



Kopie
Afgeleverd aan. mr.
Vrij van griffierecht - art 280,2° W.Reg.

Arrestnummer C 11678 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 4133
Datum van uitspraak 17 december 2021
Notitienummer griffie 2021/NT/66
Notitienummer parket-generaal

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002463287-0001-0019-01-01-1



Not.nr. BG.66.WI.103200/17

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR**,
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 11,
Herman Teirlinckgebouw,
- burgerlijke partij -
2. nr. (RRN {)
met Poolse nationaliteit,
geboren te) op
wonende te
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. 1983 , (RRN 6
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek:

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5, § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013

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

PAGE 01-00002463267-0002-0019-01-01-4



een oppervlakte van _____ toebehorend aan _____ om het te hebben aangekocht
jegen(s) _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ op _____,
(art. 2, § 1, 31°, en 20, § 1, eerste lid Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te _____ in de periode van 21 september 2017 tot en met 13 april 2018

woning 1/1

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

2 te _____ in de periode van 21 september 2017 tot en met 6 januari 2020

woning 2/1

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

3 te _____ in de periode van 21 september 2017 tot en met 29 oktober 2018

woning 3/1

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

ten nadele var _____, geboren te _____ op _____

Beklaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43*bis* 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:

18.000 euro

berekening:

woning 2/1: oktober 2017 tot en met december 2019 = 27 maanden x 450 euro = 12.150 euro

woning 3/1: oktober 2017 tot en met oktober 2018 = 13 maanden x 450 euro = 5.850 euro

PAGE 01-00002463287-0003-0019-01-01-4



totaal. 18.000 euro

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 7 december 2020 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied,

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 als volgt:

""(...) in in de periode van 21 september 2017 tot en met 31 oktober 2017 (...)""

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.3 als volgt:

""(...) in in de periode van 21 september 2017 tot en met 31 mei 2018 (...)""

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen 1, 2 en 3 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van VIJFDUIZENDTWEEHONDERD (5.200,00) EURO (=ZESHONDERDVIJFTIG (650,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen.

Spreekt in hoofde van **de bijzondere verbeurdverklaring uit** voor een bedrag van 13.600 euro.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een eenmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.



Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot op **283,99 euro**.

Op burgerlijk gebied,

Beveelt op vordering van de wooninspecteur **het herstel** op woningen gelegen te
, kadastraal gekend
door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit
is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale
kwaliteitsvereisten.

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 **13 maanden** vanaf het
definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur, 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 de eventuele kosten van herhuisvesting op kan
verhalen.

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

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt om aan 2.350 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 14 januari 2018 tot en met de
dag voorafgaand aan onderhavig vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden
tot de dag der integrale betaling.



Veroordeelt tot de kosten van , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro.

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

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op.

- 6 januari 2021 door de beklaagde tegen "de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier";
- 11 januari 2021 door het openbaar ministerie tegen "alle beschikkingen op strafgebied, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd grievenformulier".

1.3 Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 6 januari 2021 door de advocaat van de beklaagde ;
- 11 januari 2021 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 29 april 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 21 oktober 2021.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 21 oktober 2021 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van , advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij in haar middelen vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te

De Wooninspecteur was niet aanwezig en werd niet vertegenwoordigd door een advocaat.

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 7 december 2020 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.



2.2 In het door de advocaat van de beklagde ingediende “grievensformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld aan de telastlegging A.1, de straf en op burgerlijk gebied met betrekking tot de vordering van de burgerlijke partij . In de rubriek “Andere” stelt de beklagde het evenmin eens te zijn met de beslissing van de eerste rechter tot verbeurdverklaring van 13.600 euro.

Ook in het door het openbaar ministerie ingediende grievensformulier wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklagde 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.

