



Arrestnummer C1693 / 2024
Repertoriumnummer 2024 / 1749
Datum van uitspraak 17 mei 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2023/PGG/1693 2023/VJ11/806

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/1693 - 2023/VJ11/806

Not nr. KO 66 WI.101900/19

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **WOONINSPECTEUR,**
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze bij haar raadsman
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. (...)

2. nr. **RRN**
met Franse nationaliteit,
geboren te **on**
wonende te
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van het eerste lid van artikel 66 Strafwetboek, door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt:

"A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

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

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

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

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

1 te in de periode van 1 januari 2019 tot en met (10 oktober 2022)
 KO66.WI.101900/2019

Namelijk een woning gelegen te bekend op het kadaster als
 huis onder met een
 oppervlakte van 60ca,
 toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom, aangekocht
 jegens bij akte van 2 september 2010, verleden voor
 notaris te

door

- in de periode van 1 januari 2019 tot 23 november 2020 ten nadele van
 geboren te op
- in de periode van 24 september 2020 tot en met het bevel der dagvaarding ten nadele
 van . geboren te op
- in de periode van 21 oktober 2020 tot en met het bevel der dagvaarding ten nadele van
 geboren te op

2 te in de periode van 1 september 2019 tot en met 19 november 2020
 KO66.WI 101800/2020

Namelijk een woning gelegen te bekend op het kadaster als
 huis onder met een
 oppervlakte van 60 ca,
 toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom, aangekocht
 jegens bij akte van 8 september 2021, verleden voor notaris te

door

ten nadele van geboren te op
 ten nadele van geboren te op

*evens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het 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 de 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:

Berekening vermogensvoordeel:

– **Pand te** (KO66.WI.101902/2019)

Van januari 2019 tot maart 2019: 2 x 500 EUR + 1.000 EUR huurwaarborg = 2.000 EUR

Noot: voor wat betreft de periode waarin de nieuwe bewoners het pand bewonen, kan geen vermogensvoordeel worden berekend omwille van gebrek aan gegevens omtrent de huurprijs.

– **Pand te** (KO66.WI.101800/2020)

Van september 2019 tot juli 2020: 10 x 500 EUR = 5.000 EUR

TOTAAL: 2.000 EUR + 5.000 EUR = 7.000 EUR"

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 5 juni 2023 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

(...)

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A 1 en A.2 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 EURO (=3.000,00 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 7.000 euro.

Verplicht tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,24 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **363,98 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is wat betreft het pand gelegen te

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

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

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na dit vonnis.

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

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen

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

Op burgerlijk gebied

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

1.2 Tegen dit vonnis tekenden en het openbaar ministerie hoger beroep aan middels een verklaring afgelegd op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 4 juli 2023 door de beklaagde
- 6 juli 2023 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden tegelijk ook elk een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 27 oktober 2023 (inleidingszitting) legde dit hof, zelfde kamer, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 16 februari 2024.

Op de rechtszitting van 16 februari 2024 stelde het hof de zaak ambtshalve uit naar de rechtszitting van 12 april 2024.

Enkel de beklaagde heeft geconcludeerd. Hij deed dit tijdig.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 12 april 2024 in het Nederlands

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van advocaat-generaal.

De eiser tot herstel was niet aanwezig en werd niet vertegenwoordigd

2.1 De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 5 juni 2023 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften zijn tijdig ingediend.

De advocaat van de beklaagde bepaalde in het verzoekschrift nauwkeurige grieven over de schuld, de straf en de herstellvordering. Op de rechtszitting van 12 april 2024 deed de beklaagde afstand van de grief over de schuld. Het hof verleent hem hiervan akte. Het openbaar ministerie duidde een nauwkeurige grief aan over de strafmaat

De hoger beroepen van de beklaagde en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

Als gevolg van de devolutieve werking van de aangetekende beroepen en de grieven en de afstand van de grief schuld, is de saisine van het hof beperkt tot de strafmaat en de herstellvordering voor wat betreft het pand te . Op basis van het beroepen vonnis van 5 juni 2023 staat definitief vast dat de beklaagde

schuldige is aan de telastleggingen A.1 en A.2 en dat de herstellvordering voor het pand te zonder voorwerp is.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1 Vlaamse Codex Wonen 2021 op 26 oktober 2022 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter gaf in het beroepen vonnis volgend feitenrelaas weer:

"Pand gelegen aan

Op 18 juli 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de Er was een melding van

was de eigenaar van de woning.

