



Anestnummer <b>C1 1448/2017</b>
Repertoriumnummer <b>2017/3464</b>
Datum van uitspraak <b>23 november 2017</b>
Notitienummer griffie <b>2017/NT/35</b>
Notitienummer parket-generaal <b>2017/PGG/95</b> <b>2017/VJ11/35</b>

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op <b>29 NOV. 2017</b>
Niet te registreren

<b>A. DE WILLEMAES</b> Ed. inspecteur a.i.

COVER 01-0000965039-0001-0018-01-01-1



**2017/PGG/95 - 2017/VJ11/35**

Not.nr. BG.66.99.000173/15

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
zonder beroep,  
wonende te \_\_\_\_\_ Passendale, \_\_\_\_\_  
woonstkeuze doende bij haar raadsman mr. Stijn Van Hulle,  
advocaat met kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7,  
- rechtstreeks dagende partij – burgerlijke partij -

tegen

1. nr. *1580*

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
gepensioneerde,  
wonende te \_\_\_\_\_ Gistel, \_\_\_\_\_  
- rechtstreeks gedaagde partij – beklagde -

verdacht van:

A. Te \_\_\_\_\_ : in de periode van 23 februari 2012 tot 31 december 2014

Bij inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld, of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk een zelfstandige woning.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

- Ligging: \_\_\_\_\_

- Aard: Gesloten bebouwing met drie bouwlagen, souterrain en zadeldak

- Wijk en nummer van het kadaster: \_\_\_\_\_

PAGE 01-00000985039-0002-0018-01-01-4



En de vruchtgebruiker ervan geïdentificeerd als zijnde:

Mevrouw [REDACTED] gekend onder het rijksregisternummer [REDACTED]

\* \* \* \*

**1.1.**

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, kamer 816, besliste bij vonnis van 9 november 2016 op tegenspraak als volgt:

*“Recht doende op tegenspraak.*

***Kwalificeert de feiten vervat in de rechtstreekse dagvaarding als volgt:***

*“Te [REDACTED] in de periode van 23 februari 2012 tot 31 december 2014, zich schuldig te hebben gemaakt aan een inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 2051 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, door als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld, of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, en meer bepaald een appartement, gelegen op de eerste verdieping gelegen te [REDACTED].”*

***Verklaart de feiten onder de tenlastelegging bewezen in hoofde van beklaagde.***

***Veroordeelt beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten tot een geldboete van DRIEDUIZEND EURO.***

***Veroordeelt beklaagde tot de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, tot heden in totaal begroot op de som van 430,52 euro.***

***Zegt dat bij toepassing van artikel 1, eerste en tweede lid, van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten, gewijzigd bij de wetten van 26 juni 2000, 7 februari 2003 en 28 december 2011, voormelde geldboete met vijftig opdecimes verhoogd wordt en aldus gebracht op 18.000,00 euro.***

***Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, voormelde geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van drie maanden.***



*De veroordeelde is nog niet veroordeeld geweest tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek.*

*Gelet op artikel 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, beveelt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis binnen de perken van artikel 14 van dezelfde wet **uitgesteld** wordt voor een termijn van **drie jaar voor wat betreft twee/derden van de geldboete van drieduizend euro.***

*Verplicht de veroordeelde een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 50 opdecimen en aldus gebracht op **HONDERDVIJFTIG EURO (150,00 EURO)** te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 01.08.1985 zoals laatst gewijzigd door K.B. van 31.10.2005; artikel 1 van de wet van 05.03.1952 zoals gewijzigd door artikel 2 van de wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (II) (B.S. 30.12.2011)).*

*Legt de veroordeelde de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken op van **EENENVIJFTIG EURO TWINTIG CENT (51,20 EURO)** in uitvoering van art. 91 tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals laatst gewijzigd door de artikelen 1 en 2 van het Koninklijk Besluit van 11 december 2001 betreffende de invoering van de euro in de regelgeving inzake justitie (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 van het K.B. van 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nummer 131quater (ns) van 31 januari 2013) (artikel 18 en 19 van de Wet van 19 december 2014, houdende diverse bepalingen betreffende Justitie (1)).*

*Op burgerlijk gebied*

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en  
gegrond in de mate zoals hierna bepaald.*

