



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

Arrestnummer c/ 305 / 2022
Repertoriumnummer 2022 / 2341
Datum van uitspraak 22 juni 2022
Rolnummer 2021/CO/700
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

*Wooninspectie
verkeurdverklaring
van gemiddelden*

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002764986-0001-0022-01-01-1



Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST

met burelen te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie provincie

tegen

1751
1.
ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie provincie

2. en 3. ...

1752
4. f
rijksregisternummer
geboren te _____ op _____
wonende te _____
van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie provincie



1. Ten laste gelegde feiten

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het 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 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)

te

een woning in het onroerend goed gelegen te _____, _____, eigendom van _____, _____ (KBO _____ voor 1/2 volle eigendom, van _____ voor 1/2 vruchtgebruik, en van _____ (_____) voor 1/2 blote eigendom, ingevolge inbreng door _____ van 1/2 blote eigendom in de _____ en ingevolge erfenis door _____ en naar aanleiding van het overlijden van _____ op _____

door _____, _____, _____

in de periode van 1 september 2016 tot en met 31 maart 2017,

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____ en _____, geboren te _____ op _____ (woning 1/2, eerste verdieping rechts achteraan).



Gedaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek elk voor zijn aandeel, te beoordelen naar recht, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 2.625 euro (= 375 euro huurgeld x 7 maanden), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van het vervolgte misdrijf.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 18 augustus 2020

Ref.:

Bedrag: 230,00 euro

Financieel deskundige

(get.)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 17 mei 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van zijn vrijwillige tussenkomst.

Actualiseert de tenlastelegging als volgt:

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

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)

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt:



Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te _____

een woning in het onroerend goed gelegen te _____, eigendom van _____, gekadastraerd als _____ (KBO _____) voor 1/2 volle eigendom, van _____) voor 1/2 vruchtgebruik, en van _____) voor 1/2 blote eigendom, ingevolge inbreng door _____ van 1/2 blote eigendom in de vennootschap _____ en ingevolge erfenis door _____ en _____ naar _____ aanleiding van het overlijden van _____ op _____

door Naamloze vennootschap _____, _____

in de periode van 1 september 2016 tot en met 31 maart 2017,

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____ en _____, geboren te _____ op _____ (woning 1/2, eerste verdieping rechts achteraan).

Op strafgebied

Ten aanzien van _____, eerste beklagde

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging – zoals geactualiseerd.

tot een geldboete van 24.000,00 EUR, zijnde 3000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 20.000,00 EUR, zijnde 2500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.



Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 2625 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/4 \times 340,25 = 85,06$ EUR

...

Ten aanzien van , vierde beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging – zoals geactualiseerd:

tot een geldboete van 12000,00 EUR, zijnde 1500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand



- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/4 \times 340,25 = 85,06$ EUR

De overige kosten begroot op $1/4 \times 340,25$ EUR = 85,06 EUR worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

Herstellvordering

Verklaart de vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in zoverre gericht tegen _____] en

Veroordeelt de _____ , _____] en _____ tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat het pand aan de _____ te _____ betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

Legt een dwangsom op van 150,00 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend. Legt geen dwangsomtermijn op;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente _____ conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklagden , met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 17 mei 2021 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

┌ PAGE 01-00002764986-0007-0022-01-01-4 ┐



- op 15 juni 2021 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 15 juni 2021 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 16 juni 2021 door het OPENBAAR MINISTERIE ten aanzien van beklaagden
en tegen alle beschikkingen.

2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 15 juni 2021 door de beklaagde
- op 15 juni 2021 door de beklaagde
- op 16 juni 2021 door het OPENBAAR MINISTERIE ten aanzien van beklaagden
en

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 27 april 2022.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de beklaagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadslieden, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.



4. **Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van de hogere beroepen**

4.1. **Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

1. De verklaringen van hoger beroep, zowel van de beklaagden als van het Openbaar Ministerie, werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde _____ zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld, de straf, de herstellvordering en de gerechtskosten zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van de beklaagde _____ zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld, de straf en de rubriek “andere” (herstellvordering) zijn nauwkeurig.

4. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie tegen beide beklaagden zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

5. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagden en van het Openbaar Ministerie regelmatig naar vorm en termijn en ontvankelijk.

4.2. **Omvang van de hogere beroepen**

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuld, de straf, de herstellvordering en de gerechtskosten.



5. Actualisering van de feiten

De eerste rechter heeft terecht op p. 4 van het bestreden vonnis de feiten geactualiseerd en vastgesteld dat thans de feiten nog steeds strafbaar zijn en op dezelfde wijze worden gestraft.

6. Motivering ten gronde

6.1. Op strafrechtelijk gebied

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagden aan de hun ten laste gelegde feiten zoals geactualiseerd door de eerste rechter bewezen gebleven.

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter, welke door beklaagden in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd, overgenomen en aangevuld als volgt gelet op de neergelegde conclusie in beroep.

2. Het verweer van beklagde is in essentie een herhaling van zijn verweer in eerste aanleg waarbij hij voorhoudt dat hij geen enkel mandaat had bij de die voor 50% eigenaar was van het verhuurde pand. Hij zou enkel administratieve taken van de verhuring van het pand op zich nemen uit vriendendienst voor de familie .

Art. 3.34 Vlaamse Wooncode stelt strafbaar niet enkel het effectief verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conform pand maar ook het te huur stellen ervan rechtstreeks, dan wel via tussenpersoon.

Het hof verwijst in het bijzonder naar de hierna volgende elementen die in hun samenhang genomen met zekerheid aantonen dat het beklagde was die het pand ter beschikking stelde van de huurders en hij geen buitenstaander was maar zich wel degelijk bezig hield met de verhuring van deze woning:

- De verklaring van de beklagde zelf van 15 oktober 2017 (stuk 50 strafdossier) waarin hij erkende dat het pand via hem verhuurd werd (het was een vroegere chauffeur die bij hem tewerkgesteld was geweest die hem vroeg om het te huren) en dat hij de huurovereenkomst opstelde. Ook als er iets misging in het pand was hij het aanspreekpunt om het op te lossen.



Dit stemt overeen met de verklaring van de huurster (stuk 5 strafdossier) die bevestigde dat de contacten verliepen via beklaagde en dat zij dacht dat hij de eigenaar was van het pand maar het niet zeker wist. De huurster verklaarde bovendien dat beklaagde haar zei dat de woning in slechte staat was, reden waarom zijzelf dan maar herstellingswerken uitvoerden gezien zij geen andere woning vonden.

- Beklaagde had weliswaar op het ogenblik van de vaststellingen geen officiële functie bij maar wel voordien zoals blijkt uit het uittreksel van de akten in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad in 2003, ter zitting neergelegd door het Openbaar Ministerie. Hieruit blijkt dat de (afgekort toen bestuurder was van de (voordien waarvan beklaagde afgevaardigde bestuurder en vaste vertegenwoordiger was. Hieruit leidt het hof af dat beklaagde helemaal geen buitenstaander was en reeds jaren verbonden was met de Overigens bewoont beklaagde op dit moment het pand en is daar ook gedomicilieerd. Hij zou zelfs, zoals hijzelf voorhoudt in zijn conclusie, verbeteringswerken aan het pand uitvoeren.

Beklaagde ondertekende weliswaar niet de huurovereenkomst namens de inde geen huurgelden maar trad zoals blijkt uit de hierboven feitelijke gegevens op als tussenpersoon in de zin van art. 3.34 Vlaamse Wooncode.

Beklaagde was zeer goed op de hoogte van de slechte staat van de woning. Immers art. 3 van de huurovereenkomst bepaalde: *"Gezien de staat van de studio wordt er een gereduceerde huurprijs van 375 euro overeengekomen"*.

De stelling van beklaagde dat de woning bij de aanvang van de huur bewoonbaar was en dat de gebreken door de huurders zelf werden veroorzaakt is onjuist. Veel vastgestelde gebreken waren immers structureel van aard, waarvoor beklaagde die als tussenpersoon het pand ter beschikking had gesteld, zelf diende in te staan. Hij moest tijdens de volledige duur van de verhuring toezien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de woningkwaliteitsvereisten.

