| |
|---|
| Arrestnummer<br>/ 290 / 2024 |
| Repertoriumnummer<br>2024 / 1013 |
| Datum van uitspraak<br>**22 februari 2024** |
| Rolnummer |
| Notitienummer parket-generaal<br>**2023/VJ11/32**<br>Notitienummer eerste aanleg<br>**LE/L/66/WI/102700/2019** |

☐ Registreerbaar

☒ Niet registreerbaar

# Hof van beroep Brussel

# Arrest

15e kamer
correctionele zaken

| |
|---|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

De zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van :

**DE WOONINSPECTEUR**, met kantoren te

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

tegen:

RRN geboren te op van Belgische nationaliteit, wonende te

beklaagde,
aanwezig en bijgestaan door meester advocaat te

*****

**1. TENLASTELEGGING(EN)**

Verdacht van;

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

**A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden**

voor wat de periode tot 1 januari 2021 betreft
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt;
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 20211;

voor wat de periode vanaf 1 januari 2021 betreft
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als diegene die de woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"), rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met oog op bewoning, (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt; (art. 3.1, 3 36 Vlaamse Codex Wonen 2021)

**1** te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 14 augustus 2019:
door ...,

ten nadele van geboren te op 22 februari 2000;
ten nadele van geboren te op
ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning gelegen te
kadastraal gekend als die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld. meer specifiek de woning gelegen op de eerste verdieping, aangeduid als "Woning
(LE66.WI.102800/2019)

**2** te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 10 september 2019: door

ten nadele van geboren te op
ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, een woning gelegen te
kadastraal gekend als die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd, meer specifiek de woning gelegen op het gelijkvloers, aangeduid als "Woning
(LE66.WI.102900/2019)

**3** te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 1 oktober 2019:
door

ten nadele van , geboren te op

ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld; (LE66.WI.103000/2019)

**4** te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 7 april 2020:
door

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

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

ten nadele van geboren te op
ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd bij wijze van gewoonte, meer specifiek de woning gelegen op het gelijkvloers, aangeduid als "Woning ;
(LE66.WI.102700/2019)

**5** te in de periode van 23 maart 2020 tot en met 28 december 2020: door

ten nadele van geboren te op
ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-,

gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld; (LE66.WI.101300/2020)

**6** te n de periode van 1 februari 2020 tot en met 31 december 2020: door

ten nadele van geboren te op 1 januari 1991;
ten nadele var
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder,een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd, meer specifiek de woning gelegen op het gelijkvloers, aangeduid als "Woning
(LE66.WI.102900/2019)

**7** te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 1 mei 2021: door

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

ten nadele var
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd bij wijze van gewoonte, meer specifiek de woning gelegen op de eerste en tweede verdieping, aangeduid als "Woning ; (1E66.W1.102700/2019)

**8** te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 1 mei 2021: door

ten nadele van geboren te op
ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-,

gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd, meer specifiek de woning gelegen op het gelijkvloers, aangeduid als "Woning :
(LE66.W1.102900/2019)

9 te in *de* periode van 14 juni 2019 tot en met 1 mei 2021:
door

ten nadele van geboren te op

ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

nameliik als verhuurder, een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd, meer specifiek de woning gelegen op het gelijkvloers, aangeduid als "Woning
(LE66.WI.102900/2019)

10 te in de periode van 14 juni 2019 tot en met 1 mei 2021:
door

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, een woning gelegen te
kadastraal gekend als
die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te

hebben verhuurd, meer specifiek de woning gelegen op de tweede verdieping, aangeduid als "Woning ; (LE66.WI.102800/2019)

11 te in de periode van 1 februari 2020 tot en met 1 mei 2021:
door

ten nadele van geboren te op
ten nadele van
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

namelijk als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning gelegen te kadastraal gekend als die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld, meer specifiek de woning gelegen op de eerste verdieping, aangeduid als "Woning (LE66.WI.102800/2019).