*Veroordeelt tot betaling aan de som van  
**6.412,50 euro** uit hoofde van schadevergoeding, te vermeerderen met vergoedende interest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 25 november 2014 tot heden en meer de gerechtelijke moratoire interest aan de wettelijke interestvoet vanaf de datum van huidig vonnis tot de dag der algehele betaling, en dit op de hoofdsommen en de vervallen vergoedende intresten.*

*Veroordeelt tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding aan  
, begroot op **990,00 euro.***

*Stelt vast dat de **herstelvordering zonder voorwerp** geworden is.*



*Beveelt dat bij toepassing van artikel 20ter, 2<sup>e</sup> lid van de Vlaamse Wooncode, een uittreksel van onderhavig vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daaraan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.”*

**1.2.**

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 8 december 2016 door de beklagde [redacted] tegen alle beschikkingen;
- 9 december 2016 door het openbaar ministerie.

**1.3.**

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

- 8 december 2016 door de raadsman van de beklagde;
- 9 december 2016 door het openbaar ministerie.

**1.4.**

Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 6 april 2017 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de rechtsdag, na bepaling van conclusietermijnen, werd bepaald op de terechtzitting van vrijdag 8 juni 2017.

**1.5.**

Gezien het arrest van deze kamer van 30 juni 2017 waarin de debatten ambtshalve werden heropend teneinde de beklagde uit te nodigen aan te tonen dat zij uiterlijk op 4 mei 2017 een conclusie neerlegde op of overmaakte aan de griffie van het hof en de kosten ambtshalve werden aangehouden.

**1.6.**

Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 13 oktober 2017 in het Nederlands:

- de rechtstreeks gedaagde partij/beklaagde [redacted] : in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Sophie Vlietinck, advocaat met kantoor te Oostende,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal,
- de rechtstreeks dagende burgerlijke partij [redacted] in haar middelen bijgestaan door meester Stijn Van Hulle, advocaat met kantoor te Oostende.

**2.1.**



In het tussenarrest van deze kamer van het hof van 30 juni 2017 werden de hoger beroepen ontvankelijk verklaard en werden de debatten heropend teneinde de beklagde uit te nodigen aan te tonen dat zij een conclusie neerlegde op of overmaakte aan de griffie van dit hof uiterlijk op 4 mei 2017 en in voorkomend geval een afschrift van deze conclusie alsnog te voegen.

Bij brief van 15 september 2017, ontvangen op de correctionele griffie van het hof op 26 september 2017, liet de raadsman van de beklagde weten dat zij vaststelde dat haar besluiten van 4 mei 2017 niet op de griffie werden neergelegd (stuk 16 proceduremap voor het hof). Bij deze brief werd een kopie van die besluiten gevoegd. Deze besluiten werden volgens de raadsman van de beklagde wel medegedeeld aan de raadsman van de burgerlijke partij en het openbaar ministerie.

Dit werd bevestigd door deze partijen op de terechtzitting van het hof van 13 oktober 2017. Deze partijen zijn akkoord dat de besluiten van 4 mei 2017 niet uit de debatten moeten worden geweerd, zodat het hof daarmee rekening houdt bij de beoordeling van de zaak.

## 2.2.

In het voormeld tussenarrest werden ook reeds de grieven uiteengezet die de beklagde en het openbaar ministerie laten gelden tegen het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, kamer B16, van 9 november 2016.

Het hof beslist verder binnen de grieven die tegen het bestreden vonnis zijn ingebracht.

## 3.

De dagvaarding werd op 2 juni 2015 overgeschreven in het hypotheekkantoor van het gebied waar het onroerend goed, waarop de vervolging op grond van artikel 20 Vlaamse Wooncode betrekking heeft, gelegen is. De dagvaarding is ontvankelijk.

## 4.

De burgerlijke partij was sinds 1 september 2002 huurder van een appartement op de tweede verdieping en het dakverdiep in het gebouw aan de te van welk gebouw de beklagde het vruchtgebruik heeft. Vanaf 1 januari 2006 huurde de burgerlijke partij van de beklagde het appartement op de eerste verdieping.

Bij brief van 10 januari 2012 liet de beklagde aan de burgerlijke partij weten dat de huurprijs ingevolge indexatie op 375 euro werd gebracht. Kennelijk werd bovendien in 2011 (zie de syntheseconclusie voor de beklagde voor het hof) of begin 2012 een andere, tweedehands, gaskachel geplaatst in het appartement gehuurd door de burgerlijke partij.



