



Arrestnummer <i>1 1235 / 2021</i>
Repertoriumnummer 2021/ <i>3675</i>
Datum van uitspraak 17 september 2021
Rolnummer 2018/CO/1119
Notitienummer parket-generaal 2018/VJ11/1138 Notitienummer eerste aanleg HV.66.RW.102100/16

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Behouwing

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

publicatie

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

2613

DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door meester , loco meester ,
beiden advocaat te ,

TEGEN :

1) ...

2614

2) , RRN , geboren te
op , wonende te

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester , loco meester
beiden advocaat te

1 TENLASTELEGGING(EN)

Beklaagd van:

In het gerechtelijk arrondissement Brussel, meer bepaald te ,

Tussen 31 maart 2016 en 1 maart 2017,

terwijl de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet,

- om het misdrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks meegewerkt te hebben,
- om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,
- om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben;

op het perceel gelegen te _____, gekadastreerd als _____,
eigendom van _____,
ingevolge akte van aankoop verleden door notaris _____ op 30 juli
2003,

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk twee appartementen die ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's vertonen voor de bewoners, en ongeschikt en onbewoonbaar zijn.

Overwegende dat de beklaagden 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 22 september 2016.

Overwegende dat de beklaagden tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 9.800 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, elk ten belope van de helft, berekend als volgt:

Appartement op de eerste verdieping: verhuurd vanaf april 2016 tot en met juli 2016: 4 maanden x 700 euro = 2.800 euro

Appartement op de tweede verdieping: verhuurd vanaf april 2016 tot en met februari 2017, geen huur betaald in juli 2016 = 10 maanden x 700 euro = 7.000 euro

*Overgeschreven op het hypotheekkantoor van _____, op 6 december 2017,
ref. : _____*

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 19 november 2018 door de beklaagde
- 22 november 2018 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 25^{ste} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d. 25 oktober 2018 dat onder meer als volgt beslist :

Op strafgebied

Veroordeelt beklaagde wegens de opeenvolgende feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van DRIEDUIZEND (3.000,00) EURO;

Zegt dat de geldboete van 3.000,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot VIERENTWINTIG DUIZEND EURO (3.000 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van TWEE MAANDEN;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat betreft de helft van de geldboete van 3.000,00 EUR vermeerderd met de opdecimen, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklagden en ,
bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 9.800,00 EURO, bij equivalent, zijnde het vermogensvoordeel rechtstreeks verkregen uit de bewezen verklaarde misdrijven;

Veroordeelt en hoofdelijk tot de gerechtskosten begroot op 304,62 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

Wat betreft de herstellvordering:

Alvorens recht te doen, met het oog op de voorlegging aan de rechtbank van de stukken betreffende de regularisatie-aanvraag door de eigenaars van het pand te en van het proces-verbaal van de laatste vaststellingen betreffende de kwaliteitsnormen van deze woning, stelt de zaak vast in voortzetting op de openbare terechtzitting van deze 25^e kamer van 7 februari 2019, om 8.45 uur, in het Justitiepaleis, Poelaertplein 1, zaal 0.11.

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van voorzitter

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de eiser tot herstel in zijn middelen, 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. Beklaagde en het openbaar ministerie hebben tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 25 oktober 2018. Zij dienden tevens tijdig een grievenformulier in.

Elk van de ingestelde hoger beroepen is ontvankelijk en niet vervallen.

2. Beklaagde geeft in het grievenformulier aan dat zij de beslissingen over de schuld, de straf, de verbeurdverklaring en de kosten betwist.

Het hoger beroep van het openbaar ministerie is een volgberoep en is ook gericht tegen de straftoemeting.

De eerste rechter doet in het beroepen vonnis van 25 oktober 2018 geen uitspraak over de herstellvordering, maar heeft de zaak op dat punt in voortzetting gesteld naar een latere zitting.