Als gevolg van de devolutieve werking, voortvloeiende uit de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven, is de beslissing van de eerste rechter tot de schuld van de beklagde aan de telastleggingen 2 en 3 definitief. Ook de beslissing over de herstellvordering is door geen enkel hoger beroep bestreden en behoort dus niet tot de saisine van het hof.

3. De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 20 maart 2020 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te met als referentie (sinds 1 januari 2021: het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

4. De telastleggingen kregen in de aanhangig makende akte geen letter, hoewel de eerste rechter in het beroepen vonnis telkens verwijst naar de telastleggingen A.1, A.2 en A.3. Telkens het hof het hierna heeft over de telastleggingen 1, 2 en 3, stemt dit overeen met de door de eerste rechter bedoelde respectieve telastleggingen A.1, A.2 en A.3.

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

“Op 21 september 2017 voerde de Wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de in De eigenaar was .

Het pand was opgesplitst in drie woningen, die allemaal verhuurd werden. Het gebouw had 58 strafpunten. Woning 1/1 had 132 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 2/1 had



82 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Woning 3/1 had 89 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Op 31 juli 2017 werd verhoord Hij verklaarde dat de woningen op de tweede en derde verdieping verhuurd worden De huurprijs bedroeg 460 euro De woning op de eerste verdieping was enkel een opslagplaats en buffer. De huurprijs voor die woning en de dancing was 1.100 euro. Van bepaalde gebreken was hij op de hoogte. Die had hij al proberen oplossen. De overige gebreken zou hij aanpakken. De woning op de eerste verdieping zou hij niet opnieuw als woning verhuren.

Op 2 maart 2018 werden de woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester

Op 13 april 2018 stelde de Wooninspectie vast dat de gebreken nog niet hersteld waren Het pand werd nog bewoond.

Op 20 december 2018 stelde de Wooninspectie vast dat de gebreken nog niet hersteld waren De woning op de tweede verdieping werd nog bewoond.

Op 25 juni 2019 stelde de Wooninspectie vast dat de gebreken nog niet hersteld waren De woning op de tweede verdieping werd nog bewoond.

Uit opzoekingen in het rijksregister bleek dat de tweede verdieping tot 6 januari 2020 werd bewoond."

6. De telastleggingen hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen Artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;



2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken betroffen voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Alle woonentiteiten werden bij beslissing van 2 maart 2018 ook onbewoonbaar en ongeschikt verklaard, wat de ernst van de vastgestelde gebreken bevestigt.

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

7. Terecht verbeterde de eerste rechter de incriminatieperiode van de telastlegging 1 naar *“in de periode van 21 september 2017 tot en met 31 oktober 2017”*, aangezien huurder het pand op 31 oktober 2017 heeft verlaten en uit geen enkel gegeven blijkt dat de beklaagde de woonentiteit nadien nog voor verhuring aanbood (zie het vonnis van de vrederechter te Oostende van 24 oktober 2017 - stuk 10 van de beklaagde).

Telkens hierna sprake is van de telastlegging 1, betreft het deze zoals hier verbeterd.

Hoe dan ook is er volgens het hof twijfel of de beklaagde de woning op de eerste verdieping ook in de aangepaste incriminatieperiode heeft verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. De handelshuurovereenkomst vermeldt weliswaar dat het appartement op de eerste verdieping (mee) wordt verhuurd om door de huurder te worden bewoond, maar het is niet zeker dat dit strookt met de werkelijke bedoeling van partijen. In een brief van 3 augustus 2017 schreef de advocaat van de beklaagde aan de advocaat van de huurder immers (stuk 6 van de beklaagde):

“Naast het handelsgelijkvloers omvat de huurovereenkomst eveneens een appartement op de eerste verdieping.



Uw client is echter volledig te kwader trouw waar hij poogt onder zijn betalingsverplichtingen onderuit te komen door zich op de beweerdelijke gebrekkige staat van dit appartement te beroepen.

Dit wordt ten zeerste betwist.

Het is daarenboven nooit de bedoeling van uw client geweest om dit appartement werkelijk te gaan bewonen.