Er ontstond vervolgens discussie tussen de burgerlijke partij en de beklagde over de nieuw gevraagde huurprijs en over overlast die de burgerlijke partij in haar appartement ondervond van de huurders van het appartement op de tweede verdieping.

Bij aangetekende brief van 15 juli 2014 deelde de burgerlijke partij aan de beklagde mee dat zij met ingang van 1 juli 2014 de betaling van de helft van de huurprijs opschortte, wegens de volgende redenen:

”

- *Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis dat in het van mij gehuurde appartement geen elektriciteit in de woonkamer ter beschikking staat.*
- *Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis, dat geen verlichting in de keuken mogelijk is*
- *Deze elektrische defekten zijn het gevolg van kortsluiting door wateroverlast in het keukenplafond.*
- *Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis, dat water twee tot drie keer per week dusdanig hard en veel door het keukenplafond loopt, wat de gebruik van de keuken ter bereiding van eten gedurende deze uren durende periodes onmogelijk maakt.*
- *Voor meer dan een jaar ben U gevraagd de ruiten in de woonkamer opnieuw te voegen, omdat de oude niet meer aanwezig is. De ruiten hangen los in de raam en veroorzaken geluidshinder door trillen evenals extra verwarmingskosten.*
- *Dat de door U geïnstalleerde nieuwe WC-pot extreem kantelt, bent U ook sinds maanden ingelicht.”*

Bij aangetekende brief van 23 juli 2014 deelde de burgerlijke partij aan de beklagde mee dat zij een controle van het appartement door de wooninspectie had aangevraagd. Kennelijk deed de burgerlijke partij deze aanvraag pas voor het eerst op 14 augustus 2014.

Op 25 november 2014 deed een bevoegd ambtenaar van de wooninspectie een controle van het gebouw en het appartement gehuurd door de burgerlijke partij.

Het gebouw kreeg een totaal van 19 punten waarvan 3 punten wegens vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen (barst in het raamlinteel berging achteraan), 1 punt wegens vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (namelijk in de gemeenschappelijke gang ter hoogte van de inkom badkamer) en 15 punten wegens indicatie van een risico op ontploffing/brand te wijten aan de gas- of stookinstallatie, in het bijzonder omdat het losstaand gasfornuis in de keuken was aangesloten met een zwart rubberen elastomeren slang.

De afzonderlijke woning kreeg een totaal van 42 punten, namelijk telkens 3 punten voor insijpelend vocht via dak of plafonds (insijpelend vocht in de leefruimte en keuken), vochtschade door doorslaand vocht in de buitenmuren (verhoogde vochtwaarde in de buitenmuren achterbouw), beschadiging van dekvloeren (oneffen vloer in leefruimte en



slaapruimtes), luchtkwaliteit in de functie WC (geen openstaand raam of ventilatie rechtstreeks in contact met de buitenlucht aanwezig), en tweemaal 15 punten, namelijk wegens indicatie van risico op elektrocutie (onder meer stopcontacten zonder aardingspen, stopcontacten met aardingspen niet aangesloten op het aardingsnetwerk in slaapkamer, badkamer en keuken, onvakkundige verbindingen van stroomvoerende geleiders) en risico op CO-vergiftiging (onder meer gasverwarmingstoestel in de woonkamer/badkamer: aansluiting niet gedicht, geen toevoer van verse lucht rechtstreeks met de buitenlucht). Bijkomend werd nog vastgesteld dat het toilet los stond.

De woning werd door de wooninspectie ongeschikt bevonden. Bij besluit van de burgemeester van de stad Oostende van 12 januari 2015 werd aan de beklagde meegedeeld dat de woning nog niet ongeschikt werd verklaard, dat tegen 1 mei 2015 de gebreken zoals vermeld in het technisch verslag moesten zijn opgelost en dat als tegen dan niet kon worden aangetoond dat de woning op de eerste verdieping voldeed aan de normen van de Vlaamse Wooncode de woning alsnog ongeschikt zou worden verklaard.

Vanaf 1 april 2015 huurde de burgerlijke partij een ander pand in Op 9 april 2015 overhandigde de burgerlijke partij de sleutels van het appartement terug aan de beklagde. Er werd geen huur meer betaald vanaf 1 januari 2015.