In een navolgend vonnis van 9 mei 2019 veroordeelt de eerste rechter (die tezamen met beklagde werd vervolgd en veroordeeld wegens hetzelfde feit) tot het herstel. Beklaagde werd niet veroordeeld tot herstel, gelet op het hoger beroep dat zij inmiddels tegen haar veroordeling op strafrechtelijk gebied had ingesteld. Tegen dat vonnis van 9 mei 2019 is geen hoger beroep ingesteld.

Door de beperkte devolutieve werking van de hogere beroepen, onder meer bepaald door de aangevoerde grieven, is het hof niet gevat om uitspraak te doen over de herstellvordering tegen beklagde .

3. Er zijn geen ambtshalve op te werpen middelen.

De feiten van de enige telastlegging zijn correct gekwalificeerd.

Aan beklagde wordt verweten dat zij twee appartementen in een pand te , heeft verhuurd zonder dat die voldeden aan de woonkwaliteitsnormen.

De strafbaarstelling van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode is met de inwerkingtreding op 1 januari 2021 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgenomen in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat 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.”

Die actuele strafbaarstelling kent een wijziging ten opzichte van de Vlaamse Wooncode, die van toepassing was in de periode waarin de ten laste gelegde feiten werden gepleegd. Waar onder de Vlaamse Wooncode ieder gebrek strafbaarheid meebracht, is dat nu slechts het geval wanneer de woning (of kamer) als niet-conform of overbewoond kan bestempeld worden.

Er is sprake van een ‘conforme woning’ en ‘conformiteit’ indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), zijnde gebreken van tweede en derde categorie. Gebreken van eerste categorie vormen wel tekortkomingen inzake de woningkwaliteitsvereisten maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is pas anders indien de woning zeven of meer gebreken van categorie I telt, in welk geval dat omgezet wordt in een strafbaar gebrek van categorie II (zie de standaardformulieren van de technische verslagen, gevoegd als bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Hieronder wordt onderzocht of het gebouw en de onderscheiden appartementen waarop de enige telastlegging betrekking heeft, gebreken vertoonden die thans nog de niet-conformiteit en een verbod op verhuren tot gevolg zouden hebben.

4. De wooninspecteur heeft bij de inspectie op 27 juli 2016 aan het gebouw als geheel 34 strafpunten toebedeeld, aan het appartement op de eerste verdieping 93 en aan het appartement op de eerste verdieping 100. De beide appartementen zijn volgens de inspecteur ongeschikt en onbewoonbaar.

De vastgestelde gebreken aan het gebouw en de appartementen betreffen onder meer de elektriciteit, waarbij er indicaties zijn van een risico op elektrocutie of brand, en de gasinstallatie, met indicatie op ontploffingsgevaar.

Deze gebreken zijn onder gelding van de nieuwe regelgeving ingedeeld als gebreken van de tweede categorie of de derde categorie en brengen reeds met zich mee dat iedere verhuring of terbeschikkingstelling van een appartement in dat pand verboden en strafbaar was.

Daarnaast stelde de wooninspecteur in de appartementen meerdere gebreken vast, zoals afwezigheid van warm water in keuken en badkamer of de afwezigheid van twee geaarde stopcontacten in de keuken. Ook hier betreft het gebreken van tweede of zelfs derde categorie, waardoor de appartementen niet conform zijn en niet verhuurd mochten worden.

5. Het verweer van beklaagde komt erop neer dat zij en haar toenmalige echtgenoot bij hun feitelijke scheiding een verdeling van de goederen hadden afgesproken en dat uitsluitend laatstgenoemde zich nog zou bezighouden met de verhuur van de appartementen te en de huurinkomsten aan hem alleen zouden toekomen. Daardoor had beklaagde naar eigen zeggen, in de periode waarin de feiten van de enige telastlegging zijn gesitueerd, geen uitstaans met de verhuur van de appartementen en kan dat feit haar ook niet worden toegerekend.

Dat verweer kan niet worden aangenomen.