Uw client huurt het onroerend goed van mijn client louter en alleen om er zijn handelszaak op het handelsgelijkvloers, te weten: een nachtbar, te kunnen uitbaten. Deze nachtbar wordt sedert aanvang van de huurovereenkomst effectief uitgebaat door uw cliënt in het huurgoed.

De medeverhuring van het appartement bovenop de verhuring van het handelsgelijkvloers, is dan ook louter in dat opzicht te beschouwen.

Dit appartement, dat zich boven de nachtbar bevindt, had als enige functie om als geluidsbufter te dienen voor de omliggende woningen, teneinde het nachtlawaai van de nachtbar van uw client te beperken.

Dit blijkt uit het feit dat de domicilie van uw client nooit op het bewust adres heeft gestaan en er op de vloer van het appartement diverse matrassen zijn gestapeld teneinde lawaaihinder tegen te gaan."

Deze brief dateert van voor de controle door de wooninspectie, die plaatsvond op 21 september 2017 en wijst er op dat de beklagde zich uitdrukkelijk tegen de bewoning van het appartement heeft verzet. Op de foto's van een van de slaapkamers, genomen bij het plaatsbezoek op 21 september 2017, is te zien dat deze ruimte niet toegankelijk was doordat ze volgestapeld was met matrassen (zie foto 50, keerzijde p. 44 strafdossier). De woonkamer werd gebruikt als opslagruimte (foto's 42, 44 en 45, p. 44 strafdossier). Uit deze foto's, net als uit de foto's van de andere ruimten van het appartement, blijkt dat het appartement op het ogenblik van de controle door de wooninspectie niet effectief was bewoond.

Het staat dan ook niet met voldoende zekerheid vast dat de beklagde het appartement op de eerste verdieping ter beschikking heeft gesteld of verhuurd voor bewoning.

Het hof ontslaat de beklagde van rechtsvervolging voor de telastlegging 1.

8. De voor de beklagde gepleegde feiten van de telastleggingen 2 en 3 zijn de voortgezette en opeenvolgende uiting van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor ze samen slechts een straf toepast (art. 65, eerste lid Strafwetboek).



De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

De beklaagde heeft deze verplichtingen naast zich neergelegd. Dat de huurders de staat van het gehuurde goed kenden, hierover nooit zouden hebben geklaagd en geen huurwaarborg moesten betalen, doet hieraan niets af en is geen reden tot mildheid bij de bestraffing of het toekennen van gunstmaatregelen. Overigens blijkt uit de geloofwaardige verklaring van van 21 september 2017 dat deze huurder wel degelijk problemen had met de staat van de woning en dat ze minstens een van deze problemen signaleerde aan de beklaagde (meer bepaald de gasgeur) (p. 56 strafdossier).

De beklaagde is al sinds 1986 eigenaar van het pand. Als een goede verhuurder had hij zich regelmatig moeten vergewissen van de staat van de door hem verhuurde woonentiteiten, zelfs zonder dat de huurders hem daartoe uitnodigden.

Ook het feit dat hij de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en omwille van hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt niet weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. Hij was door de woningcontrole op 21 september 2017 gewaarschuwd voor eventuele strafrechtelijke vervolging, maar verkoos om de woningen op de tweede en derde verdieping toch verder te verhuren. Dit verder “gedogen” van de huurders om welke reden dan ook, is geen verzachtende omstandigheid.

In het voordeel van de beklaagde houdt het hof er bij de straftoemeting wel rekening mee dat de beklaagde de nodige stappen ondernam om het pand te verkopen met het oog op het slopen en heropbouwen ervan. De door de beklaagde met het misdrijf gerealiseerde winsten zijn relatief beperkt en hij betaalde zelf de achterstallige rekeningen voor de nutsvoorzieningen van de huurders van de tweede verdieping. Bovendien heeft de beklaagde nog een blanco strafregister.