#### 5.1.

Ten onrechte is de beklagde van mening dat de strafvordering vervallen is ingevolge de betaling op 12 december 2016 van een minnelijke schikking aan het openbaar ministerie. Immers is het zo dat in de minnelijke schikking duidelijk is aangegeven dat deze is voorgesteld wegens een inbreuk op de Vlaamse Wooncode op 7 augustus 2015, voorwerp van het dossier met nummer De processen-verbaal van de zaak met nummer van de afdeling Wooninspectie West-Vlaanderen zijn in het huidig dossier gevoegd.

Daaruit blijkt dat op de voormelde datum inbreuken op de Vlaamse Wooncode werden vastgesteld en dat de inbreuken betrekking hadden op de verhuring aan andere huurders dan de burgerlijke partij, die daar toen ook niet meer woonachtig was, weliswaar in hetzelfde gebouw aan de . Deze controle vond kennelijk plaats ingevolge de vraag van de eerste rechter op de rechtszitting van 10 juni 2015 aan het openbaar ministerie om een opsporingsonderzoek te voeren.

Noch het feit dat de controle gebeurde in het kader van verder onderzoek in de huidige zaak, noch het feit dat de minnelijke schikking betrekking heeft op hetzelfde gebouw en ook op het appartement op de eerste verdieping daarin, brengt mee dat de betaling van de minnelijke schikking de strafvervolgung in huidige zaak doet vervallen. Huidige zaak betreft duidelijk een ander feit dan de feiten die voorwerp zijn van de zaak met nummer , aangezien het feiten betreft met betrekking tot de verhuring aan





een andere huurder dan de huurders/bewoners vermeld in de zaak met nummer  
en ook in een andere periode.

De beklagde kon ook zeker niet onwetend zijn dat de minnelijke schikking noodzakelijk  
betrekking had op andere feiten aangezien in huidige zaak, nu de zaak reeds bij de rechter  
aanhangig was, enkel de procedure zoals bepaald bij artikel 216*bis*, § 2 Wetboek van  
Strafvordering van toepassing kon zijn, wat geenszins het geval is geweest. De beklagde  
heeft ook op geen enkel ogenblik te kennen gegeven bereid te zijn de schade van de  
burgerlijke partij te vergoeden, laat staan dat een akkoord  
tussen de beklagde en de burgerlijke partij is tussengekomen en werd geakteerd in een  
proces-verbaal. Integendeel blijft de beklagde ook in hoger beroep de haar in huidige zaak  
ten laste gelegde feiten betwisten, wat haar recht is, maar wat evident meebrengt dat geen  
sprake kan zijn van de toepassing van artikel 216*bis* voormeld.

Het hof is niet bevoegd om te oordelen of de voormelde betaalde minnelijke schikking  
"rechtsgeldig" is, zoals de beklagde op pagina 10/14 van haar syntheseconclusie lijkt aan te  
voeren.

## 5.2.

De eerste rechter kwalificeerde de telastlegging correct, ook wat betreft de periode waarop  
het misdrijf betrekking heeft.

## 5.3.

Gelet op de voormelde vaststellingen van de wooninspectie is de telastlegging wat het  
materieel element betreft voor de beklagde voor het hof bewezen: daaruit staat met  
zekerheid vast dat de beklagde in de periode van 23 februari 2012 tot en met 31 december  
2014 een woning verhuurde aan de burgerlijke partij die niet voldeed aan de elementaire  
veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Ook indien de tweedehands gaskachel in het appartement mocht worden geplaatst, waarbij  
het hof opmerkt dat het tegenovergestelde inderdaad niet uit de vaststellingen van de  
wooninspectie blijkt, verandert dit niets aan het feit dat de aansluiting ervan gebrekkig was  
en dus vanaf de plaatsing, en dus ook op en vanaf 23 februari 2012, risico meebracht op CO-  
vergiftiging. De gebreken die konden leiden tot elektrocutie waren ook al zeker op die datum  
aanwezig, net als de gebreken die vochtproblemen veroorzaakten.

Overigens, ook indien de schade door insijpelen van water in de woning van de burgerlijke  
partij te wijten zou zijn geweest aan enkel de bewoners van de tweede verdieping kan dit,  
gelet op de overige vastgestelde gebreken, niet van aard zijn te doen besluiten dat het  
materieel element van het misdrijf in hoofde van de beklagde niet aanwezig is.