Of beklaagde nu al dan niet een voordeel heeft gehaald door deze woning ter beschikking te stellen aan de huurders, is eveneens van geen belang om de schuld in hoofde van beklaagde te beoordelen en heeft mogelijks enkel weerslag op de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen.



3. Beklaagde houdt ten onrechte voor dat de feiten niet aan haar kunnen worden toegerekend.

Het staat immers vast dat

- voor 50% volle eigenaar is van het pand gelegen te (stuk 87 strafdossier);
- als verhuurder een huurovereenkomst afsloot op 1 september 2016 met de huurder die het pand samen met haar vriend bewoonde;
- de huurgelden ten belope van 375 euro per maand inde gedurende 5 maanden (stuk 84 strafdossier).

Op grond van art. 5, eerste lid van het Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van haar doel of de waarneming van haar belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening werden gepleegd.

Het kwestieuze pand was en is nog steeds eigendom van beklagde zodat de ten laste gelegde feiten alleszins een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van haar belangen. De feiten werden ook voor haar rekening gepleegd.

Er werd gekozen voor een bedrijfsvoering waarbij aan de naleving van de regelgeving in verband met de woonkwaliteitsnormen geen aandacht werd besteed. Door op deze wijze te handelen heeft beklagde uitgaven vermeden en heeft zij haar financiële situatie versterkt. Zij maakt niet aannemelijk dat zij interne maatregelen heeft genomen om het wederrechtelijk handelen te controleren en te voorkomen.

Op de rechtspersoon rust immers een eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid.

De bewering dat de toenmalige huurders zelf verantwoordelijk zijn voor de gebreken, acht het hof onjuist om redenen zoals hierboven uiteengezet bij beklagde die het hof hier herhaalt.

4. De inbreuken op de woonkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 31 maart 2017 waarbij werd besloten tot een ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van het pand omwille van 30 strafpunten aan het gebouw zelf en 85 strafpunten aan de woning 1/2 (1^{ste} verdieping rechts achteraan) zelf. Deze constateerde meerdere ernstige gebreken aan de zekeringskast in de kelder alsook gebreken aan de gas- en stookinstallatie.



In de woning zelf waren er sporen van insijpelend vocht aan de muren van de badkamer, gebrekkige afwerking buitenmuren, in de keuken bevond zich een gasgeiser die niet naar behoren functioneerde waardoor zowel in de keuken als in de badkamer heet gloeiend water uit de kranen stroomde waardoor er een groot risico op ernstige brandwonden bestond, in de woonkamer bevond zich een gaskachel type B zonder verluchting naar buiten voor aanvoer van verse lucht waardoor een verhoogd risico op CO-vergiftiging bestond

Het materieel element van het misdrijf wordt voldoende aangetoond door de uitgebreide technische verslagen, de gevoegde foto's, het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek. Uit deze elementen blijkt genoegzaam dat de door beklagden verhuurde woongelegenheden in de voorziene tijdsperiode niet voldeed aan de kwaliteitsnormen bedoeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Uit de structurele aard van deze gebreken volgt dat deze toestand zich voordeed tijdens de gehele incriminatieperiode van 1 september 2016 tot en met 31 maart 2017.

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens art. 3.1, §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het thans voor een strafbaarstelling vereist dat wordt vastgesteld dat de verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woning niet conform is. Krachtens art. 1.3 §1, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in art. 3.1. §1, derde lid, 2° en 3° vertoont. Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek van de categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen alsook uit de geactualiseerde nota van de wooninspecteur, gevoegd door het Openbaar Ministerie aan de nota van 11 januari 2021 (stuk 98 strafdossier), blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

Wat het moreel element betreft merkt het hof op dat voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode hoe dan ook onachtzaamheid volstaat als moreel element.