Rekening houdend met deze gegevens, is de hierna bepaalde effectieve minimumgeldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om hem er voldoende toe aan te zetten de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt, na te leven.

Uit niets volgt dat deze geldboete de beklaagde sociaal zou declasseren of zijn sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. Het hof gaat daarom niet in op de vraag van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen.



Ook de gunst van het uitstel is in het geval van de beklaagde niet passend. Deze gunst zou onvoldoende ontradend werken voor de beklaagde, die in conclusies stelt nog acht andere panden te verhuren.

Terecht verhoogde de eerste rechter de geldboete met 70 deciem, nu de door de beklaagde gepleegde feiten dateren van na 1 januari 2017.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet de beklaagde er voldoende toe aan om de geldboete te betalen.

9. Het openbaar ministerie heeft schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de uit de misdrijven voortkomende vermogensvoordelen gevorderd, zoals hoger weergegeven.

Omdat het niet aanvaardbaar is dat de beklaagde in het bezit blijft van de opbrengst van de door hem gepleegde misdrijven, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen. De beklaagde kan maar moeilijk ontkennen dat deze misdrijven huuropbrengsten hebben opgeleverd.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie begroot op 18.000 euro, zijnde de huuropbrengsten berekend zoals hoger weergegeven.

De beklaagde maakt echter aannemelijk dat de huuropbrengsten in werkelijkheid veel lager waren. Zo ondertekenden [redacted] en [redacted], huurders van de woonentiteit op de tweede verdieping, een verklaring waarin ze bevestigden dat ze sinds medio 2018 niet langer huur betaalden, hoewel ze wel nog in de woning bleven wonen tot 6 januari 2020 (stuk 21 van de beklaagde). Dit betekent anderzijds wel dat de beklaagde met zekerheid huur heeft ontvangen voor de maanden oktober 2017 tot en met juni 2018, ofwel negen maanden huur a rato van 450 euro per maand, in totaal 4.050 euro.

Rekening houdend met deze duidelijke verklaring, is het volgens het hof niet noodzakelijk om [redacted] en [redacted] daarover te horen als getuige.

Anders dan de beklaagde stelt, moet voor de berekening van de vermogensvoordelen geen rekening worden gehouden met door de beklaagde gemaakte kosten, zoals de kosten van de nutsvoorzieningen die hij in de plaats van de huurders heeft betaald.

De incriminatieperiode voor de telastlegging 3 werd door de eerste rechter beperkt tot de periode van 21 september 2017 tot 31 mei 2018. Het blijkt niet dat de huurders van het appartement op de derde verdieping huurachterstallen hadden. De vermogensvoordelen voor de telastlegging 3 bedragen derhalve acht maanden huur a rato van 450 euro per maand, of 3.600 euro.



Het totale te verbeuren bedrag bedraagt dus 7.650 euro. Dit is geen onredelijk zware straf. Het gaat om het equivalent bedrag van de gerealiseerde vermogensvoordelen, nu deze niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde beklaagde. De verbeurdverklaring heeft dus betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Overeenkomstig artikel 43*bis*, derde lid van het Strafwetboek wijst het hof een deel van dit verbeurd verklaarde bedrag toe aan de burgerlijke partij _____, meer bepaald 3.600 euro.

10. De beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de voor hem bewezen verklaarde telastleggingen 2 en 3.

Nu de herstellvordering niet tot de saisine van het hof behoort, zijn de kosten van de dagvaarding in hoger beroep van de Wooninspecteur te last van de Staat.

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf 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 deciem 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 50,45 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig 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 de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

11.1 De beklaagde is met toepassing van artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek gehouden de schade te vergoeden die de burgerlijke partij _____ heeft geleden als gevolg van het bewezen misdrijf van de telastlegging 3 en die een door de beklaagde begane fout uitmaakt.



