



Arrestnummer <i>1 M62 / 2021</i>
Repertoriumnummer <i>2021 / 3530</i>
Datum van uitspraak 09 september 2021
Rolnummer 2018/CO/1057
Notitlenummer parket-generaal 2018/VJ11/1090 Notitlenummer eerste aanleg 13RL22708 – 17L001619

x Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

- Verkeuring
- Publieke

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE tegen :

2485

1)

wonende te

geboren te

op

2486

2)

wonende te

geboren te

op

beklaagden,
de eerste bijgestaan en de tweede vertegenwoordigd door meester
advocaat te

1 TENLASTELEGGING(EN)

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

A

De Eerste en de Tweede

Te in de periode van 23 februari 2013 tot en met 28 april 2016

Bij inbreuk op artikelen 2, 3, 5, 6, 15 en 17, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als eigenaar, appartementen die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5, rechtstreeks verhuurd of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met name de woongelegenheden in het pand te
te hebben verhuurd aan

B

De Eerste en de Tweede

Te in de periode van 23 februari 2013 tot en met 28 april 2013

bij inbreuk op de artikelen 2, 4, 6, 7, 8, 16 en 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd te hebben, namelijk

met name een meergezinswoning met drie kamers op de gelijkvloerse verdieping in het pand te _____ te hebben verhuurd aan _____

C

De Eerste en de Tweede

Te _____ in de periode van 1 oktober 2012 tot en met 14 augustus 2017

Bij inbreuk op artikel 4.2.1, 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, strafbaar gesteld door artikel 6.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, gelegen te _____, geheel of gedeeltelijk te hebben gewijzigd.

met name door de bestemming van het gelijkvloers als bureelruimte te wijzigen naar de bestemming woongelegenheden zonder te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning.

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklagden wegens de tenlasteleggingen zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een totaal bedrag van 59.220 euro, meer bepaald 29.610 euro per beklagde, conform de verhuurgegevens in stuk nr. 1.

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 25 oktober 2018 door de beklagden;
- 29 oktober 2018 door het openbaar ministerie tegen de beklagden;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 16A kamer van de correctionele rechtbank van eerste aanleg te Leuven d.d. 1 oktober 2018 dat onder meer als volgt beslist :

De strafvordering is tijdig en regelmatig ingesteld.

De feiten onder de tenlasteleggingen sub A,B en C in hoofde van eerste beklagde _____ en in hoofde van tweede beklagde _____ zijn bewezen.

De rechtbank veroordeelt eerste beklagde voor de hem ten laste gelegde feiten sub A, B en C samen tot een hoofdgevangenisstraf van **6 maanden met uitstel** van tenuitvoerlegging gedurende drie jaar en tot een geldboete van **500 euro** met 70 opdecimen (x8) gebracht op 4000 euro of 3 maanden vervangende gevangenisstraf.

De rechtbank veroordeelt tweede beklagde voor de haar ten laste gelegde feiten sub A, B en C samen tot een hoofdgevangenisstraf van **6 maanden met uitstel** van tenuitvoerlegging gedurende drie jaar en tot een geldboete van **500 euro** met 70 opdecimen gebracht op 4000 euro of 3 maanden vervangende gevangenisstraf.

De rechtbank verklaart **verbeurd**:

-ten laste van tweede beklagde de geldsom van **29.610 euro** met toepassing van artikel 42,3° Sw. als vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit het misdrijf is verkregen

-ten laste van eerste beklagde de geldsom van **29.610 euro** met toepassing van artikel 42,3° Sw. als vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit het misdrijf is verkregen

Iedere beklagde wordt veroordeeld tot betaling van een bijdrage van 25 euro, dit bedrag met 70 opdecimen gebracht op 200 euro.

Iedere beklagde wordt verplicht tot een bijdrage aan het Fonds voor juridische rechtsbijstand van 20 euro.

Iedere beklagde wordt veroordeeld tot een vergoeding van 51,20 euro.

De kosten, gemaakt door het openbaar ministerie en begroot op de som van 567,71 euro worden hoofdelijk ten laste gelegd van beklagden.

OVER DE HERSTELVORDERING

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest thans zonder voorwerp is geworden.

OVERSCHRIJVING EN INSCHRIJVING

De rechtbank zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het 2de hypotheekkantoor van
:

en

De rechtbank zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven overeenkomstig artikel 6.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en Ingeschreven in het register van de vergunningen van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is overeenkomstig artikel 6.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer .

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

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

4. BEOORDELING

1.

