



Arrestnummer
C 1 118 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 294
Datum van uitspraak
24 januari 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/429 2024/VJ11/217

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een 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 een woonentiteit in een gebouw gelegen te
bekend ten kadaster als "*handelshuis*" onder

, met een oppervlakte van 3a 1ca, toebehorende aan
, elk voor de helft in volle eigendom, ingevolge aankoop
jegens bij akte verleden voor notaris te op 1 oktober
2013,

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

te in de periode van 7 maart 2017 tot en met 24 maart 2022
door en (...),
ten nadele van , geboren ,
ten nadele van , geboren .

De beklaagden zijn eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig art. 42 en 43*bis* Strafwetboek van de hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in hun patrimonium, 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 beklaagden, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel:

In principe zou het openbaar ministerie terug kunnen gaan tot de datum waarop de woningen ter beschikking gesteld werden aan de huurders, echter omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf de maand van de eerste vaststellingen in het kader van de administratieve procedure woningkwaliteit, zijnde december 2018:

- van 1 december 2018 tot 1 februari 2020 (d.i. start staking van betaling ingevolge vonnis vredege recht van 14 januari 2020) = 14 maanden x 500 euro
= 7.000 euro

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K 17, besliste bij vonnis van 15 januari 2024 op tegenspraak als volgt:

“OP STRAFGEBIED

(...)

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan 5 jaar bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen, gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 3.000,00 euro effectief, namelijk 375,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 45 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt (...) en
bepaald op **332,33 euro**.

solidair tot het betalen van de gerechtskosten

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn in hoofde van eerste en tweede beklaagden en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit voor de eerste beklaagde (.) en voor de tweede beklaagde voor het bedrag van **750,00 euro**.

Zegt voor recht dat van het in hoofde van beide beklaagden verbeurd verklaarde bedrag bij toepassing van art. 43bis, 3° lid Sw het bedrag van **600,00 euro** meer de rente wordt toegewezen aan de burgerlijke partij

Zegt voor recht dat van het in hoofde van beide beklaagden verbeurd verklaarde bedrag bij toepassing van art. 43bis, 3° lid Sw het bedrag van **400,00 euro** meer de rente wordt toegewezen aan de burgerlijke partij in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen .

Zegt voor recht dat van het in hoofde van beide beklaagden verbeurd verklaarde bedrag bij toepassing van art 43bis, 3° lid Sw het bedrag van **200,00 euro** meer de rente wordt toegewezen aan de burgerlijke partij

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond

Beveelt (...) en om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend onder , conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van **12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelden (...) en een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden (...) en _____ artikel 3 47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit 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 daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3 45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en als volgt gegrond
Veroordeelt (..) en _____ solidair tot betaling aan _____ het
bedrag van **600,00 euro** te vermeerderen vanaf 14 september 2019 met de vergoedende
rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag voor huidig vonnis en vanaf het vonnis met de
moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledig betaling.

Veroordeelt (...) en _____ solidair tot betaling aan _____ het
bedrag van **600,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart de vordering van _____ in haar hoedanigheid van wettige
vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen,
ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt (...) en _____ solidair tot betaling aan _____ in haar
hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen
het bedrag van **400,00 euro** te vermeerderen vanaf 14 september
2019 met de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag voor huidig vonnis en
vanaf het vonnis met de moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag van de
volledig betaling.

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en als volgt gegrond
Veroordeelt (...) en _____ solidair tot betaling aan _____ het
bedrag van **200,00 euro** te vermeerderen vanaf 14 september 2019 met de vergoedende
rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag voor huidig vonnis en vanaf het vonnis met de
moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledig betaling.

Veroordeelt (...) en _____ solidair tot betaling aan _____ het
bedrag van **225,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Houdt de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de
voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op
de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 9 februari 2023 door de beklaagde _____ ;
- 13 februari 2023 door het openbaar ministerie _____

Deze partijen dienden tegelijk ook elk een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig
artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 5 september 2024 (inleidingszitting) legde dit hof met toepassing
van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering,
conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 15 november
2024.

Op de rechtszitting van 15 november 2024 stelde het hof de zaak op vraag van de
verdediging uit naar de rechtszitting van 12 december 2024.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel
laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden
gehouden.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 12 december 2024 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ , bijgestaan door meester _____ ;
advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____ , advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij _____ , in eigen naam en namens haar minderjarige
dochters _____

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____,
 _____, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____;

- de burgerlijke partij _____, vertegenwoordigd door meester _____,
 advocaat met kantoor te _____;
- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, voor meester _____
 beiden advocaat met kantoor te _____;

2. De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 15 januari 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend

De advocaat van de beklaagde _____ duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld, de straf en de burgerlijke rechtsvorderingen. In de rubriek “Andere” betwist hij de beslissing van de eerste rechter over de herstellvordering

Het openbaar ministerie duidde enkel een – eveneens nauwkeurige - grief aan over de straf.

