



Arrestnummer <i>C1 686 / 2024</i>
Repertoriumnummer <i>2024/1743</i>
Datum van uitspraak 17 mei 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2023/PGG/2871 2023/VJ11/1156

Hof van beroep Gent

Hypothecaire inschrijving

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/2871 - 2023/VJ11/1156

Not nr. KO 66 WI 101300/20

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. (...)

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

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

3. nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren te op ,
wonende te ,
- beklaagde -

4 nr. , (RRN),
met Belgische nationaliteit,
geboren te op ,
wonende te ,
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

zij die door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
en thans bekend ten kadaster als bouwgrond onder
met een oppervlakte van 9a 83ca,
toebehorende aan de huwgemeenschap voor
1/2^e in volle eigendom en aan elk voor 1/4^e in volle eigendom, om
het te hebben aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris
te op 7 maart 2016,

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

te in de periode van 1 mei 2019 tot en met 1 december 2020

door (...),

namelijk minstens:

- kamer :en nadele van
- kamer ten nadele van
- kamer ten nadele van
- kamer ten nadele van
- kamer ten nadele van
- kamer ten nadele van

eveneens

gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de beklaagden, 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.

- van 1 mei 2019 tot 1 december 2020 = 19 maanden x 800 euro = 15.200 euro

totaal vermogensvoordeel: 15.200 euro, zijnde:

- 7.600 euro (1/2^e)
- 3 800 euro (1/4^e)
- 3.800 euro (1/4^e)

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 9 oktober 2023 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

(...)

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 4 800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdecimen

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt tot het betalen van het bedrag van 200,00 euro, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de derde beklaagde bewezen.

Veroordeelt *voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.*

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen

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

Veroordeelt *tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.*

Veroordeelt *tot betaling van een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.*

Op tegenspraak ten aanzien van de vierde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de vierde beklaagde bewezen.

Veroordeelt *voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 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 2.400,00 euro, namelijk 300,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen

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

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de vijfde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de vijfde beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 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 2 400,00 euro, namelijk 300,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt tot het betalen van het bedrag van 200,00 euro, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 58,24 euro.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt

solidair tot betaling van de gerechtskosten van 298,17 euro

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

*Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro**.*

*Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de derde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro**.*

*Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de vierde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro**.*

*Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de vijfde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro**.*

DE HERSTELVORDERING

*Verklaart de herstellvordering wat betreft het pand gelegen te
zonder voorwerp.*

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 door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 6 november 2023 door de beklaagden;
- 13 november 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 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 12 april 2024 in het Nederlands:

- de beklaagden
vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te

- de beklaagde bijgestaan door meester advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door advocaat-generaal.

2. De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 9 oktober 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis, zijn tijdig ingediend

Het grievenformulier van de beklaagden bevat nauwkeurige grieven over de straffen die de eerste rechter hen oplegde en de verbeurdverklaring.

Ook het openbaar ministerie duidde een grief aan over de straf en deed dit nauwkeurig

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 van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagden. Ook de beslissing dat de herstellvordering zonder voorwerp is, is definitief, net als de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 4 mei 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid ref.:
. De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 9 oktober 2023 samen als volgt:

"1.1 Op 9 september 2020 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te na melding door van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen)

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd door de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk d.d 31 augustus 2020 betraden zij de woning. Het pand betreft een vrijstaande woning en een eerste verdieping.

Het pand is ingedeeld als volgt

- gelijkvloers: inkom, 1 toilet, garage met douche, gemeenschappelijke keuken, 3 slaapkamers,
- 1° verdieping: gemeenschappelijke badkamer met bad, gemeenschappelijk toilet, 4 slaapkamers, zolder met 1 deel als slaapkamer ingericht.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast en kende straffpunten als volgt toe.

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten:

19 straffpunten op het technisch verslag (o.a. gemeenschappelijke kelder staat onder water, aan de zekeringskast in de gemeenschappelijke garage werden gebreken vastgesteld met gevaar op elektrocutie, op de gemeenschappelijke zolder hangt losse elektrische bekabeling met een risico op kortsluiting en brand, het gebouw beschikt over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders....) (stukken 1 tot 3, 11 tot 16)

- kamer 0/1: heeft 135 straffpunten (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 0/2: heeft 145 straffpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 0/3: heeft 147 straffpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 1/1: heeft 153 straffpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 1/2: heeft 141 straffpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders)
- kamer 1/3: heeft 151 straffpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders)
- kamer 1/4: heeft 151 straffpunten. (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders ..)
- kamer 1/5: heeft 171 straffpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)

Er werden gebreken vastgesteld wat betreft de gemeenschappelijke douche, de luchtkwaliteit, de elektriciteit.(stukken 3 tot 6).