Beklaagde maakt weliswaar aannemelijk dat zij zich in de periode van de ten laste gelegde feiten niet meer inliet met de verhuur van de appartementen, maar zij had wel nog steeds, als mede-eigenaar, zeggenschap over het onverdeelde goed en het was met haar (minstens impliciete) toestemming dat de appartementen verhuurd werden. In die omstandigheden was ook beklaagde verantwoordelijk voor de verhuur van de appartementen, die ongeschikt waren en ernstige gevaren inhielden voor de bewoners.

Beklaagde heeft wetens en willens de feiten van de enige telastlegging begaan; zij was ongetwijfeld op de hoogte van de erbarmelijke staat van de appartementen, die nog steeds aan haar toebehoorden, en van het feit dat ze verhuurd werden.

6. De bewezen feiten zijn van aard om de fysieke en psychologische integriteit van de slachtoffers te bedreigen en hadden zware gevolgen voor de gezondheid en het leven van de bewoners kunnen hebben. In beginsel moeten deze feiten streng bestraft worden.

Beklaagde heeft voor het hof gevraagd dat de uitspraak van de veroordeling zou worden opgeschort.

Beklaagde is nog niet eerder veroordeeld tot correctionele of criminele straffen.

De bewezen feiten zijn niet van die aard dat ze moeten gestraft worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf.

Zonder de ernst van het gepleegde misdrijf weg te cijferen, acht het hof het gepast de uitspraak van veroordeling van beklaagde op te schorten, volgens de termen en voorwaarden gesteld door de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Het opleggen van een straf dringt zich niet op, gelet op het relatief gunstige strafrechtelijk verleden van beklaagde, haar eerder beperkte rol bij de feiten en de vaststelling dat zij sedertdien ook niet met nieuwe misdrijven in verband is gebracht.

Voormelde maatregel, opgelegd voor een duur van drie jaar, zal de doeleinden van de strafvervolgning kunnen verwezenlijken, zonder de sociale reclassering van de beklaagde in het gedrang te brengen.

Het hof heeft beklaagde de draagwijdte en gevolgen van de opschorting uitgelegd en zij heeft verklaard hiermee in te stemmen.

7. Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van 9.800 euro, als opbrengst van de verhuur van de appartementen in de geïncrimineerde periode.

Deze raming is correct, gelet op de huurprijs en de periode waarin de appartementen effectief verhuurd werden (vier maanden aan 700 euro voor het appartement op de eerste verdieping; tien maanden aan 700 euro voor het appartement op de tweede verdieping).

De eerste rechter heeft dat bedrag van 9.800 euro verbeurd verklaard lastens zowel als beklaagde, hetgeen in strijd is met het persoonlijk karakter van de straf van de verbeurdverklaring.

Beklaagde heeft overigens aannemelijk gemaakt dat alle huurinkomsten aan haar toenmalige echtgenoot zijn toegekomen en zij uit de verhuur geen vermogensvoordelen heeft gehaald.

Er is geen grond tot verbeurdverklaring lastens beklaagde

8. De eerste rechter heeft de beklaagde terecht veroordeeld tot een bijdrage van 20 euro aan het begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand en tot de kosten van de strafvordering.

De vaste vergoeding bedraagt thans 50 euro in plaats van 51,20 euro.

Beklaagde is gehouden tot de kosten van het hoger beroep.

De eerste rechter hield terecht de burgerlijke belangen aan.

**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 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;
- 1, 3, 5 en 6 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 84 van de Hypotheekwet;

en uitgezonderd de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk en, binnen de perken ervan;

Doet het bestreden vonnis te niet in zover de eerste rechter beklaagde veroordeelt tot straf, tot een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds en tot een vaste vergoeding van 51,20 euro en, opnieuw rechtsprekend;

Schort de uitspraak van de veroordeling van beklaagde wegens het bewezen feit van de enige telastlegging op gedurende drie jaar;

Veroordeelt beklaagde tot een vaste vergoeding van 50 euro en tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, begroot op 211,98 euro;

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte wordt ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet

van 16 december 1851 (artikel 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021),
op kosten van beklaagde

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 september 2021** waar aanwezig waren :

- de heer	,	raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer	,	substituut-procureur-generaal, dd. advocaat-generaal,
- de heer	,	griffier,