**********

## 2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 25 oktober 2022 door de beklaagde;
- 26 oktober 2022 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de kamer C8 van de correctionele rechtbank van eerste aanleg te Leuven d.d. 30 september 2022 dat onder meer als volgt beslist :

**OP STRAFGEBIED**

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A1 tot en met A11 bewezen lastens de beklaagde en dit met inbegrip van de verzwarende omstandigheid.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde voor deze bewezen verklaarde feiten samen tot een geldboete van 4.000,00 euro met 70 opdeciemen (X8) gebracht op 32.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verleent uitstel van straf aan de beklaagde voor 2.000,00 euro (met 70 opdeciemen (X8) gebracht op 16.000,00 euro) gedurende een periode van 3 jaar.

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de vordering tot verbeurdverklaring van wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten overstaan van de beklaagde

De rechtbank verklaart de vordering tot verbeurdverklaring van wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen op grond van de bewezen verklaarde feiten A1 tot en met A11 ten aanzien van de beklaagde ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

De rechtbank verklaart ten aanzien van de beklaagde een wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd van 84.560,00 euro.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde bovendien tot:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds ter hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 22,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- de verplichte vaste vergoeding van 50,00 euro;
- de kosten van de strafvordering, tot heden begroot op 458,88 euro.

**DE VORDERINGEN TOT HERSTEL**

De rechtbank beveelt de beklaagde met betrekking tot de hierna volgende woningen tot het geven van een andere bestemming aan deze woningen volgens de bepalingen van het VCRO ofwel tot het slopen van deze woningen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, waarbij deze herstelmaatregelen betrekking hebben op elk van de volgende woningen:

- De 2 woningen, aangeduid als 'woning en 'woning gelegen te kadastraal gekend onder
- De 3 woningen, aangeduid als 'woning woning en 'woning gelegen te kadastraal gekend onder
- De 2 woningen, aangeduid als 'woning woning gelegen te kadastraal gekend onder
- De woning, gelegen te kadastraal gekend onder

De rechtbank beveelt dat de beklaagde met betrekking tot de woning, gelegen te kadastraal gekend onder dient over te gaan tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden om deze woning conform te maken.

De rechtbank beveelt dat het geformuleerde herstel voor elke hierboven vermelde woning binnen de 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis dient te gebeuren, waarbij de beklaagde per betrokken woning een dwangsom van dagelijks 150,00 euro zal verbeuren per dag vertraging bij niet-vrijwillige uitvoering van de respectievelijk bevolen herstelmaatregelen, en dit vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidig vonnis vooraf werd betekend.

De rechtbank zegt voor recht dat er geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 100.000,00 euro per hierboven vermelde betrokken woning.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om het herstel van elke hierboven vermelde betrokken woning ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen van elke betrokken woning door de beklaagde niet binnen de hersteltermijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd worden de kosten, opgenomen in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, te verhalen op de beklaagde

**OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de vordering tot schadevergoeding van voor zover zij betrekking heeft op vorderingen die werden gesteld buiten de periode van incriminatie.

De rechtbank verklaart de vordering tot schadevergoeding van gestoeld op het bewezen verklaard feit A3 ontvankelijk voor zover zij betrekking heeft op de incriminatieperiode, lopende van 14 juni 2019 tot en met 1 oktober 2019.

De rechtbank verklaart de vordering van ontvankelijk maar ongegrond.

De rechtbank houdt voor het overige de burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 V.T. Sv.

**INSCHRIJVING EN OVERSCHRIJVING**

De rechtbank beveelt dat deze beslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploot ingeschreven wordt op de wijze, bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet. Bij gebrek aan overschrijving, vermeld in het eerste lid, dient deze beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.
Kantoor rechtszekerheid

De rechtbank beveelt tot slot dat deze beslissing wordt ingeschreven in het vergunningsregister van de stad waar de onroerende goederen gelegen zijn, m.n. te

**********

## 3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van raadsheer

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 zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

********

## 4. BEOORDELING

**4.1.**

De hogere beroepen zijn regelmatig naar vorm en zijn tijdig ingesteld.