Er werd vastgesteld dat de kamers als volgt werden bewoond.

- kamer 0/1 door
- kamer 0/2 door
- kamer 0/3 door

- kamer 1/1 door
- kamer 1/2 door

verklaarden dat zij allemaal al meerdere jaren voor
werkten
verklaarde dat hij sinds 2007 voor heeft gewerkt, eerst als
zelfstandige voor zijn schoonbroer en sinds 3 à 4 jaar voor
Zij zijn geen rechtstreekse werknemers van maar werken via voor

werkt uitsluitend voor
Zij verklaarden dat één maal per jaar naar België komt. Hij werkt dan mee en verblijft er
3 weken
Zij verklaarden dat zij allemaal in het huis woonden maar niet allemaal terzelfdertijd. Zij woonden al
twee jaar in de woning.
Zij moesten niet betalen voor de woning.
had hen gezegd dat zij in de woning konden wonen Zij wisten niet van wie de
woning was
Zij waren niet echt tevreden over de woning.

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur voldeden de woonentiteiten 1/2, 1/1, 1/3, 0/1, 0/2,
1/4 en 1/5 niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en werden deze verhuurd, te huur gesteld
en/of ter beschikking gesteld.

1.2 Op 24 augustus 2020 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand
gelegen te

1.3 Tijdens haar verhoor verklaarde dat zij samen met haar echtgenoot en
kinderen eigenaar is van de woning gelegen te
Het was oorspronkelijk de bedoeling om de aangekochte woning zelf te gebruiken maar het was er
niet meteen van gekomen.
Het was de bedoeling om er een meergezinswoning van te maken maar de plannen werden niet
goedgekeurd door
Hierna werd beslist om de woning te verhuren.
Via werd de woning verhuurd aan iemand die in onderaanneming voor hem
werkte.
Er werd op 1 mei 2019 een huurcontract opgesteld maar die mensen zouden daar een paar maand
eerder al gewoond hebben.
Zij verklaarde dat het pand wel als woning werd verhuurd niettegenstaande het huurcontract
vermeldt dat het om een bureel ging.
Zij wilde de vrijheid bewaren om op een later tijdstip de plannen voor een meergezinswoning op te
nemen
Het huurcontract stond op naam van Zij zag deze persoon enkel op het moment van de
ondertekening van het contract
Sinds de verhuring was zij niet meer in de woning geweest.
De huur voor de woning bedroeg 800 euro per maand Zij kreeg dit bedrag elke maand cash van
Dit was op haar vraag. Zij wilde geen heen- en weergeloop om het huurgeld te
krijgen. Dit werd zo afgesproken met Er was geen betalingsachterstand

Zij wilde geen huurwaarborg om zo meer vrijheid te hebben om het huurcontract sneller en gemakkelijker te beëindigen

kon op voorhand ook niet zeggen hoe lang deze persoon de woning nodig zou hebben

Zij dacht dat de woning werd bewoond door [redacted] Zij wist niet dat er zoveel mensen in de woning verbleven

Alle contact voor de woning verliep via [redacted]

Zij verklaarde dat er pas na enkele maanden een huurcontract werd opgesteld omdat zij er vanuit ging dat het voor een beperkte periode zou zijn gezien hun plannen om te verbouwen tot een meergezinswoning

Wat de verhuring betrof was zij het aanspreekpunt. In mindere mate waren haar echtgenoot en kinderen betrokken.

Zij stelde op 18 januari 2021 dat de woning niet meer bewoond werd (stukken 81 en 82)

1.4 [redacted] verklaarde dat hij klant is bij de firma van de eigenaars van het onroerend goed.

De mensen die in het pand woonden waren werknemers van [redacted] een onderaannemer van hem. [redacted] had het pand gehuurd

Hij wist niet meer of hij aan [redacted] had verteld dat de eigenaars een pand te huur hadden of dat het aan hen had gevraagd.