Het gebouw had 15 strafpunten De woning had 70 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man, die verklaarde dat hij er sinds 1 januari 2019 woonde. Het contract was afgesloten met via het kantoor van Hij betaalde 500 euro per maand. In het begin betaalde hij cash 500 euro voor de makelaar en 1.000 euro waarborg. Al snel bleken er allerlei gebreken te zijn en betaalde hij niet meer. kwam daarop een aantal zaken herstellen, maar dat loste niets op.

bleek te zijn.

Op 11 februari 2020 stelde de wooninspectie vast dat er in de woning nog iemand ingeschreven was. Er was nog geen melding van herstel, al had laten weten dat alle werken waren uitgevoerd.

Op 18 februari 2020 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij de woning 4-5 jaar eerder had gekocht. Ze was toen onbewoonbaar, maar hij had werken uitgevoerd. De huurder stopte in maart 2019 met betalen en liet daarna de woning onbewoonbaar verklaren. Tot op het moment dat de huurder toekwam waren er geen problemen. In oktober-november 2019 had hij stappen gezet om de huurder uit de woning te zetten.

kon niet verhoord worden.

De wooninspectie stelde meerdere keren vast dat de woning nog niet hersteld was, een laatste keer nog op 26 juli 2022. Uit de foto's leidde de wooninspectie wel af dat er begin 2021 al bewoning was

Op 13 januari 2021 werd *[naam]* verhoord. Hij verklaarde dat hij niet wist hoelang deze woning al opnieuw verhuurd werd. Hij wist niet dat de woning ongeschikt was.

Het openbaar ministerie stelde vast dat er vanaf 21 oktober 2020 opnieuw personen in de woning waren ingeschreven.

Pand gelegen aan

Op 20 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de *[naam]*. Het pand was op 17 januari 2019 ongeschikt verklaard. De gemeente meldde dat er opnieuw bewoning was.

[naam] was de eigenaar van de woning.

Het gebouw had 30 straffpunten. De woning had 109 straffpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een koppel met twee kinderen. Ze verklaarden dat ze gehoord hadden via het kantoor *[naam]* dat er een woning te huur stond. Ze betaalden 500 euro per maand, en een waarborg van 1.000 euro. De woning was vuil toen ze toekwamen. Ze hebben dan zelf opgeruimd. Er waren veel problemen.

Op 13 januari 2021 werd *[naam]* verhoord. Hij verklaarde dat hij de woning in 2011 of 2012 gekocht had. Hij herstelde de woning toen volledig. Er waren eerst geen klachten van de huurders, behalve eenmaal over een kapotte boiler. Hij werkte via *[naam]* maar wist niet of deze woning via die weg verhuurd was. De huurders waren nu weg sinds november 2020. Op een bepaald moment(...) stopten ze met betalen en waren er wel klachten. Bij de start van de verhuring was de woning proper en in orde. Hij had geen aandacht geschonken aan brieven van de gemeente uit 2018 in verband met de ongeschiktheid.

[naam] kon niet verhoord worden.

Op 8 april 2022 stelde wooninspectie vast dat er geen bewoning meer was.

Op 2 augustus 2022 stelde de wooninspectie vast dat de woning conform was.

5.1 De beklaagde pleegde de bewezen feiten van de telastleggingen A.1 en A.2 met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof hiervoor slechts één straf oplegt (artikel 65, eerste lid Strafwetboek).