De beklaagden en het openbaar ministerie hebben tijdig en vormelijk regelmatig hoger beroep ingesteld. Zij dienden tevens tijdig een grievenformulier in.

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

2.

Beklaagden gaven in hun grievenformulieren aan dat zij de beslissingen van de eerste rechter aanvechten op het vlak de straftoemeting (gebrekkige motivering van de straffen, niet-toekenning van de opschorting, geen correcte berekening van de verbeurdverklaring).

Het openbaar ministerie richt zijn hoger beroep tegen beide beklaagden. Het betreft een volgheroep. Er is ook een autonome grief inzake de straftoemeting.

3.

Bij hernieuwd onderzoek van de aan beklaagden ten laste gelegde feiten, stelt het hof vast dat geen bewijs voorligt dat de feiten van telastlegging C zich uitstrekten tot 14 augustus 2017. Het betrokken misdrijf – het wijzigen van de bestemming van een commerciële ruimte in een woning naar een woonfunctie – is een aflopend misdrijf. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat die bestemmingswijziging volledig gerealiseerd was in oktober 2012.

Bijgevolg moet de incriminatieperiode van telastlegging C worden omschreven als: "op 1 oktober 2012".

4.

De feiten van telastlegging A werden gedurende de gehele incriminatieperiode strafbaar gesteld door de artikelen 5 en 20, §1, eerste lid, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ('Vlaamse Wooncode').

De feiten van telastlegging B werden in de betrokken incriminatieperiode strafbaar gesteld door de artikelen 4, 6, 7 en 17, eerste lid, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, en bleven vanaf 11 augustus 2013 strafbaar op grond van de artikelen 5 en 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode werd met ingang van 1 januari 2021 afgeschaft en vervangen door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voluit: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid), dat luidt:

"Artikel 3.34

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 nieuwe strafbepaling bevat in hoofdorde dezelfde constitutieve bestanddelen en bepaalt dezelfde straffen als voorheen.

Ook de inhoud van de begrippen 'kamer' en 'woning' zijn gelijk gebleven, zodat zowel de verhuur van een woning (niet-kamer) als van een kamer (die te beschouwen is als een 'woning' zodra die dient voor huisvesting), onder toepassing van die strafbepalingen vallen (vergelijk artikel 2, §1, 10°bis en 31° van de Vlaamse Wooncode met artikel 1.3, §1, 25° en 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

5.

De actuele strafbaarstelling kent evenwel een wijziging ten opzichte van de Vlaamse Wooncode. 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 woonkwaliteitsvereisten maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is slechts 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 (zelfstandige woningen) en 5 (niet-zelfstandige woningen) bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

6.

De woonkwaliteitsvereisten zijn nu vastgelegd door artikel 3.1, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.2, evenals de bijlagen 4 en 5, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021'). Voorheen was dat:

- tot 11 augustus 2013:
 - o in artikel 3 en Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen
 - o in artikel 3 en Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers
- vanaf 11 augustus 2013: in artikel 2 en bijlagen 1 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De genoemde bijlagen bevatten telkens het standaardformulier van de technische verslagen inzake het kwaliteitsonderzoek van een woning of kamer.

Ook op het vlak van de waardering van de inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten is er met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een wijziging gekomen. Vroeger werden inbreuken bedacht met strafpunten (1, 3, 9 of 15 strafpunten, overeenstemmend met categorieën I, II, III en IV), nu door het gebrek onder te brengen in categorie I, II of III.

De inhoud van de kwaliteitsvereisten en de waardering van de tekortkomingen op dat vlak is onder het oude en nieuwe recht niet sterk verschillend. Op sommige punten lijkt het nieuwe recht evenwel iets soepeler waar er af en toe een ruimere appreciatiemarge wordt gegeven naargelang de ernst van de gebreken.

7.

De door de wooninspectie gedane vaststellingen op 2 mei 2013 hebben gebreken gereveleerd die ook onder de huidige wetgeving iedere verhuur of terbeschikkingstelling van een woning in het pand tot een misdrijf maken. Er zij, bij wijze van voorbeeld, verwezen naar het brand- en ontploffingsgevaar die de gasinstallatie voor het gehele pand inhield; gebrek dat nu catalogeert als van categorie II of III en dus in ieder geval strafbaarheid meebrengt (zie post 61 van de modelformulieren in Bijlage 4 en 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Dat gebrek werd vastgesteld op 2 mei 2013 en was bij de hercontroles op 4 november 2013 en 24 november 2014 nog steeds aanwezig. Pas bij een hercontrole op 28 april 2016 werden in het gebouw als geheel geen gebreken meer vastgesteld.