Hij verklaarde nooit langs te zijn geweest in de woning

De huurprijs voor de woning bedroeg 800 euro.

Na de ondertekening van het contract zegde [redacted] hem dat ze liever hadden dat het huurgeld cash via hem werd betaald aan hen.

Maandelijks betaalde [redacted] aan hem waarna hij het geld overhandigde aan [redacted]

Per jaar kwam [redacted] een 10-tal keren naar België.

Hij verklaarde dat hij als sinds 2014 mei [redacted] werkte.

Zijn werknemers kende hij al een beetje.

Hij gaf de werknemers van [redacted] geen instructies. [redacted] controleerde de werken [redacted] stelde dat hij soms eens langs ging op een werf.

Hij verklaarde dat de eigenaars hem gezegd hadden dat er problemen waren en dat de bewoners uit het pand moesten

Hij stelde vervolgens dat hij zelf contact had opgenomen met [redacted] naar aanleiding van het onderzoek. Hij wist dat de werknemers de woning moesten verlaten

Hij verklaarde niet te weten of alle werknemers van [redacted] die op de werven van [redacted] aan de slag waren daar verbleven (stukken 112 en 113).

1.5 De kamers 0/1, 0/2, 0/3, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 en 1/5 werden op 24 september 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van [redacted]

1.6 Op 2 augustus 2023 ging de Wooninspecteur ter plaatse naar [redacted] en stelde hij vast dat het pand werd gesloopt.

Op 8 augustus 2023 werd een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van de herstelvordering opgesteld."

5. De feiten van de telastlegging waren op het ogenblik van het plegen ervan strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, namelijk als 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 betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II. Elke kamer was ook ongeschikt en onbewoonbaar. Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

6. De Vlaamse Wooncode – nu de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - 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 verhuurde woning vertoonde ernstige gebreken. De beklaagden handelden uitsluitend met het oog op gemakkelijk geldgewin en keken niet meer naar de woning om, eens ze was verhuurd.

De beklaagden menen in het aangevochten vonnis te kunnen lezen dat de eerste rechter oordeelde dat geen van hen "een positieve daad" heeft gesteld. De eerste rechter heeft dit niet zo beslist en dit zou trouwens niet juist zijn. Elk van de beklaagden stelde wel degelijk een handeling, een positieve daad die als een concrete uitvoering van het misdrijf moet worden beschouwd, of verleende zodanige bijstand dat zonder zijn medewerking, het misdrijf niet kon worden gepleegd. Ignace Degezelle ondertekende de huurovereenkomst, gaf toe het aanspreekpunt te zijn geweest voor de verhuring. Zij, haar echtgenoot en hun beide zonen zijn mede-eigenaar van de woning. Ze stelden allemaal hun aandeel in de woning ter beschikking voor verhuring.

Dat de beklaagden na het afsluiten van de huurovereenkomst niet meer naar de woning omkeken en zich op geen enkel ogenblik vergewisten van de toestand ervan, zodat hen volgens hen, hierin wel gevolgd door de eerste rechter, enkel onachtzaamheid zou kunnen verweten worden, kan hen niet tot voordeel strekken. Als verhuurders hadden ze de plicht om er op toe te zien dat de woning gedurende de hele duur van de huurovereenkomst aan alle kwaliteitsnormen bleef voldoen. Om dezelfde reden kunnen ze zich maar moeilijk verschuilen achter het feit dat ze niet wisten dat de woning werd bewoond door maar liefst acht personen, terwijl het huurcontract enkel werd afgesloten met [redacted]. Als ze geregeld eens langs waren geweest om te controleren of de woning nog wel conform was, hadden ze dit zonder twijfel opgemerkt en hadden ze daartegen kunnen optreden. Dat volgens de eerste rechter er enkel sprake was van onachtzaamheid, verandert overigens niet de aard van het misdrijf waaraan de beklaagden schuldig werden bevonden.

[redacted] is [redacted] jaar oud. Hij verkreeg al tweemaal de gunst van de opschorting, telkens voor een inbreuk op de stedenbouwwetgeving. Daarnaast werd hij een keer veroordeeld door de politierechtbank voor verkeersinbreuken.