Voor de beoordeling van het moreel element is het van geen belang dat de beklagde niet  
de bedoeling zou hebben gehad een woning te verhuren die niet voldeed aan de Vlaamse



Wooncode, noch dat zij geen 'huisjesmelker' is. Bijzonder opzet is niet vereist, noch is vereist dat de beklaagde zou zijn vervolgd voor een inbreuk op de artikelen 433*decies* tot en met 433*quinquiesdecies* Strafwetboek.

De Vlaamse Wooncode bevat geen aanduidingen nopens het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Wanneer de beklaagde handelde in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaagd in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan, is voldaan aan deze schuldvorm, waarvoor onachtzaamheid volstaat.

De beklaagde handelde wel degelijk bewust en vrijwillig, dit is met kennis van zaken en zonder dwang. Dat sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt overigens verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aangezien. Het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, wordt niet enigszins geloofwaardig gemaakt. De beweerde demeterende toestand van de beklaagde was duidelijk niet van aard mee te brengen dat zij de haar te last gelegde feiten niet bewust pleegde: van deze toestand wordt geen bewijs geleverd en het blijkt ook dat de beklaagde de brieven ondertekende in 2012 en 2014 als antwoord op de door de burgerlijke partij aangeklaagde gebreken, zodat vaststaat dat zij met kennis van zaken handelde.

De beklaagde handelde in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan. De gebreken werden niet onmiddellijk hersteld en het is niet zo dat kan worden vastgesteld dat de burgerlijke partij dit herstel onmogelijk maakte of tegenwerkte. Ook een lage huurprijs ontsloeg de beklaagde niet van de verplichting om een woning te verhuren die voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Ook het moreel element is bewezen in hoofde van de beklaagde.

De telastlegging is voor het hof bewezen gebleven.

#### 6.1.

De betaling van de voormelde minnelijke schikking brengt niet mee dat toepassing kan worden gemaakt van artikel 65, tweede lid Strafwetboek. De betaling van een door het parket aangeboden minnelijke schikking voor één misdrijf doet de strafvordering niet vervallen voor misdrijven waarvoor geen minnelijke schikking werd aangeboden (cf. Cass., 17 oktober 2000, P.98.1337.N en Cass., 16 maart 2010, P.09.1520.N).

#### 6.2.



De feiten die aan de telastlegging ten grondslag liggen, zijn in hoofde van de beklaagde de uitvoering van eenzelfde misdadig opzet en maken aldus slechts één misdrijf uit waarvoor aan de beklaagde slechts één straf dient te worden opgelegd.

De beklaagde heeft haar eigen financieel belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij (huur)woningen die voldoen aan de elementaire gezondheids-, veiligheids- en kwaliteitsnormen. Zij bracht ook daardoor de veiligheid en gezondheid van de burgerlijke partij potentieel in gevaar. Zij behaalde op die manier een voordeel dat personen die de regelgeving ter zake wel correct naleven niet kunnen behalen.

Aan de beklaagde moet dringend het besef worden bijgebracht dat zij de regelgeving inzake woonkwaliteit correct moet naleven.

De feiten, die deels werden gepleegd voor en deels vanaf 11 augustus 2013, datum sinds dewelke een gevangenisstraf en een geldboete facultatief kunnen worden opgelegd waar dit voordien niet het geval was, en welke meest gunstige bepaling voor de beklaagde krachtens artikel 2, tweede lid Strafwetboek moet worden toegepast, kunnen worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro of één van die straffen.

Bij de straftoemeting houdt het hof enerzijds rekening met de ernst en duur van de bewezen feiten en de ingesteldheid van de beklaagde en anderzijds met het feit dat de beklaagde reeds een gevorderde leeftijd heeft en nog niet werd veroordeeld en dus een blanco strafregister heeft.

De hierna bepaalde effectieve geldboete is noodzakelijk en passend om de beklaagde te doen verstaan dat de gepleegde feiten maatschappelijk ontoelaatbaar zijn en de regelgeving inzake verhuring die voldoet aan de elementaire normen bepaald door de Vlaamse Wooncode essentieel is in de samenleving en voor de medeburgers, en haar van het plegen van dergelijke feiten verder te weerhouden.