De feiten werden bovendien door beklagden wetens en willens, dit is opzettelijk, gepleegd

Beklaagden hadden immers kennis van de gebreken aan deze woning zoals blijkt uit art. 3 van de huurovereenkomst maar lieten de huurders desondanks, al was het maar tijdelijk, voor 1 jaar het pand betrekken.



5. Het hof merkt bijkomend op dat met ingang van 30 juli 2018 door de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de Voorgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft (BS 20 juli 2018) het art. 5 Sw. werd gewijzigd.

De rechtspersoon blijft strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Het oude art. 5 Sw. moet voor onderhavige zaak nog steeds worden toegepast aangezien de oude wet, gelet op de beoordeling van de strafuitsluitingsgrond in hoofde van de beklaagden, milder was voor de beklaagden (art. 2 Sw.). De strafmaat is dezelfde gebleven. De feiten zelf, voorwerp van de strafvordering, blijven hierdoor ongemoeid en deze wetwijzigingen wijzigen noch de strafbaarheid van de feiten noch de strafmaat.

De zogenaamde “decumul”-regeling werd door de vermelde wet opgeheven. Dit verhindert niet dat beklaagde zich als rechtspersoon die samen met beklaagde als feitelijke verantwoordelijke voor de verhuur van het pand werd vervolgd zich voor de haar ten laste gelegde feiten, die dateren van voor 30 juli 2018, nog kan beroepen op het vroegere art. 5, tweede lid Strafwetboek aangezien het opheffen van de mogelijkheid om zich op deze strafuitsluitende verschoningsgrond te beroepen moet worden gezien als een verzwaring van de strafwet die niet retroactief kan worden toegepast (art. 2 Strafwetboek).

Het oude art. 5, tweede lid Sw. voerde een strafuitsluitingsgrond in voor een door zowel een natuurlijke persoon als een rechtspersoon gepleegd misdrijf voor wie van hen beiden de minst zware fout had begaan voor zover het misdrijf door de natuurlijke persoon uit onachtzaamheid was gepleegd. Een gelijktijdige veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout “wetens en willens” heeft gepleegd.

De feiten dateren van voor 30 juli 2018 zodat beklaagden zich nog op de strafuitsluitende verschoningsgrond van de minst zware fout kunnen beroepen wanneer de geïdentificeerde persoon de inbreuk beging uit onvoorzichtigheid of onachtzaamheid. Om na te gaan of de fout “wetens en willens” werd gepleegd, is de wettelijke kwalificatie (als opzettelijk misdrijf of onachtzaamheidsmisdrijf) niet bepalend, maar wel de vraag of de natuurlijke persoon feitelijk wetens en willens heeft gehandeld.



Indien een natuurlijk persoon een misdrijf opzettelijk pleegt dat reeds strafbaar is bij loutere onachtzaamheid, dan kunnen de natuurlijke persoon en de rechtspersoon cumulatief worden veroordeeld.

Om redenen zoals hierboven uiteengezet heeft beklaagde de feiten wetens en willens gepleegd zodat zowel de beklaagde-rechtspersoon als de beklaagde-natuurlijke persoon strafrechtelijk verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor de ten laste gelegde feiten.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagde en de rechtspersoonlijkheid van de ;
- het uitgebreide strafregister van beklaagde die zowel zeer veel politionele als correctionele veroordelingen opliep waaruit blijkt dat hij geen lering trok;
- het blanco strafregister van de beklaagde ;
- de omstandigheden en ernst van de feiten, hun aandeel bij de feiten die getuigen van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid enerzijds en anderzijds de beperkte periode waarin het pand ter beschikking werd gesteld;
- het verstrijken van de tijd sedert de feiten zonder dat er sprake is van het overschrijden van de redelijke termijn.

De straf die voorzien is bij toepassing van art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is dezelfde als deze die ten tijde van de bewezen verklaarde feiten voorzien was onder artikel 20 §1 eerste lid Vlaamse Wooncode.

Rekening houdend met deze omstandigheden legt het hof aan beklaagde een effectieve geldboete op van 1.000,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 8.000,00 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 60 dagen.