[redacted] jaar oud, werd drie keer veroordeeld door de politierechtbank voor verkeersmisdrijven.

Ook hun zoon [redacted] liep een veroordeling door de politierechtbank op. Enkel [redacted] heeft nog een blanco strafregister.

Bij de straftoemeting houdt het hof er rekening mee dat het grootste aandeel in het misdrijf hebben. De rol van hun zonen was daarentegen eerder beperkt.

Voor s de effectieve geldboete die de eerste rechter oplegde, passend en noodzakelijk als maatschappelijke reactie. Ze is eveneens noodzakelijk om de beklagden ertoe aan te zetten de toepasselijke regelgeving inzake woonkwaliteit voortaan rigoureuus na te leven. Hen de gunst van het uitstel verlenen zou aan de straf elk ontradend karakter ontnemen. Dat de rol van niet in zake voor het hof) bij het plegen van het misdrijf groter zou zijn geweest dan die van hen, is voor het hof geen voldoende reden om hen een lagere geldboete op te leggen dan de eerste rechter deed.

De eerste rechter verhoogde de geldboete met de juiste deciem en voorzag een correcte vervangende gevangenisstraf, die hen voldoende aanspoort de geldboete te betalen.

Het aandeel in de feiten van is substantieel beperkter dan dat van hun ouders. Om die reden en om hun professionele toekomst niet te hypothekeren, gaat het hof in op hun vraag om hen de gunst van de opschorting te verlenen, gedurende een proeftermijn van drie jaar.

7. Het openbaar ministerie heeft schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de uit het misdrijf voortkomende vermogensvoordelen gevorderd zoals hoger weergegeven.

Omdat het principieel niet aanvaardbaar is dat de beklagden in het bezit zouden blijven van de opbrengst van het misdrijf dat ze pleegden, geeft het hof gevolg aan de vordering tot verbeurdverklaring.

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen op in totaal 15.200 euro. Deze berekening is correct. Het is echter helemaal niet zeker dat een deel van de huuropbrengsten hebben genoten. Ze ontkennen dat dit zo is en spreken dit niet tegen. Het hof beperkt de verbeurdverklaring daarom tot elk voor de helft van 15.200 euro.

Dit is voor deze beklagden geen onredelijk zware straf. Dat de huurprijs marktconform was, dat hen slechts "onachtzaamheid" zou kunnen worden verweten en dat ze niet wisten dat de woning onderverhuurd werd, is geen reden om een lager bedrag te verbeuren of de verbeurdverklaring volledig af te wijzen. Dat het openbaar ministerie niet de verbeurdverklaring vorderde voor is dat evenmin. Uiteraard beoogden de beklagden met de verhuring winst te realiseren.

Nu deze vermogensvoordelen niet meer kunnen worden gevonden in het vermogen van slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

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

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten

de beklaagde de 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 elke 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 met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, 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 oktober 2022 na indexatie 24 euro bedraagt.

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 heeft niet meer te oordelen over de schuld van de beklaagden. Ook de beslissing dat de herstellvordering zonder voorwerp is, is definitief, net als de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

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

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

op strafgebied:

veroordeelt zowel de beklaagde
voor de feiten van de enige telastlegging tot een **geldboete** van **600 euro**, vermeerderd met
70 deciem en zo gebracht op 4.800 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 60
dagen,

verklaart de beklaagde elk verbeurd van (het
equivalent van) 7.600 euro aan vermogensvoordelen;

verleent de beklaagden voor de feiten van de enige
telastlegging elk de gunst van de **opschorting**, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

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

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

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het
openbaar ministerie opnieuw begroot op 400,66 euro in eerste aanleg en op 238,91 euro in
beroep.

|

Kosten eerste aanleg opnieuw begroot:

Dagv. 1 ^e bekl.:	€ 31,06
Dagv. 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e en 5 ^e bekl.:	€ 93,18
Hypoth. Inschrijving:	€ 240,00
	<hr/>
	€ 364,24
+ 10 %:	€ 36,42
	<hr/>
Totaal:	€ 400,66

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 54,00
Afschriften akten HB.	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl..	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 122,19
	<hr/>
	€ 217,19
+ 10 % :	€ 21,72
	<hr/>
Totaal :	€ 238,91

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