De beklaagde en het openbaar ministerie hebben eveneens regelmatig en tijdig een grievenformulier neergelegd.

De beklaagde heeft in zijn grievenformulier verklaard dat hij zijn schuld voor de telastlegging A 5 betwist. Verder komt hij op tegen de strafmaat. Tot slot acht hij de termijn waarbinnen hij de herstelvorderingen dient uit te voeren (tien maanden) uitermate kort en niet haalbaar.

Het Openbaar Ministerie heeft in zijn grievenformulier verklaard het hoger beroep van de beklaagde te volgen en, wat deze partij betreft, hoger beroep aan te tekenen wat de tegen hem uitgesproken straf betreft.

De hogere beroepen van de beklaagde van 25 oktober 2022 en van het Openbaar Ministerie zijn ontvankelijk en niet vervallen.
Er worden geen grieven geformuleerd met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde wegens de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 en A.11.

Er is geen aanleiding om ambtshalve grieven op te werpen met betrekking tot de in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering vermelde onderwerpen.

**4.2.**

Beklaagde wordt vervolgd voor het verhuren of het ter beschikking stellen van woonentiteiten in panden aan personen die deze woonentiteiten gebruiken als verblijfplaats terwijl ze ongeschikt en tevens onbewoonbaar zijn wegens ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, met de verzwarende omstandigheid dat hij van de betrokken activiteit een gewoonte maakt.

Het gaat namelijk over de volgende panden, woonentiteiten en periodes:

- het pand gelegen te met de volgende woonentiteiten:
  - *"woning* , op de eerste verdieping bestaande uit een inkomhal, een woonkamer, een keuken, een badkamer, een toilet, een bureau en drie slaapkamers, verhuurd aan:
    - in de periode van 14 juni 2019 t/m 14 augustus 2019 (telastlegging A.1),
    - in de periode van 1 februari 2020 t/m 1 mei 2021 (telastlegging A.11);
  - *"woning* op de tweede verdieping, bestaande uit een woonkamer, een keuken, een badkamer met toilet, een nachthal en vier slaapkamers, verhuurd aan

en in de periode van 14 juni 2019 t/m 1 mei 2021 (telastlegging A.10);

- het pand gelegen te met de volgende woonentiteiten:
  - *"woning* op de benedenverdieping achteraan, bestaande uit een leefruimte met keuken, een badkamer met toilet en een slaapkamer, verhuurd aan:
    - in periode van 14 juni 2019 t/m 10 september 2019 (telastlegging A.2);
    - in de periode van 1 februari 2020 t/m 31 december 2020 (telastlegging A.6);
  - *"woning* op de eerste verdieping achteraan, bestaande uit een leefruimte met keuken, een badkamer met toilet en een slaapkamer, verhuurd aan in de periode van 14 juni 2019 t/m 1 mei 2021 (telastlegging A.8);
  - *"woning* op de tweede verdieping, bestaande uit een leefruimte met keuken, een badkamer met toilet en een slaapkamer, verhuurd aan in de periode van 14 juni 2019 t/m 1 mei 2021 (telastlegging A.9);

- het pand gelegen te bestaande uit een leefruimte met keuken, een badkamer met toilet en een slaapkamer, verhuurd aan in de periode van 14 juni 2019 t/m 1 oktober 2019 (telastlegging A.3);

- het pand gelegen te met de volgende woonentiteiten:
  - *"woning* op de benedenverdieping, bestaande uit een woonkamer, een keuken, een badkamer met toilet, twee slaapkamers, een berging en een veranda, verhuurd aan in de periode van 14 juni 2019 t/m 7 april 2020 (telastlegging A.4);
  - *"woning* op de eerste verdieping en de zolderverdieping, bestaande uit een woonkamer, een keuken, een badkamer, een toilet, een berging, een veranda en drie slaapkamers, verhuurd aan in de periode van 14 juni 2019 t/m 1 mei 2021 (telastlegging A.7);

- het pand gelegen te bestaande uit een kelderverdieping, een benedenverdieping met een inkomhal, een

woonkamer, een keuken, een badkamer met toilet, een berging en een veranda, en een eerste verdieping met drie slaapkamers, verhuurd aan in de periode van 23 maart 2020 t/m 28 december 2020 (telastlegging A.5).