De omvang van de opgelegde geldboete is aangepast aan het aandeel van de beklaagde bij de feiten, en de duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Rekening houdend met al deze elementen heeft de eerste rechter aan beklaagde om oordeelkundige redenen, beaamd en overgenomen door het hof, een wettige, passende en aangepaste bestraffing opgelegd onder de vorm van een geldboete van 3.000,00 euro, meer opdecimen, waarvan 2.500,00 euro wordt toegekend met uitstel van de tenuitvoerlegging voor een periode van 3 jaar.



Het Openbaar Ministerie verzocht schriftelijk in de dagvaarding de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen ten bedrage van 2.625,00 euro (zijnde 7 maanden huur x 375,00 euro). Op grond van art. 42,3° en art. 43bis Sw. verklaart het hof de illegale vermogensvoordelen verbeurd, zijnde 5 maanden geïnde huurgeleden, ten bedrage van 1.875,00 euro (zijnde 5 maanden huur x 375,00 euro) ten aanzien van de beklagde (stuk 84 strafdossier). Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklagde in het bezit zou blijven van deze illegale vermogensvoordelen.

6. Terecht werd elke beklagde door de eerste rechter veroordeeld tot betaling van
- een bijdrage tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;
 - een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, die thans na indexatie 22,00 euro bedraagt. Het bestreden vonnis wordt in die zin gewijzigd;
 - een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die thans na indexatie 52,42 euro bedraagt. Het bestreden vonnis wordt in die zin gewijzigd.

6.2. De herstellordering van de wooninspecteur en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Bij schrijven van 24 april 2018 deelde de wooninspecteur zijn herstellordering mee aan het Openbaar Ministerie (stuk 68 strafdossier). Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente sloot zich aan bij de herstellordering zoals geformuleerd door de wooninspecteur (stuk 74 strafdossier). Het herstel houdt in dat er werken moeten uitgevoerd worden om het pand te laten voldoen aan de vereisten en normen zoals vastgesteld in het oude art. 5 van de Vlaamse Wooncode binnen een termijn van 10 maanden op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag.

Art. 3.43, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet dat het hof, naast de straf, de overtreder ambtshalve kan bevelen om werken uit te voeren teneinde de woning conform te maken. Krachtens art. 1.3 §1, 7° en 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in art. 3.1 §1, derde lid, 2° en 3° vertoont.

In besluiten paste de wooninspecteur de herstellordering aan en vorderde:



“aan beklaagden het bevel te geven tot het uitvoeren van alle werken om het pand de te volledig conform te maken in de zin van art. 1.3 §1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de overbewoning te beëindigen en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van de voormelde hersteltermijn”.

Tevens vordert de wooninspecteur bij gebreke aan uitvoering door de beklaagden zelf, aan hem en/of aan het college van burgemeester en schepenen machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, met kosten ten laste van beklaagden op grond van art. 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de kosten, bedoeld in art. 3.33 van het Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Beklaagde is weliswaar geen eigenaar. Dit doet echter geen afbreuk aan de mogelijkheid tot het opleggen van een herstelverplichting nu de vordering daartoe in rem werkt.

De herstellvordering is nog steeds actueel. Beklaagde deelde mee per mail aan de wooninspecteur op 22 april 2020 dat er inmiddels renovatiewerken aan het pand werden uitgevoerd (stuk 92 strafdossier). De wooninspecteur antwoordde hierop dat zolang niet alle gebreken hersteld werden en het volledige pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, er geen controle werd ingepland. Er volgde geen enkele reactie vanwege beklaagden.

In deze zaak acht het hof het dan ook aangewezen om het herstel te bevelen, teneinde de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen misdrijf te doen verdwijnen en te beletten dat in de toekomst nog personen in slechte woonomstandigheden kunnen worden gehuisvest in de betreffende woning.

De herstellvordering van de wooninspecteur is zowel intern als extern wettig en beoogt, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door beklaagden gepleegde misdrijven. Deze herstellvordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is derhalve niet kennelijk onredelijk.