Er zijn geen redenen om aan de beklaagde de in ondergeschikte orde gevraagde gunst van de opschorting van de veroordeling te verlenen, nu een veroordeling van deze beklaagde tot een geldboete, zoals te dezen is aangewezen, niet van aard is enige sociale reclassering in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze de sociale declassering van deze beklaagde te bewerkstelligen.

Het hof gaat ook niet in op de vraag van de beklaagde een straf met uitstel of probatie-uitstel te verlenen. Het hof ziet niet in welke probatievoorwaarden aan de thans 95-jarige beklaagde nuttig kunnen worden opgelegd en het opleggen van een effectieve geldboete is meer passend om de beklaagde de ernst van de gepleegde feiten te doen inzien.



Nu de feiten werden gepleegd na 31 december 2011 en voor 1 januari 2017 moet de geldboete worden vermeerderd met 50 deciem.

Het komt nodig voor een vervangende gevangenisstraf op te leggen voor het geval de geldboete niet binnen de wettelijke termijn wordt betaald, teneinde de beklagde er toe aan te zetten de geldboete te voldoen.

**7.**

De beklagde is als veroordeelde verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders die sedert 17 december 2005 25,00 euro bedraagt en thans sedert 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecim tot 200,00 euro, en dient eveneens veroordeeld te worden tot betaling van de vaste vergoeding verschuldigd krachtens artikel 6 van de programmawet (II) van 27 december 2006 en die krachtens artikel 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 november 2012 tot wijziging van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, wat betreft de administratieve kosten in strafzaken (B.S., 29 november 2012, inwerkingtreding op 1 december 2012), thans, na indexatie, 51,20 euro bedraagt.

Deze bijdrage en vaste kostenvergoeding hebben een eigen aard en zijn geen straf.

**8.**

De beklagde moet ook worden veroordeeld in de kosten gevallen in beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald.

**9.**

Terecht stelde de eerste rechter vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden: de beklagde legde een brief voor van de wooninspectie van 29 september 2016 en een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling waaruit blijkt dat op 13 september 2016 werd vastgesteld dat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten (stuk 6 bundel beklagde).

**10.1.**

Door de bewezen feiten van de telastlegging heeft de burgerlijke partij schade geleden. De beklagde is gehouden die schade te vergoeden.

**10.2.**

De burgerlijke partij vordert het bestreden vonnis te bevestigen.

**10.3. Vergoeding voor genotsderving**



De eerste rechter kende de burgerlijke partij wegens genotsderving een schadevergoeding toe voor de periode van maart 2012 tot en met juni 2014 gelijk aan de helft van de huurprijs van 375,00 euro, of:  $375,00 \text{ euro} \times \frac{1}{2} \times 27 \text{ maanden} = 5.062,50 \text{ euro}$ . Het feit dat in het bestreden vonnis werd vermeld dat de betrokken periode slechts 27 maanden in plaats van 28 maanden telde was duidelijk te wijten aan de vermelding door de burgerlijke partij in de rechtstreekse dagvaarding dat de periode maart – december 2012 slechts 9 maanden telde, terwijl dit er 10 zijn. Het hof merkt trouwens op dat de burgerlijke partij in de conclusie voor het hof vermeldt dat als ijkpunt van de genotsderving de maand april 2012 wordt gerekend. In dat geval bedraagt de periode waarvoor genotsderving wordt gevorderd inderdaad 27 maanden.

Gelet op het beschikkingsbeginsel mag het hof in ieder geval niet meer toekennen dan de burgerlijke partij vordert.

De beklaagde kan niet worden gevolgd waar zij van mening is dat hoogstens pas van genotsderving sprake kan zijn nadat de bovenbuur die de problemen van waterinfiltratie in de lichtpunten van het appartement van de burgerlijke partij zou hebben veroorzaakt in het appartement boven de burgerlijke partij is ingetrokken, wat op 1 maart 2014 zou zijn gebeurd. De in november 2014 vastgestelde gebreken die onder meer een gevaar op CO-intoxicatie en elektrocutie door onder meer de aanwezigheid van niet geaarde stopcontacten meebrachten en de vochtige buitenmuur en oneffen vloeren waren zeker al in april 2012 aanwezig. Het is van geen belang dat de burgerlijke partij daarover in 2012 niet expliciet zou hebben geklaagd: de burgerlijke partij had ingevolge die gebreken ongetwijfeld minder genot van het door haar gehuurde appartement.