Artikel 334 Vlaamse Codex Wonen stelt het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25 000 euro. Wanneer van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt, zoals hier het

geval is, is de straf een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro en/of een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar

De Vlaamse Codex Wonen beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de noodzakelijke investeringen. De beklaagde had hier onvoldoende oog voor. Hij verhuurde twee woningen met ernstige gebreken. Hij handelde uitsluitend met het oog op gemakkelijk geldgewin.

is jaar oud. Hij heeft een ongunstig strafrechtelijk verleden. Hij liep dertien veroordelingen op voor misdrijven in het verkeer. Dit wijst op normvervaging. Hij werd bovendien ook correctioneel veroordeeld onder meer wegens inbreuken op het sociaal strafrecht en opzettelijke slagen. Hij liep ook twee veroordelingen op voor stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken op de toenmalige Vlaamse Wooncode met betrekking tot dezelfde panden als deze die voorwerp zijn van deze procedure. Het is dus niet voor het eerst dat de beklaagde geldgewin liet primeren op wooncomfort.

De beklaagde is niet langer eigenaar van de woning in De gebreken van die woning en van de woning in zijn intussen hersteld. Het hof houdt hiermee rekening in het voordeel van de beklaagde

Een geldboete van 2.000 euro is gepast en noodzakelijk om de beklaagde de ernst van de bewezen misdrijven te doen inzien en hem ertoe aan te sporen meer aandacht te hebben voor de woningkwaliteitsnormen. Omdat de misdrijven zijn gepleegd na 31 december 2016, verhoogt het hof die geldboete met 70 deciemmen. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf moet hem ertoe aansporen om die geldboete te betalen.

Het blijkt niet dat deze boete de financiële draagkracht van de beklaagde zou overstijgen.

5.2 Omdat de beklaagde niet in het bezit mag blijven van de opbrengsten van de misdrijven die hij pleegde, beveelt het hof de hierna bepaalde bijzondere verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen. Het openbaar ministerie vorderde die verbeurdverklaring schriftelijk in de rechtstreekse dagvaarding en begrootte het vermogensvoordeel correct op 7.000 euro. Dit is voor de beklaagde geen onredelijk zware straf.

Het hof verklaart hem hiervan verbeurd.

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

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

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 58,90 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt.

6. De eerste rechter verklaarde de herstellvordering voor wat betreft het pand gelegen aan
zonder voorwerp, verwijzend naar het proces-verbaal van 2
augustus 2022 waaruit blijkt dat de woning conform is

Thans legt de beklaagde ook het bewijs voor dat de woning in
conform is. Het proces-verbaal van uitvoering met betrekking tot die woning is opgesteld op
4 augustus 2023.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Perken van het hoger beroep:

Het hof verleent de beklaagde akte van afstand van de grief over de schuld aan de telastleggingen A.1 en A.2.

De saisine van het hof is beperkt tot de strafmaat (en wat daarmee samenhangt) en de herstellvordering voor wat betreft het pand in

Beslissing van het hof:

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak voor de beklaagde en bij verstek voor de Wooninspecteur,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend.

wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden **als volgt**.

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen telastleggingen A.1 en A 2 tot een geldboete van **2.000 euro**, met deciemmen gebracht op 16.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen misdrijven voor een equivalent bedrag van **7.000 euro**, overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Strafwetboek;

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

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 58,90 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure,

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 363,98 euro in eerste aanleg en 181,70 euro in beroep;

Herstellvordering

stelt vast dat de herstellvordering voor de woning te gekend

kadastraal
zonder voorwerp is.

Kosten eerste aanleg:	€ 363,98
Kosten beroep	
Afschrift vonnis:	€ 36,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 57,40
Dagv. eiser tot herstel:	€ 30,78
	<hr/>
	€ 165,18
+ 10 % :	€ 16,52
	<hr/>
Totaal :	€ 181,70

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en in openbare rechtszitting van **17 mei 2024** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier