hoofdelijk, de kosten van de strafvordering in eerste aanleg.

De beklagden zijn tevens hoofdelijk gehouden tot de kosten van het hoger beroep.

16.

De burgerlijke belangen werden terecht aangehouden.

17.

De publicatie van dit arrest door inschrijving op de kant van de overgeschreven inleidende dagvaarding op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie moet gebeuren overeenkomstig artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gezien de in het bestreden vonnis aangehaalde wetsbepalingen alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering;
- 84 van de Hypotheekwet;
- 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Verklaart de hogere beroepen van beklaagden _____,
en _____ evenals dat van het openbaar
ministerie ontvankelijk.

Doet, binnen de perken van de hogere beroepen, opnieuw uitspraak als volgt.

Op strafgebied

Ten aanzien van beklaagde

Met eenparige stemmen;

Doet het bestreden vonnis teniet in zover het beklaagde veroordeelt tot straf en tot betaling van een vaste vergoeding van 54,76 euro en van een bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt beklaagde _____ voor de feiten van de enige telastlegging tot :

- een gevangenisstraf van negen maanden,
- een geldboete van 4.000 euro (zijnde 500 euro, vermeerderd met 70 opdecimen), bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van drie maanden.

Stelt de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf van negen maanden uit gedurende een termijn van drie jaar.

Veroordeelt beklaagde _____ tot betaling van :

- een vaste vergoeding van 50 euro,
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige.

Ten aanzien van beklagde

Bevestigt het bestreden vonnis, met die wijzigingen dat het hof :

- de vaste vergoeding begroot op 50 euro,
- de bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand begroot op 22 euro.

Ten aanzien van beklagde

Met eenparige stemmen;

Doet het bestreden vonnis teniet in zover het beklagde veroordeelt tot straf en tot betaling van een vaste vergoeding van 54,76 euro en van een bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt beklagde voor de feiten van de enige telastlegging tot :

- een gevangenisstraf van negen maanden,
- een geldboete van 4.000 euro (zijnde 500 euro, vermeerderd met 70 opdecimen), bij niet-betaling binnen de wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van drie maanden.

Stelt de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf van negen maanden uit gedurende een termijn van drie jaar.

Veroordeelt beklagde tot betaling van :

- een vaste vergoeding van 50 euro,
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige.

Ten aanzien van beklagde

Bevestigt het bestreden vonnis, met die wijzigingen dat het hof :

- de verbeurdverklaring beperkt tot 59.500 euro,
- de vaste vergoeding begroot op 50 euro,
- de bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand begroot op 22 euro.

Kosten hoger beroep

Veroordeelt beklaagden
en hoofdelijk tot betaling van de kosten van het hoger
beroep, begroot op 303,41 euro.

Publicatie

Beveelt de publicatie van dit arrest op het bevoegde kantoor van de Algemene
Administratie van de Patrimoniumdocumentatie overeenkomstig artikel 3.49 van de
Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten van
beklaagden en

Aldus gevonnist door :

- de heer , raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer , raadsheer,
- de heer , raadsheer,

magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de
beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,

en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter, ~~de heer~~
in openbare terechtzitting van 17 maart 2022 waar aanwezig waren :

- de heer , raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer , advocaat-generaal,
- de heer , griffier,

Eensluitend verklaarde kopie
Afgeleverd aan. Procureur-generaal

Dit arrest heeft kracht van gewijsde RAG. nr.2022/1156 - Vrijgesteld van opstelrechten art
162(5) - 279(2-1) W Reg.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Brussel, 19-05-2022



Griffier-hoofd van dienst