**4.3.**

De telastlegging A.5 is gestoeld op het woningkwaliteitsonderzoek dat de wooninspecteur op 11 augustus 2020 met betrekking tot de betrokken woonentiteit gevoerd heeft (LE.66.WI.101300/20).

Dat onderzoek heeft met name de volgende elementen aan het licht gebracht:

- het pand betreft een ééngezinswoning in halfopen bebouwing, bestaande uit een kelderverdieping, een benedenverdieping met een inkomhal, een woonkamer, een keuken, een badkamer met toilet, een berging en een veranda, en een eerste verdieping met drie slaapkamers;
- het pand is een 'zelfstandige woning' in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, nu de bewoners niet afhankelijk zijn van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies wc, bad/douche, en/of kookgelegenheid (thans artikel 1.2, 156°, Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- het pand is door de burgemeester onbewoonbaar verklaard bij besluit van 10 september 2018;
- het pand vertoont gebreken op het vlak van de stabiliteit van de dakstructuur, de stabiliteit van de buitenmuren, de afwerking van de bovenste plafonds, vocht, de beglazing van ramen en deuren, vloeren, afwerking van een binnendeur, trapleuning, luchtkwaliteit, rookmelding; het heeft een totaal van 31 punten op het technische verslag en is bijgevolg ongeschikt.

betwist die vaststellingen als dusdanig niet, wel dat hij het pand aan verhuurd zou hebben met het oog op bewoning. Hij werpt op dat hij haar enkel de toestemming zou hebben gegeven om er haar meubels te stallen, daar zij in een echtscheiding verwikkeld was en zij de woning van haar partner moest verlaten. Ter ondersteuning daarvan voert hij aan dat er geen huurcontract is ondertekend.

Dat betoog kan niet worden gevolgd.

verklaarde namelijk op 11 augustus 2020 aan de wooninspecteur (zie bijlage 9 bij het aanvankelijk pv

- dat zij sinds 23 maart 2020 in het pand woonde, aanvankelijk met één van haar dochters en nadien alleen,
- dat zij kende via haar werk,
- dat hij wist dat ze een woning zocht, en dat zij zo in het pand terecht gekomen is;
- dat er geen huurcontract werd opgesteld;
- dat de huurprijs aanvankelijk 725 euro bedroeg, maar in onderling akkoord op 500 euro werd teruggebracht;
- dat de huurgelden overgemaakt werden op de rekening van

- dat enkel de eerste twee maanden werden betaald:
- dat er geen huurwaarborg werd betaald, omdat wilde dat de waarborg cash betaald werd, terwijl zij wilde dat die op een geblokkeerde rekening gestort werd;
- dat zij een kleine maand eerder door de politie heeft moeten laten ontzetten uit het pand, daar hij ongevraagd, met zijn eigen sleutel, binnengekomen was en niet wilde vertrekken;
- dat zij voorlopig ingeschreven was in het pand;
- dat zij verschillende klachten had over de staat van het pand.

Verder blijkt uit het e-mailverkeer dat bij haar verhoor aan de wooninspecteur overhandigde, dat de reden waarom beklaagde wilde dat zij het pand zou verlaten, niet ligt in het feit dat er geen huurovereenkomst zou zijn (zijn e-mailbericht van 20 april 2020 aan vat aan als volgt: *"Ik als eigenaar verhuur aan u als huurder, dit is een overeenkomst tussen 2 partijen waarbij ik u het genot geef van een hoofdverblijfplaats en u daarvoor een huur betaald* (sic)"), maar in het gegeven dat zij haar verplichting als huurder om maandelijks de huur te betalen, niet nakwam.