Het hof kan bij de begroting van de genotsderving geen rekening houden met de bewering van de beklaagde dat zij voor vijf maanden die zich situeren na juni 2014 geen huur heeft ontvangen en voor een vier maanden na juni 2014 slechts de helft van de huurprijs, waardoor de burgerlijke partij nog 937,50 euro huur verschuldigd zou zijn: de burgerlijke partij vordert voor die periode geen genotsderving. Het hof is ook niet bevoegd zich uit te spreken over een vordering van de beklaagde tot verrekening van niet-betaalde huurgelden, nu die vordering een louter contractuele oorsprong heeft.

Rekening gehouden met de aanzienlijke gebreken kan, bij afwezigheid van gegevens die een meer precieze begroting toelaten, de schadevergoeding voor genotsderving in billijkheid worden begroot op 100,00 euro per maand voor de periode van april 2012 tot en met juni 2014, hetzij in totaal 2.700,00 euro.

#### **10.4. Vergoeding voor morele schade**

De burgerlijke partij vordert een bedrag van 1.250,00 euro voor morele schade. Zij stelt dat zij deze schade vordert wegens de uitzonderlijke omstandigheden die zij als zeer slecht heeft ervaren: zij verbleef al sinds 2002 in het pand, betaalde haar huur correct en kreeg in 2014



een, weliswaar ongeldige, opzeg omdat zij de steeds talrijker wordende gebreken aan de kaak durfde te stellen. Zij moest dan noodgedwongen in 2015 de keuze maken om het pand te verlaten omdat er toch geen verbetering in de situatie te verwachten viel. De burgerlijke partij stelt dat de onterechte aantijgingen van de beklagde, namelijk dat de burgerlijke partij onwillig zou zijn en een “*blinde haat*” tegen de beklagde zou koesteren, bovenop de gedwongen verhuizing, een zeer grote impact op haar hebben gehad.

Volgens de beklagde dekt de genotsderving op de huur zowel de geleden materiële als morele schade.

De pijn, smart of enig ander moreel leed waarvoor de burgerlijke partij schadevergoeding vordert is kennelijk volgens haar voor een aanzienlijk deel veroorzaakt door de wijze waarop volgens de burgerlijke partij de beklagde reageerde op de aangeklaagde gebreken. Mogelijks was de reactie van de beklagde voor de burgerlijke partij in de gegeven omstandigheden pijnlijk, maar de vergoeding voor moreel leed voor het hof als strafrechter kan daarop geen betrekking hebben, aangezien enkel het moreel leed ingevolge het misdrijf van verhuring in strijd met de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode door het hof als strafrechter in aanmerking kan worden genomen.

Het is aannemelijk dat er in hoofde van de burgerlijke partij enig moreel leed is ingevolge het feit dat zij uiteindelijk de woning, waar zij reeds lang verbleef, diende te verlaten wegens de talrijke gebreken, los van de schade wegens genotsderving.

Het hof begroot die morele schade op 500,00 euro.

#### **10.5. Vergoeding voor kosten en achternageloop**

Het door de burgerlijke partij voor het hof in billijkheid gevorderde bedrag van 100,00 euro kan worden toegekend: de burgerlijke partij diende ongetwijfeld kosten te maken voor aangetekende brieven en contacten met de wooninspectie.

#### **10.6. Samenvatting**

De burgerlijke partij is gerechtigd op:

- vergoeding voor genotsderving: 2.700,00 euro
- vergoeding voor moreel leed: 500,00 euro
- vergoeding kosten en achternageloop: 100,00 euro

totaal: 3.300,00 euro.

Op dit bedrag kan vergoedende interest worden toegekend zoals gevorderd vanaf 25 november 2014 zoals hierna bepaald.



**11.**

Krachtens artikel 162*bis* samen gelezen met artikel 211 van het Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partij die door een advocaat is bijgestaan of vertegenwoordigd van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek; deze rechtsplegingsvergoeding is in beginsel verschuldigd per aanleg. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering meer de (vergoedende) intrest als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Er zijn geen redenen aangevoerd om een lagere vergoeding dan het basisbedrag op grond van het gevorderde bedrag in beide aanleggen toe te kennen. Dit bedrag bedraagt in beginsel voor de beide aanleggen 1.080,00 euro. Aangezien de burgerlijke partij voor de procedure in eerste aanleg slechts een rechtsplegingsvergoeding van 990 euro vordert, kan voor die aanleg enkel dat bedrag worden toegekend.