De beide hoger beroepen zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

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

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 15 juni 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ (ref. _____)

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 15 januari 2024 samen als volgt:

“1.1.1. Op 4 december 2018 vond er een onderzoek plaats van de woning gelegen te _____, in het kader van een administratieve procedure woningkwaliteit _____;

De woning scoorde toen 62 strafpunten op het technisch verslag.

Op 18 februari 2019 vond een eerste hercontrole plaats, de woning had toen 53 strafpunten op het technisch verslag (stukken 4 tot 15).

Het pand werd op 1 maart 2019 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij besluit van de burgemeester van _____ (stukken 16 tot 19).

Op 3 maart 2020 vond een nieuwe hercontrole plaats. De woning had toen 70 strafpunten op het technisch verslag.

Uit nazicht werd vastgesteld dat de woning nog altijd werd bewoond.

Op 19 augustus 2021 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van _____, woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen _____;

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ deden zij vaststellingen

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, 1 verdieping en een permanent toegankelijke zolderverdieping onder zadeldak. Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatkant een handelszaak.

De bewoonde delen zijn als volgt ingedeeld

Gelijkvloers: leefruimte met open keuken, garage met WC, berging

Eerste verdieping. 4 slaapkamers, badkamer met toilet.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt

- het gebouw (deel B technisch verslag) en (gebreken) die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand aan de rechtergevel is de gemetste schoorsteen afgebroken en hierdoor heeft de nokbalk geen opleg meer op het metselwerk, de dragende profielen in het plafond van de kelder zijn ernstig gecorrodeerd, de stabiliteit van de dragende vloeren komt op termijn mogelijk in het gedrang, stopcontacten zijn niet voorzien van een aardpen, ter hoogte van de tellerkasten loshangende bedrading, in de zekeringskast loshangende bedrading met risico op elektrocutie, afdekplaatjes ontbreken, de zolder is niet voorzien van een rookmelder, het gebouw heeft 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III,

- de woning. rolluikbediening aan de deur in de woonkamer en in de keuken is defect, meerdere tegels in de keuken en traphal en garage zijn gebarsten, de keldervloer en muren zijn vochtig, schimmelvorming, beschadiging van de binnenwand tussen traphal en garage, er is een niveauverschil tussen de laatste trede van de trap naar de eerste verdieping, de borstwering rond de trapopening staat niet vast, op de eerste verdieping in de slaapkamer en badkamer zijn er lage opendraaiende ramen zonder borstwering met risico op valgevaar, het dak is niet geïsoleerd, in de wc op het gelijkvloers is geen verluchtingsmogelijkheid, er is risico op co-vergiftiging De woning heeft 7 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (stukken 20 tot 38).

1.1.2. De woning werd bewoond door

Het huurcontract werd afgesloten tussen _____ en _____, vertegenwoordigd door _____.

De huurprijs voor het woongedeelte bedraagt 500 euro per maand en voor de handelsruimte 1.000 euro per maand.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (stukken 1 tot 3).

1.1.3. Tijdens haar verhoor verklaarde _____ dat zij in 2017 de brandweer had moeten bellen omdat de dakgoten aan de voorkant na een hevige regenval overstroomden.

Helemaal in het begin was er ook een vochtprobleem aan het plat dak

Het water stroomde binnen langs de dakkoepel in de gang. Zij had (die) op eigen kosten laten vervangen en geasfalteerd (stukken 44 tot 46).

1.1.4 Tijdens haar verhoor verklaarde dat het niet zo erg was aangezien de bewoners er bleven wonen.

Zij stelde dat zij met haar toenmalige partner het pand had aangekocht en dat zij verbeteringen hadden aangebracht zoals centrale verwarming, een nieuwe keuken, een garagepoort, nieuwe toiletten, een nieuwe kachel, nieuwe ramen achteraan boven (stukken 109 en 110).

Zij verklaarde dat het pand in goede staat was toen het pand betrok

Zij had geen klachten ontvangen over de problemen in de woning tot op het ogenblik dat een woningonderzoek werd uitgevoerd (stuk 98).

1.1.5 ging niet in op het verzoek van de wooninspecteur om een verklaring af te leggen (stukken 100 en 101)

1.1.6 Per brief d.d. 28 juni 2022 werden uitgenodigd de wooninspecteur in te lichten over de stand van de uitvoering van de herstellvordering (stukken 153 en 154).

Hierop ontving de wooninspecteur geen reactie.

1.1.7. Op 27 september 2021 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te ."

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.”