Gezien de omvang van deze aanpassingswerken bepaalt het hof de termijn voor het uitvoeren van de werken op 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest teneinde beklaagden de gelegenheid te geven zich aan de hen opgelegde verplichtingen te conformeren.



Het hof acht het net als de eerste rechter gepast om een dwangsom op te leggen weliswaar enkel ten aanzien van de waarvan het bedrag dient bepaald te worden op 150,00 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagde wordt overgegaan tot het herstel en dit binnen de opgelegde hersteltermijn met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Er wordt geen bijkomende dwangsomtermijn opgelegd. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk gezien de eerste vaststellingen reeds dateren van maart 2017 en het herstel nog steeds niet werd uitgevoerd.

In tegenstelling tot de eerste rechter acht het hof het niet opportuun een dwangsom op te leggen in hoofde van beklaagde

Art. 203 §3 Wetboek van Strafvordering bepaalt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis gedurende de termijnen om hoger beroep in te stellen en gedurende de rechtspleging in hoger beroep principieel wordt geschorst maar dat de vonnissen over de strafvordering, buiten die van veroordeling, vrijspraak of ontslag van rechtsvervolging, alsook de vonnissen over de burgerlijke rechtsovergang bij een speciaal gemotiveerde beslissing uitvoerbaar verklaard kunnen worden bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.

De eerste rechter heeft de uitvoerbaarheid bij voorraad van het vonnis bevolen zonder enige motivering.

Vermits de huurders inmiddels de woning hebben verlaten, was er geen reden om dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het bestreden vonnis wordt daarom hervormd waar de uitvoerbaarheid bij voorraad ervan werd bevolen.

7. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41bis, 42, 43bis, 50 en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 17, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.33., 3.34., 3.43, 3.47., 3.48. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"



- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 1, 8 en 18bis van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878

8. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van beklaagde _____, beklaagde _____ en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis wat de actualisatie van de tenlastelegging betreft;

Ten aanzien van beklaagde

Bevestigt het bestreden vonnis, met dien verstande dat

- de bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand weliswaar wordt geïndexeerd tot 22,00 euro;
- de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken weliswaar wordt geïndexeerd tot 52,42 euro;
- overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen wordt bevolen voor een bedrag van 1.875,00 euro;



Ten aanzien van beklaagde

Bevestigt het bestreden vonnis wat betreft de schuldigverklaring van beklaagde;

Wijzigt het bestreden vonnis wat betreft de strafmaat van beklaagde als volgt;

Veroordeelt de beklaagde voor de feiten zoals geactualiseerd tot een geldboete van 1.000,00 euro, gebracht op 8.000,00 euro door verhoging met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 60 dagen;

Bevestigt het bestreden vonnis voor zover de beklaagde wordt veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, waarvan het bedrag weliswaar wordt geïndexeerd tot 22,00 euro;
- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders van 25,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, waarvan het bedrag weliswaar wordt geïndexeerd tot 52,42 euro;

Met betrekking tot de herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond;

Beveelt beklaagden hoofdelijk om op grond van art. 1.3. §1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021 het onroerend goed, gelegen te herstellen door het wegwerken van de gebreken aan het pand en eventuele overbewoning te beëindigen zodat er een conforme woning in de zin van art. 1.3. §1, 7° wordt gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning;

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregel niet binnen deze termijn door de beklaagden zou worden uitgevoerd, de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden;



Machtigt de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente _____ om de eventuele kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de beklaagden;

Veroordeelt beklaagde _____ voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Maakt de uitvoerbaarheid bij voorraad van het bestreden vonnis ongedaan;

De kosten

Bevestig het bestreden vonnis wat de veroordeling van beide beklaagden tot de kosten in eerste aanleg betreft;

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ten laste van de staat;

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in hoger beroep, deze voorgeschoten door de openbare partij en in totaal begroot op 208,89 euro.



Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit.

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

en in openbare terechtzitting van **22 juni 2022**

uitgesproken door _____, Kamervoorzitter

in aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

met bijstand van griffier