**12.**

Er zijn geen aanwijzingen dat er nog andere burgerlijke belangen zijn die niet in staat van wijzen zijn. Het hof houdt geen andere burgerlijke belangen aan.

**OP DEZE GRONDEN**

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen aangehaald in de telastlegging en de artikelen:

- 2, 3, 38, 40, 41, 44, 45 en 65, eerste lid van het Strafwetboek,
- 162, 162*bis*, 182, 184, 185, 189, 190, 190*ter*, 194, 195, 199, 200, 203, § 1, 203*bis*, 204, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek,
- 1022 Gerechtelijk Wetboek,
- 2 van de wet van 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet,
- 1 van de wet van 5 maart 1952, zoals laatst gewijzigd door artikel 59 van de Programmawet van 25 december 2016,
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen zoals gewijzigd door artikel 3 van de programmawet van 24 december 1993, door artikel 23 van het koninklijk besluit van 19 december 2003 en door artikel 1 van het koninklijk besluit van 31 oktober 2005,



- 91, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals gewijzigd door artikel 1 van het koninklijk besluit van 13 november 2012,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

ten gronde beslissend over de reeds ontvankelijk verklaarde beroepen:

op strafgebied:

wijzigt het bestreden vonnis als volgt:

veroordeelt de beklaagde Alicia Vanpraet voor de feiten van de telastlegging samen tot een geldboete van 1.000,00 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000,00 euro,

zegt dat bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn de aan de beklaagde opgelegde geldboete van 1.000,00 euro, vermeerderd met 50 opdecimen, gebracht op 6.000,00 euro, zal mogen vervangen worden door een vervangende gevangenisstraf van drie maanden,

legt de beklaagde Alicia Vanpraet de verplichting op een bedrag van 25,00 euro, vermeerderd met 70 opdecimen, aldus gebracht op 200,00 euro, te betalen als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,

veroordeelt de beklaagde Alicia Vanpraet tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, in totaal begroot op 430,52 euro in eerste aanleg, en op 209,40 euro in beroep,

veroordeelt de beklaagde Alicia Vanpraet tot betaling van de vaste vergoeding van 51,20 euro,

op burgerlijk gebied:

wijzigt het bestreden vonnis als volgt:

veroordeelt Alicia Vanpraet tot betaling aan Marie-Christine Van Ophem van een schadevergoeding van 3.300,00 euro, meer de vergoedende interest aan de wettelijke rentevoet vanaf 25 november 2014 tot de datum van dit arrest, en vanaf de datum van dit arrest meer de gerechtelijke interest op de hoofdsom en vervallen interesten tot de datum van de algehele betaling,

veroordeelt Alicia Vanpraet tot de kosten gevallen aan de zijde van Marie-Christine Van Ophem in beide aanleggen, daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding, in eerste aanleg begroot op 990,00 euro en in hoger beroep op 1.080,00 euro,





wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond,

houdt geen andere burgerlijke belangen aan.



Kosten eerste aanleg: € 430,52

Kosten beroep:

Afschrift vonnis: € 99,00

Afschriften akten HB: € 6,00

Opstelrecht HB bekl.: € 35,00

Dagv. bekl.: € 22,48

Dagv. BP: € 27,88

€ 190,36

+ 10 %: € 19,04

Totaal: € 209,40

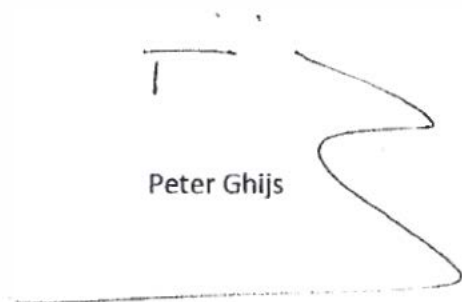
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Steven Van Overbeke, en in openbare rechtszitting van **23 november 2017** uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Pascale Clauw, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Peter Ghijs



Erik Van de Sijpe

