



Arrestnummer
C1403 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 3849
Datum van uitspraak
22 november 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/221 2024/VJ11/176

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/221 - 2024/VJ11/176

Not.nr. BG.66.WI.101100/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

2. , (ON
met maatschappelijke zetel te
thans ingevolgde fusie/opslorping
met zetel te
- beklaagde -

3. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

verdacht van:

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

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

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)

namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
bekend ten kadaster onder , met een
oppervlakte van 1a 75 ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle
eigendom ingevolge aankoop jegens bij akte verleden voor notaris
te op 18 februari 2022,

tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

1 te in de periode van 1 januari 2019 tot en met 1 maart 2021
door ;
ten nadele van d.o.o.

2 te in de periode van 1 januari 2019 tot en met 1 maart 2021
door ,
minstens ten nadele van
geboren , en ,

eveneens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

berekening vermogensvoordeel:

van 1 januari 2019 tot 1 maart 2021 = 26 maanden x 400 euro = 10 400 euro

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 8 januari 2024 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

(...)

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 4.800 euro

(...)

Verplicht (...) (...) elk tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht (...) elk tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Verplicht (...) (...) elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,24 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt (...) en (...) elk tot 1/3^e van de gerechtskosten, begroot in totaal op **334,28 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan (...) en (...) hoofdelijk het herstel op het pand gelegen te , kadastraal gekend , door

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** na de datum waarop dit vonnis kracht van gewijsde krijgt.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Op burgerlijk gebied

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

1.2 Tegen dit vonnis stelde het openbaar ministerie op 5 februari 2024 hoger beroep in door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk. Tegelijk diende het een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 23 mei 2024 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, een conclusietermijn vast voor de beklaagde en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 18 oktober 2024.

De beklaagde heeft tijdig geconcludeerd

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 18 oktober 2024 in het Nederlands.

- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____, advocaat-generaal,
- _____, in vereffening, nu de _____, vertegenwoordigd door meester _____, voor meester _____, beiden advocaat met kantoor te _____

2. De verklaring van hoger beroep tegen het vonnis van 8 januari 2024 is tijdig en regelmatig naar de vorm

Ook het grievenformulier is tijdig ingediend. Het bevat een nauwkeurige grief over de straf

Het hoger beroep van het openbaar ministerie is ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van het hoger beroep en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. Er zijn in dit geval geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen

De devolutieve werking van het beperkte hoger beroep en de grief brengt mee dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagde aan de telastlegging A 1. De beslissing van de eerste rechter daarover is definitief, net zoals zijn beslissing over de herstellvordering, de bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, de kosten van de strafvordering in eerste aanleg en de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen. De saisine van het hof is beperkt tot de straftoemeting en de bijdrage aan het Slachtofferfonds.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 14 juli 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.:

4. De eerste rechter gaf in het vonnis van 8 januari 2024 het volgende overzicht van de feiten:

“Op 3 maart 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de . Er was een melding van de sociale inspectie.

De eigenaar van de woning was . Het gebouw had 3 ernstige gebreken van categorie II. Het was opgedeeld in drie kamers:

- Kamer had 20 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonden twee personen.*
- Kamer had 20 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonden twee personen.*
- Kamer had 20 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonden twee personen.*

De bewoners bleken te werken voor een o.o.) en in België in de bouw te werken. Ze hadden geen klachten. Ze betaalden geen huur. Er waren twee groepen van bewoners die er afwisselend verbleven en hun eigen bed hadden. Hun baas was , die later toekwam en spontaan verklaarde dat hij de bewoners huisvestte en de woning huurde van . Die zou op de hoogte zijn van de situatie.

De wooninspectie stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning was voor het opsplitsen van de woning in kamers.

De wooninspectie stelde vast dat wellicht was, die tot 17 augustus 2020 zaakvoerder van was.

Op 20 april 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij zelf arbeider bij d.o.o. was. Hij was gewoon komen tolken. Hij was verantwoordelijk voor een team van werknemers die werkten voor . Hij deed de check-in en tolkte. heeft het pand verhuurd. Hij wist niet aan wie. Hij had niets te maken met de verhuring. De mensen in de woning werkten voor . De woning was ondertussen ontruimd, in opdracht van ; volgens hem de eigenaar van . Nadat de wooninspectie hem confronteerde met het feit dat zijn naam op internet vermeld werd als contactpersoon voor d.o.o., verklaarde hij dat het om een grapje van een collega ging.