De eerste rechter kende aan deze burgerlijke partij een schadevergoeding toe van 2.350 euro, te vermeerderen met de interesten, en een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro.

De burgerlijke partij tekende op ontvankelijke wijze incidenteel beroep aan tegen het vonnis en vraagt dat het hof de huurovereenkomst zou nietig verklaren en de beklaagde zou veroordelen tot het betalen van een moreel-materieel vermengde schadevergoeding van 5.225 euro, te vermeerderen met de interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.170 euro.

11.2 Artikel 44 Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mochten zijn verschuldigd.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan dus ook bestaan uit de nietigverklaring van een overeenkomst.

In dit geval betekent dit de nietigverklaring van de huurovereenkomst afgesloten tussen de beklaagde en de burgerlijke partij , aangezien vaststaat dat de beklaagde het misdrijf van de telastlegging 3 heeft gepleegd door middel van de huurovereenkomst.

De nietigverklaring van de huurovereenkomst, zoals ze wordt uitgesproken door het hof, onderscheidt zich niet van de nietigheid die de burgerlijke rechter in voorkomend geval uitspreekt. De nietigheid uit te spreken door het hof vloeit echter niet voort uit de regels van het verbintenissenrecht, maar uit de hoger aangehaalde bepalingen van het Strafwetboek en het Wetboek van Strafvordering.

Voor de nietigverklaring is niet vereist dat de burgerlijke partij de beklaagde voorafgaandelijk in gebreke heeft gesteld.

Het gevolg van de nietigverklaring is dat de beklaagde de huurgelden, betaald in de incriminatieperiode, moet terugbetalen. Het hof herhaalt dat de incriminatieperiode door de eerste rechter werd verbeterd naar "*in de periode van 21 september 2017 tot en met 31 mei 2018*", beslissing die definitief is. In deze periode betaalde de burgerlijke partij in totaal



3.600 euro huur. Hierop is de beklagde vergoedende interesten verschuldigd vanaf 31 januari 2018, de gemiddelde datum.

Het hof heeft zich niet uit te spreken over een eventuele ontbinding van de overeenkomst, laat staan dat dit zou moeten gebeuren *“lastens beide partijen”* zoals de beklagde stelt.

11.3 De burgerlijke partij vordert ook een morele schadevergoeding van 1.500 euro. Door het misdrijf van de telastlegging 3 heeft de burgerlijke partij ongetwijfeld morele schade geleden. Ze moest immers samen met haar minderjarig kind wonen in een woning die niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. De gebreken die ertoe hebben geleid dat de woning onbewoonbaar werd verklaard, konden gevaarlijke situaties opleveren, zoals CO-intoxicatie. Het hof raamt deze morele schade bij gebrek aan gegevens die een meer precieze raming toelaten in billijkheid op 200 euro.

Daarnaast is volgens het hof bewezen dat de burgerlijke partij administratiekosten heeft moeten maken en kosten van achternageloop had. Ze diende te verhuizen, wat onder meer administratieve besommeringen meebracht, zoals het aangeven van een adreswijziging. Het hof begroot deze kosten eveneens in billijkheid op 75 euro.

In de voor de morele schade en administratiekosten toegekende bedragen is het verloop van de tijd sedert het ontstaan van die schade en het gevolg daarvan op het schadebedrag al uitgedrukt, zodat er op deze bedragen slechts interesten verschuldigd zijn vanaf de dag van dit arrest en er geen vergoedende interesten op verschuldigd zijn vanaf een datum die de dag van het arrest voorafgaat.

Net zoals dit het geval is voor de nietigverklaring van de overeenkomst, is een ingebrekestelling niet vereist opdat de burgerlijke partij schadevergoeding zou kunnen vorderen. Dat de burgerlijke partij de beklagde nooit in gebreke heeft gesteld en de staat van het gehuurde goed kende bij aanvang van de huur, weerlegt niet dat ze de hiervoor beschreven schade heeft geleden. Zoals de beklagde zelf aangeeft, is de lage huurprijs wellicht de reden waarom de burgerlijke partij nog enige tijd na de woningcontrole in het appartement is blijven wonen. Te meer daar de burgerlijke partij aannemelijk maakt dat haar financiële draagkracht beperkt is, waardoor ze niet echt een andere keuze had dan de huur nog enige tijd verder te zetten, in afwachting van het vinden van een nieuwe woonst.