Uit deze gegevens blijkt inderdaad afdoende dat beklaagde in tegenstelling tot wat hij voorhoudt, het pand gelegen te wel degelijk verhuurde of ter beschikking stelde van met het oog op bewoning, en dit minstens tijdens de door het openbaar ministerie in aanmerking genomen periode, dit is van 23 maart 2020 t/m 28 december 2020.

De feiten van de telastlegging A.5 blijven bewezen.

**4.4.**

De feiten van de telastlegging A 5 vielen, net als de feiten van de telastlegging A.1, A.2, A.3, A.4, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 en A.11, op het ogenblik dat ze werden

gepleegd, onder de toepassing van de artikelen 5 en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode).

De strafbaarstelling van die feiten in artikel 20, §1, Vlaamse Wooncode is met de inwerkingtreding op 1 januari 2021 van 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 (hierna: Vlaamse Codex Wonen van 2021) opgenomen in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Die nieuwe strafbepaling bevat in wezen dezelfde constitutieve bestanddelen en bepaalt dezelfde straffen als voorheen de Vlaamse Wooncode.

De actuele strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat wel 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) wordt bestempeld. Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' wanneer de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 1, §1, 7° en 8°, Vlaamse Codex Wonen van 2021), zijnde gebreken van categorie II of III. Gebreken van categorie I vormen wel tekortkomingen inzake de woningkwaliteitsvereisten, maar brengen op zich geen strafbaarheid mee. Dat is slechts anders wanneer de woning zes of meer gebreken van categorie I telt, in welk geval dat omgezet wordt in een strafbaar gebrek van categorie II.

De woonkwaliteitsvereisten zijn nu vastgelegd in artikel 3.1, §1 en §2, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 3.2, evenals de bijlage 5, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (hierna: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) Zij vallen grotendeels samen met die welke door de oude regelgeving werden gesteld (zie artikel 2 en bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen).

Het staat vast dat de inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten, zoals vastgesteld in het aanvankelijk proces-verbaal van 11 augustus 2020 onder gelding van de Vlaamse Wooncode, ook gebreken van cat. II/III vormen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dat wordt onomstotelijk bevestigd door samenlegging van die vaststellingen, zoals weergegeven in het technisch verslag, gevoegd bij dat proces-verbaal met de al genoemde bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de actuele woonkwaliteitsvereisten zijn opgesomd, met vermelding van de

categorie van inbreuk die ontstaat wanneer ze niet nageleefd blijken. Dat wordt overigens ook niet betwist door beklaagde

**4.5.**

De door beklaagde gepleegde feiten van de telastleggingen A.1 t/m A.11 zijn zwaarwichtig. Het recht op veilig wonen met garantie van de minimale kwaliteitsvereisten, is een fundamenteel mensenrecht. Beklaagde heeft heel bewust het fundamentele recht op een menswaardig wonen met voeten getreden en de bewoners als loutere makkelijke bron van inkomsten beschouwd en behandeld.

De huurders werden blootgesteld aan levensbedreigende risico's en zeer ongezonde levensomstandigheden.

Die feiten vereisen een strenge bestraffing om erop te wijzen dat misdrijven niet lonen, om hem tot probleeminzicht te brengen en om hem ertoe aan te zetten geen nieuwe misdrijven te plegen.

De door de eerste rechter aan opgelegde geldboete, bepaald op 32.000 euro (4.000 euro vermeerderd met 70 opdeciemen), is gepast en noodzakelijk om hem tot gedragsverbetering te brengen en als signaal dat de maatschappij zwaar tilt aan dergelijke misdrijven. Het hof bevestigt het bedrag van de geldboete.

Voor beklaagde kan een opschorting van de uitspraak van de veroordeling geenszins volstaan, nu dat de doelstellingen van de strafvordering in onvoldoende mate zou realiseren.

Evenmin kan een volledig uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf worden toegestaan. Dat zou eveneens de doelstellingen van de strafvordering uithollen. Een gedeeltelijk uitstel kan echter, gelet op de leeftijd en de gezondheidstoestand van beklaagde worden toegestaan. Het hof treedt op dat vlak de eerste rechter volledig bij, en staat een uitstel van de helft van de geldboete gedurende drie jaar toe.