Er kan besloten worden dat de feiten onder telastleggingen A en B gedurende de gehele incriminatieperiode het in die telastleggingen omschreven misdrijf opleverden.

8.

Er zijn geen andere ambtshalve op te werpen middelen.

9.

De feiten van telastleggingen A, B en C zijn de voortgezette en opeenvolgende uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat één straf wordt opgelegd (artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek).

De bewezen verklaarde feiten houden een groot gevaar voor de veiligheid in, met potentieel zwaarwichtige gevolgen voor de gezondheid en het leven van de bewoners. Er werden onder meer belangrijke risico's inzake de brandveiligheid, de luchtkwaliteit en het elektriciteitsnet vastgesteld. Beklaagden hebben langdurig woningen met ernstige risico's verhuurd aan meestal kwetsbare huurders die onvoldoende financiële middelen hebben om een betere behuizing te financieren. Dat de huurprijzen relatief laag bleven en dat niet streng zou zijn gereageerd op wanbetalingen, zoals beklaagde aannemelijk maakt, neemt de zwaarwichtigheid van het misdrijf niet weg, noch het fundamentele probleem in de ingesteldheid van beklaagden dat zij zo goedkoop mogelijk geld trachtten te verdienen zonder acht te slaan op de noden en veiligheid van de huurders.

De bewezen verklaarde feiten vereisen dan ook in beginsel een krachtdadig maatschappelijke reactie om beklaagden tot inzicht te brengen, herhaling te voorkomen en als algemeen signaal dat iedere inbreuk op het fundamentele mensenrecht van een menswaardige huisvesting uit den boze is.

In het voordeel van beklaagden spreekt evenwel hun gunstig strafrechtelijk verleden. Zij hebben tevens – weliswaar niet met de gepaste snelheid – uiteindelijk de situatie geregulariseerd.

Voorts moet rekening gehouden worden met de ouderdom van de feiten, inmiddels al meer dan vijf jaar oud, en het verstrijken van de tijd sinds beklaagden kennis kregen van het tegen hen ingestelde onderzoek met mogelijke strafrechtelijke vervolging. Die vervolging werd pas twee jaar na de vaststelling van de beëindiging van het misdrijf ingesteld. Tussen het instellen van het hoger beroep en de uitspraak erover, verstreek bijna drie jaar. De strafvordering werd aldus niet met de vereiste spoed benaarstigd, zonder dat dat te wijten was aan beklaagden. De redelijke termijn waarbinnen beklaagden een uitspraak over het tegen hen gerichte strafonderzoek behoorden te krijgen, werd dan ook overschreden.

Die overschrijding van de redelijke termijn moet worden gecompenseerd door de straf die normaal zou worden opgelegd (met name de door de eerste rechter bepaalde straffen), te milderen.

Wat betreft beklaagde _____, wordt aannemelijk gemaakt dat zij een duidelijk mindere rol had in de feiten, nu beklaagde _____ instond voor het beheer van het pand en de verhuur die erin werd verricht.

10.

Rekening houdend met bovenstaande elementen, is het hof van oordeel dat een opschorting van de uitspraak van een veroordeling met een korte proefperiode een voldoende vermaning vormt voor beklaagde _____.

Die opschorting kan niet toegestaan worden voor beklaagde _____. De lange duur van de inbreuken, de zwaarwichtigheid ervan, zijn cruciale rol erin en het voortzetten van het misdrijf na diverse interpellaties door de overheid, verzetten zich daartegen. Beklaagde _____ zou onvoldoende tot besef worden gebracht.

Voor beklaagde _____ acht het hof de door de eerste rechter opgelegde minimumgeldboete gepast. Gelet op de aanpassing van de incriminatieperiode van telastlegging C, moet die geldboete met 50 in plaats van met 70 opdecimen verhoogd worden.

11.

Volgens de gegevens van het rijksregister en de huurcontracten evenals de verklaringen van de bewoners, maakten beklaagden contractueel gezien aanspraak op volgende inkomsten:

- woningen 1, 2, 4 en 5 werden ononderbroken verhuurd voor een basishuurprijs van respectievelijk 400, 250, 260 en 260 euro

- de woning op het gelijkvloers werd voor 450 euro verhuurd vanaf het begin van de incriminatieperiode tot 24 november 2014.

De vermogensvoordelen van de bewezen verklaarde feiten bedragen op basis van die gegevens:

- 38 maanden x (400 + 250 + 260 + 260) euro = 44.460 euro
- 21 maanden x 450 euro = 9.450 euro
- Totaal: 53.910 euro.