Op 20 april 2021 werd verhoord. Hij legde een volmacht voor waaruit bleek dat hij mocht spreken in naam van . Hij verklaarde dat hij geen zaakvoerder meer was, maar wel nog de feitelijke leiding had. Hij had de woning (op) 28 juni 2017 gekocht om die te renoveren. Het pand stond leeg tot 2019. Toen o o problemen had met de huisvesting van werknemers werd er afgesproken dat er mondeling een huur werd afgesproken. Hij factureerde aan d.o o, niet aan de werknemers. Hij dacht dat er maar twee werknemers woonden. Hij had daarop contact opgenomen met om te melden dat de bewoners weg moesten en dat er misbruik van zijn vertrouwen was gemaakt. Binner was hij verantwoordelijk voor de verhuring. Hij wist niet dat er in het pand verschillende kamers aanwezig zouden geweest zijn. Hij was van plan het pand in eigen naam te kopen en te renoveren.

Op 7 november 2022 stelde de wooninspectie vast dat overgenomen was door . Het herstel was nog niet uitgevoerd. liet weten dat tegen halverwege 2023 te zullen doen "

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

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

Op grond van artikel 3 1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

- 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3 34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: "Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen."

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Het hof verwijst bij wijze

van voorbeeld naar het ontbreken van een niet afsluitbaar verluchttingsrooster in de gemeenschappelijke keuken waar zich een mazoutkachel type B bevond, met het risico op CO-intoxicatie tot gevolg (p. 2^{verso} strafdossier). In kamer 1/1 hingen de bijgeplaatste stopcontacten los over het trapje van het bed, waardoor de onder spanning staande delen van het stopcontact vrij aanraakbaar waren. Dit leidde tot elektrocutiegevaar (p. 3 strafdossier).

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar (p. 92 strafdossier). Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaat is dezelfde gebleven.

6. De beklaagde voert in conclusies aan dat niet bewezen is dat ze een eigen rol had bij het misdrijf en dat haar enkel gebruikte/misbruikte als vehikel. Verder stelt ze dat geen volledige kennis had van de feiten. Het strafdossier zou geen specifiek onderzoek bevatten naar de eigen strafrechtelijke aansprakelijkheid van de beklaagde en er zou onvoldoende zekerheid zijn over haar eigen schuldpatroon.

Dit zijn argumenten die betrekking hebben op de schuld van de beklaagde aan het misdrijf, terwijl de eerste rechter al definitief besliste dat de beklaagde schuldig is. Het hof hoeft deze argumenten dan ook niet te beantwoorden.

7. De Vlaamse Wooncode – nu de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen. De beklaagde had hier onvoldoende oog voor en liet toe dat de bewoners in een woning verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevond, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

Het strafregister van de beklaagde is blanco.

De straf die de eerste rechter haar oplegde, is zoals het openbaar ministerie op de rechtszitting van 18 oktober 2024 terecht opmerkte, onwettig. Artikel 41^{bis} Strafwetboek bepaalt immers dat wanneer de wet op het feit vrijheidsstraf en geldboete stelt, of een van die straffen alleen, de geldboete toepasselijk op rechtspersonen gelijk is aan een geldboete van minimum 500 euro vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de minimumvrijheidsstraf (maar niet lager dan de minimumgeldboete op het feit gesteld). Aangezien de minimumgevangenisstraf in dit geval zes maanden is, bedraagt de minimaal aan de beklaagde op te leggen geldboete zesmaal 500 euro of 3.000 euro, terwijl de eerste rechter slechts een geldboete van 2.000 euro oplegde. Het vonnis van 8 januari 2024 is

daarom nietig voor zover het tot een straf veroordeelt. De kosten van het afschrift ervan, blijven om die reden te laste van de Staat.

Het hof veroordeelt de beklaagde tot een geldboete van 3.000 euro, volledig met uitstel. Deze minimumgeldboete met uitstel volstaat om de beklaagde die in vereffening is, te wijzen op het onaanvaardbaar karakter van het misdrijf dat ze pleegde. Met haar blanco strafrechtelijk verleden voldoet ze aan de wettelijke voorwaarden daarvoor.

De geldboete moet met 70 deciemmen (x acht) worden verhoogd.