**4.6.**

Het openbaar ministerie vordert in zijn schriftelijke vordering de verbeurdverklaring van een wederrechtelijk vermogensvoordeel van 84.560 euro, dat beklaagde met de verhuur van de betrokken woonentiteiten zou hebben verworven in de volgende periodes, op grond van de volgende berekeningen:

- telastlegging A.1:
  - periode: 14.06.2019 – 14.08.2019
  - maandelijkse huurprijs: 650 euro
  - geïnde huur: 1.300 euro
- telastlegging A.2·
  - periode: 14.06.2019 – 10.09.2019
  - maandelijkse huurprijs: 450 euro
  - geïnde huur: 1.350 euro
- telastlegging A.3:
  - periode: 14.06.2019 – 01.10.2019
  - maandelijkse huurprijs: 340 euro
  - geïnde huur: 1.360 euro
- telastlegging A.4:
  - periode: 14.06.2019 – 07.04.2020
  - maandelijkse huurprijs: 500 euro
  - geïnde huur: 5.000 euro
- telastlegging A.5:
  - periode: 23.03.2020 – 28.12.2020
  - maandelijkse huurprijs: 500 euro
  - geïnde huur: 5.000 euro
- telastlegging A.6:
  - periode: 01.02.2020 – 31.12.2020
  - maandelijkse huurprijs: 450 euro
  - geïnde huur: 4.950,- €
- telastlegging A.7:
  - periode: 14.06.2019 – 01.05.2021
  - maandelijkse huurprijs: 650 euro
  - geïnde huur: 15.600 euro
- telastlegging A.8:
  - periode: 14.06.2019 – 01.05.2021
  - maandelijkse huurprijs: 500 euro
  - geïnde huur: 12.000 euro
- telastlegging A.9:
  - periode: 14.06.2019 – 01.05.2021
  - maandelijkse huurprijs: 450 euro
  - geïnde huur: 10.800 euro
- telastlegging A.10:
  - periode: 14.06.2019 – 01.05.2021
  - maandelijkse huurprijs: 700 euro
  - geïnde huur: 16.800 euro
- telastlegging A.11:
  - periode: 01.02.2020 – 01.05.2021
  - maandelijkse huurprijs: 650 euro

o geïnde huur: 10.400 euro

Beklaagde heeft door de betrokken, onbewoonbare en voor verhuur ongeschikte woonentiteiten te verhuren, wederrechtelijke vermogensvoordelen ontvangen.

De bewezen verklaarde feiten zijn de oorzaak van de gehele huuropbrengst.

Er is geen bewijs dat er meer huur werd betaald en ontvangen dan 84.560 euro, zoals door het openbaar ministerie begroot.

Beklaagde betwist de berekeningen van het openbaar ministerie gedeeltelijk, namelijk de startdatum van de in aanmerking genomen periodes voor de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A 7, A.8, A.9 en A.10 (datum van de vaststellingen van de wooninspecteur), alsook die van de telastleggingen A.6 en A.11 (begin huurcontract) en vindt dat, net zoals voor de telastlegging A.5, telkens de datum van onbewoonbaarverklaring als startdatum zou moeten worden genomen. Aldus komt hij uit op een bedrag van 51 450 euro (voor zijn berekeningen, zie zijn appelconclusie, nr. 36).

Dat betoog overtuigt evenmin. De vastgestelde ongeschiktheid volstaat om de geïncrimineerde periode te laten lopen. In beginsel moet dan ook - minstens - 84.560 euro verbeurd worden verklaard om beklaagde de voordelen van het bewezen verklaarde misdrijven te ontnemen.

De huurgelden zijn niet meer individualiseerbaar aanwezig in zijn vermogen, zodat een bij equivalent bepaalde geldsom verbeurd wordt verklaard.

Evenwel mag de verbeurdverklaring geen dergelijke omvang aannemen dat zij een onredelijk zware straf vormt. De ernst van de feiten enerzijds en de financiële draagkracht van beklaagde anderzijds moeten daarbij in overweging worden genomen.