11.4 De beklagde vordert op zijn beurt een bezettingsvergoeding van de burgerlijke partij, voor de periode na de woningcontrole van 21 september 2017 dat zij in de woning is blijven wonen. Hij begroot deze vergoeding op 450 euro per maand, in ondergeschikte orde op 225 euro per maand. Hij meent dat deze bezettingsvergoeding moet worden verrekend met de teruggave van de huurgelden die hij zelf verschuldigd zou zijn, als gevolg van de nietigverklaring van de huurovereenkomst.



Het hof wijst deze vordering af. Het hof is enkel bevoegd om te oordelen over vorderingen die voortvloeien uit het misdrijf waarvoor het is gevat. De vordering tot het bekomen van een bezettingsvergoeding, te compenseren met de bedragen die hij aan de burgerlijke partij is verschuldigd, is vreemd aan de strafvordering waarvoor het hof is gevat.

11.5 Met toepassing van artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. De strafrechter moet de rechtsplegingsvergoeding begroten. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

De burgerlijke partij vorderde voor de eerste rechter, naast de nietigverklaring van de huurovereenkomst, een schadevergoeding van 6.200 euro te vermeerderen met de interesten. In hoger beroep herleidde ze de gevorderde schadevergoeding tot 5.225 euro, te vermeerderen met de interesten.

De door de beklaagde verschuldigde rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus 1.170 euro, het geïndexeerde basisbedrag voor vorderingen tussen 5.000,01 en 10.000 euro, en dit zowel voor de procedure in eerste aanleg als voor de procedure in hoger beroep.

11.6 Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

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

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

Perken van het hoger beroep:

Het hof stelt vast dat het vonnis van 7 december 2020 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, definitief is voor wat betreft de beslissing tot de schuld van de beklaagde aan de telastleggingen 2 en 3. Ook de beslissing over de herstellvordering is definitief.

Beslissing van het hof:

Het hof,

PAGE 01-00002463287-0016-0019-01-01-4



van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalde rechten zijn niet verschuldigd op de uitgiften, kopieën of uittreksels van vonnissen en arresten die in de griffies worden afgeleverd in de periode van 1 juli 2020 tot 31 december 2020; BS 23 juli 2020) ten last van de Belgische Staat.

op burgerlijk gebied:

verklaart de huurovereenkomst tussen de beklaagde _____ en de burgerlijke partij _____ nietig;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling aan de burgerlijke partij _____ van een bedrag van 3.600 euro, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 31 januari 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten op de hoofdsom en de interesten samen tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat de veroordeling hiervoor ten voordele van de burgerlijke partij moet worden toegerekend op de hiervoor bevolen toewijzing aan deze burgerlijke partij van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling aan de burgerlijke partij _____ van een bedrag van 275 euro, vermeerderd met de gerechtelijke interesten vanaf de datum van dit arrest, tot de dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.170 euro in eerste aanleg en op 1.170 euro in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.



Kosten eerste aanleg: **€ 283,99**

Kosten beroep:

Afschriften akten HB: € 6,00

Opstelrecht ber.bekl.: € 35,00

Dagv. bekl.: € 28,44

Dagv. : € 26,68

€ 96,12

+ 10 % : € 9,61

Totaal : **€ 105,73**

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Dagv. Wooninspecteur: **€ 28,44**

Afschrift vonnis: **€ 33,00**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren _____ en _____ en in openbare rechtszitting van **17 december 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____, in aanwezigheid van _____, advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____.