De werkelijke contractuele aanspraken lagen hoger, gelet op de toegepaste indexering van de huurprijzen.

Het is aannemelijk dat de huur niet steeds nauwgezet of volledig werd betaald. Gelet op die omstandigheid, mede rekening houdend met de overschrijding van de redelijke termijn en om beklaagden geen onredelijk zware straf op te leggen, wordt de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen beperkt tot een totaal van 30.000 euro. Het is gepast dat bedrag bij helften ten laste van iedere beklaagde te leggen, nu de inkomsten in de huwgemeenschap kwamen en beiden in gelijke mate tot voordeel strekten.

Aangezien de verkregen vermogensvoordelen niet meer individualiseerbaar aanwezig zijn in het vermogen van beklaagden, gebeurt de verbeurdverklaring bij equivalent.

12.

De eerste rechter heeft beklaagden terecht hoofdelijk tot de kosten veroordeeld en een vaste vergoeding. Die laatste bedraagt nu evenwel 50 euro.

Aan beklaagde [] is terecht een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds opgelegd. Beklaagde [] is die bijdrage niet verschuldigd, nu het hof haar veroordeling opschort.

Beklaagden zijn tevens een bijdrage van 20 euro verschuldigd aan het begrotingsfonds Juridische tweedelijnsbijstand en zijn gehouden tot de kosten van het hoger beroep.

13.

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 Wetboek van Strafvordering;
- 1, 5 en 6 van de wet van 29 juni 1946 betreffend de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 42,1° en 43bis van het Strafwetboek;
- 6 al. 1 E.V.R.M.;
- 3.1, §1 en §2, 3.34 en 3.49, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3.2 en bijlagen 4 en 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 84 van de Hypotheekwet.

Verklaart het hoger beroep van beklaagden _____ en
evenals dat van het openbaar ministerie ontvankelijk.

Spreekt, binnen de perken van de hogere beroepen, opnieuw recht als volgt.

Op strafgebied

Heromschrijft de incriminatieperiode van de feiten van telastlegging C als volgt: "op 1 oktober 2012".

Doet het bestreden vonnis te niet in zover het beklaagden _____ en
veroordeelt tot straf (inclusief de verbeurdverklaring) en betaling van
een vaste vergoeding van 51,20 euro en in zover het aan beklagde
een bijdrage aan het Slachtofferfonds van 200 euro oplegt.

Veroordeelt beklagde _____ voor de feiten van telastleggingen A, B
en C (zoals heromschreven), verenigd, tot betaling van een geldboete van 3.000 euro
(500 euro, vermeerderd met 50 opdeclemen), bij gebreke van betaling binnen de
wettelijke termijn vervangbaar door een gevangenisstraf van één maand.

Verklaart ten laste van beklagde _____ 15.000 euro verbeurd, als het
equivalent van de vermogensvoordelen van de bewezen verklaarde feiten.

Veroordeelt beklaagde _____ ; tot betaling van:

- een vaste vergoeding van 50 euro,
- een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand,
- (hoofdelijk met beklaagde _____) de kosten van het hoger beroep, in het totaal begroot op 130,48 euro.

Verklaart de feiten van telastleggingen A, B en C (zoals heromschreven), bewezen ten aanzien van beklaagde _____ .

Schort de uitspraak van een veroordeling voor die feiten op gedurende een termijn van één jaar.

Verklaart ten laste van beklaagde _____ 15.000 euro verbeurd, als het equivalent van de vermogensvoordelen van de bewezen verklaarde feiten.

Veroordeelt beklaagde _____ tot betaling van:

- een vaste vergoeding van 50 euro,
- een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand,
- (hoofdelijk met beklaagde _____) de kosten van het hoger beroep, in het totaal begroot op 130,48 euro.

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige (de veroordeling van elk van beide beklaagden tot de kosten van de strafvordering, de veroordeling van beklaagde _____ tot een bijdrage aan het Slachtofferfonds en het aanhouden van de burgerlijke belangen).

Publicatie

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 beklaagden _____ en _____ (hoofdelijk).

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 **9 september 2021** waar aanwezig waren :

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

Eensluidend verklaarde kopie
Afgeleverd aan: Procureur-generaal

Dit arrest heeft kracht van gewijsde RAG nr.2022/1176 - Vrijgesteld van opstelrechten art.
162(5) - 279(2-1) W Reg.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Brussel, 19-05-2022



Griffier-hoofd van dienst