In het licht van die elementen, is het hof van oordeel dat de verbeurdverklaring, met toepassing van artikel 43*bis*, laatste lid, Strafwetboek, moet worden verminderd tot een bedrag van 50.000 euro, anders is er *in concreto* sprake van een onredelijk zware straf.

**4.7.**

De eerste rechter heeft beklaagde terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage van 200 euro aan het slachtofferfonds, een bijdrage aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand die actueel 24 euro bedraagt, de

verplichte vaste vergoeding die thans op 58,90 euro wordt begroot en de kosten van de strafvordering in eerste aanleg, begroot op 458,88 euro.

Beklaagde is gehouden tot de kosten van het hoger beroep.

De burgerlijke belangen worden in het bestreden vonnis terecht aangehouden.

De publicatie van dit arrest door inschrijving op de kant van de overgeschreven inleidende dagvaarding op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie moet gebeuren overeenkomstig artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen 2021 en artikel 84 Hypotheekwet.

**4.8.**

De eerste rechter heeft de herstelvorderingen van de wooninspecteur ingewilligd.

Wat de termijn betreft waarbinnen de bevolen maatregelen moeten zijn uitgevoerd, is de door beklaagde gevraagde termijn van twee jaar *in casu* overdreven. Ter zake werpt de wooninspecteur terecht op dat de eerste vaststellingen intussen dateren van meer dan vier jaar geleden en dat er nog altijd geen sprake is van volledig herstel. De termijn van tien maanden, zoals bepaald door de eerste rechter, dient gehandhaafd te worden, met dien verstande dat ze begint te lopen vanaf de betekening van dit arrest.

Het is van belang dat beklaagde de veroordelingen tot herstel nakomt, gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange duur nodig voor een ambtshalve uitvoering. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Voor het geval het herstel niet binnen de hierboven gestelde termijn wordt uitgevoerd, dient een dwangsom van 150,- € per dag vertraging (met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 100.000 euro per woonentiteit) te worden opgelegd. Deze som staat in verhouding tot de aard en de omvang van de door beklaagde door gepleegde inbreuken.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van dienen te worden gemachtigd om het herstel desnoods ambtshalve uit te voeren (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021) en de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op beklaagde artikel 3 48 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

**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;
- 43bis, laatste lid van het Strafwetboek;
- 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 84 van de Hypotheekwet;
- 1.3 § 1 en §2, 25° en 26°, 3.1, 3.6, 3.31, 3.34, 3.36, 3.37, 3.43, 3.47 en 3.48 van 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 (Vlaamse Codex Wonen 2021).

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagde van 25 oktober 2022 en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk.

Opnieuw beslissend, binnen de perken van de hogere beroepen;

**<u>Op strafrechtelijk gebied</u>**

Bevestigt het bestreden vonnis, met de enkele wijziging en dat het hof de verbeurdverklaring ten laste van van 84.560 euro aan wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen vermindert tot 50.000 euro, de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand bepaalt op 24 euro en de vaste vergoeding vaststelt op 58,90 euro.

Veroordeelt tot de kosten van het hoger beroep, begroot op 182,13euro.

Houdt de burgerlijke belangen aan.

**<u>Over de herstelvordering</u>**

Bevestigt de door het bestreden vonnis bevolen herstelmaatregelen, behalve op het navolgende:

- zegt dat de termijn van tien maanden waarbinnen de herstelmaatregelen moet uitvoeren, begint te lopen op de dag dat dit arrest kracht van gewijsde heeft;
- zegt dat de dwangsom niet verbeurt voor de betekening van het gegeven arrest.

**Publicatie**

Beveelt de publicatie van het bestreden vonnis en dit arrest op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie overeenkomstig artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

*******

Aldus gevonnist door :

raadsheer, dd. voorzitter,
raadsheer,
raadsheer,

magistraten van de 15de 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,
in openbare terechtzitting van **22 februari 2024** waar aanwezig waren :

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