Het hof gaat dus niet in op de vraag van de beklaagde om haar de gunst van de opschorting te verlenen, hoewel ze ook daarvoor aan de wettelijke voorwaarden voldoet. Net omdat definitief vaststaat dat de beklaagde schuldig is aan de telastlegging A.1, staat eveneens vast dat haar argumenten, hoger weergegeven in randnummer 6 van dit arrest, niet juist zijn en dus ook geen redenen zijn om de beklaagde de gunst van de opschorting toe te staan. Dat de beklaagde momenteel geen woningen meer bezit of verhuurt overtuigt het hof evenmin om haar de gunst van de opschorting te verlenen. De door het hof volledig met uitstel opgelegde geldboete leidt bovendien niet tot de sociale declassering van de beklaagde, die zoals gezegd in vereffening is, en belemmert evenmin haar sociale reclassering.

Het hof hield bij de straftoemeting al rekening met het blanco strafregister van de beklaagde. Dat de beklaagde meewerkte aan het onderzoek en de bewoning na de vaststellingen van de wooninspecteur onmiddellijk is stopgezet, zijn geen verzachtende omstandigheden in de zin van artikel 85 Strafwetboek die een nog mildere bestraffing rechtvaardigen.

8. Het bewezen misdrijf heeft voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De woning mocht in die toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek.

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen op in totaal 10.400 euro.

Terecht overwoog de eerste rechter dat uit het strafdossier blijkt dat de beklaagde eenmaal 4.800 euro heeft gefactureerd aan huurgelden (p. 61 strafdossier), maar dat niet is aangetoond dat ze meer heeft ontvangen. Het hof bevestigt daarom de beslissing van de eerste rechter om 4.800 euro te verbeuren. Misdrijven mogen immers niet lonen. Bovendien is dit geen onredelijke zware straf, ook niet nu de beklaagde in vereffening is. Dat ze financiële schade zou hebben ondervonden door het wanbeheer van is niet alleen niet bewezen, maar is ook op zichzelf onvoldoende om het te verbeuren bedrag nog verder te herleiden.

Nu de vermogensvoordelen niet kunnen gevonden worden in het vermogen van deze beklaagde, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

9. De eerste rechter besliste definitief over de veroordeling van de beklaagde tot de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Die kosten in eerste aanleg slaan actueel op het bedrag in de opsomming vermeld na het dictum van dit arrest.

De beklaagde is gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald. Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken verhoogt het hof die kosten met 10 %.

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 deciemen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Bij gebrek aan grief daarover is de beslissing van de eerste rechter over de vaste vergoeding en de bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand definitief.

Toegepaste wetsartikelen:

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

- 211 en 211*bis*, Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

De saisine van het hof is beperkt tot de straftoemeting en wat daar onlosmakelijk mee samenhangt.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart het beroep ontvankelijk en beslist over de grond ervan, binnen de perken van de saisine, **met eenparige stemmen:**

op strafgebied:

doet het beroepen vonnis **teniet** voor zover het tot een straf veroordeelt;

veroordeelt voor de telastlegging A 1 tot een **geldboete** van 3 000 euro, vermeerderd met 70 decimen en zo gebracht op **24.000 euro**;

verleent gewoon uitstel voor de volledige geldboete gedurende een proeftermijn van drie jaar;

verklaart verbeurd van (het equivalent van) 4.800 euro aan vermogensvoordelen;

veroordeelt tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 decimen en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt tot betaling van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 79,65 euro,

legt de kosten van de uitgifte van het beroepen vonnis, begroot op 33 euro, te laste van de Staat.

Kosten eerste aanleg opnieuw begroot:

Dagv. 1 ^e bekl.:	€ 52,73
Dagv. 2 ^e bekl.:	€ 31,06
Dagv. 3 ^e bekl.:	€ 32,83
Hypoth. inschr.:	€ 240,00
	€ 356,62
+ 10 %:	€ 35,66
Totaal:	€ 392,28

Kosten beroep:

Afschrift akte HB OM:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 31,41
	€ 72,42
+ 10 % :	€ 7,24
Totaal :	€ 79,65

Kosten t.l.v. Staat:

Afschrift vonnis:	€ 33,00
-------------------	----------------

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren _____ en in openbare rechtszitting van **22 november**

2024 uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____