Het technisch verslag dat de wooninspecteur op 19 augustus 2021 opstelde, is een verslag dat de gebreken indeelt in de categorieën bedoeld in artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021. De daarin vastgestelde gebreken zijn hoofdzakelijk structureel, die omwille van hun aard al van bij aanvang van de huur en dus vanaf het begin van de incriminatieperiode aanwezig moeten zijn geweest. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar de corrosie van de dragende profielen in de kelder, de loshangende bedrading in de zekeringkasten in de garage, de niet-conforme schouw van de houthaard, het ontbreken van een niet afsluitbaar verluchttingsrooster in de woonkamer dat voldoende luchttoevoer moet verzekeren voor die houthaard, en het ontbreken van een borstwering voor de ramen in de slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping vooraan (p. 2 en 3 strafdossier). Verschillende van die gebreken werden ook al op 4 december 2018 vastgesteld in het kader van de administratieve procedure woningkwaliteit en gaven toen aanleiding tot strafpunten (zie bijlage 1 aan het aanvankelijk proces-verbaal van 19 augustus 2021 (p. 4 e.v. strafdossier).

De feiten zijn dus ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaat is dezelfde gebleven.

6. De vaststellingen van de wooninspecteur, zoals weergegeven in het proces-verbaal (p. 1 e.v. strafdossier) en hiervoor in het aangehaald feitenoverzicht, laten er geen twijfel over bestaan dat de woning in _____ niet voldeed aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. De beklaagde betwist dit trouwens niet. Wel voert ze aan dat ze nooit de intentie had om een onbewoonbare woning te verhuren en dat ze te goeder trouw was.

Het tegendeel blijkt nochtans uit de gegevens van het strafdossier. Als persoon die een woning ter beschikking stelde of verhuurde, behoorde ze op de hoogte te zijn van haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Wooncode, sinds 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en deze na te leven. Ze diende te verifiëren en er zich van te vergewissen dat de door haar verhuurde woning aan alle kwaliteitsnormen voldeed, vooraleer ze te verhuren. Ze deed dit niet en heeft daarentegen zelfs wetens en willens een niet conforme woning verhuurd, dit wil zeggen bewust en zonder dwang, en zonder dat ze rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Dit blijkt uit de verklaring die huurder _____ aflegde voor de wooninspecteur. Meer bepaald verklaarde zij op 19 augustus 2021 (p. 3 strafdossier): “Enkel in het begin had ik contact met _____; dat was enkel de eerste twee maanden. Daarna verliep alles via de advocaat zodat ik bewijzen zou hebben. In mei 2017 heb ik de brandweer moeten bellen omdat de dakgoten aan de voorkant na een hevige regenval overstroomden, van drie verdiepingen

hoog tot op straat. Toen we in de woning kwamen, kwam er iemand de meterstanden opnemen en die meldde meteen dat het hier onveilig was en dat hij het moest rapporteren. De verzekering, de advocaat en ikzelf hebben bij de eigenaars gevraagd naar de keuring van de elektriciteit, maar die nooit gekregen. Omdat die er niet was. Helemaal in het begin was er ook een vochtprobleem aan het plat dak. Daarvoor hebben we nog samen gezeten met de eigenaar en zijn advocaat en mijn advocaat. () De eigenaars hebben drie dingen hersteld en daar is het bij gebleven, ze reageerden niet als ik een probleem meldde. Tijdens de procedure van de rechtbank beweerden de eigenaars dat ik niks gemeld had. Gelukkig had ik alles via mijn advocaat gedaan en kon ik dus alles aantonen."

Al van bij de aanvang van de huurovereenkomst waren er dus problemen met de woning. De huurder bracht de beklaagde hiervan via haar advocaat op de hoogte. De beklaagde liet echter na om hieraan te verhelpen. Dat zij en haar toenmalige partner de woning verhuurden met tussenkomst van het verhuurkantoor en dat het kantoor een zeer omstandige plaatsbeschrijving opmaakte voor de aanvang van de huur, zonder er haar op te wijzen dat de woning niet conform was, doet dan ook geen afbreuk aan haar schuld. Ze kan zich evenmin verschuilen achter haar echtscheiding, nu ze zelf stelt dat zij en pas in 2019 uit elkaar zijn gegaan en de huurovereenkomst een aanvang nam op 7 maart 2017. Ze kan ook niet stellen dat ze vóór de echtscheiding de verhuring overliet aan haar man, nu het pand ook haar eigendom was en ze de huurovereenkomst mee ondertekende als verhuurder.

Ook de vaststellingen in de administratieve procedure woningkwaliteit en die dateren van 4 december 2018, 18 februari 2019 en 3 maart 2020, konden er bij de beklaagde geen twijfel over laten bestaan dat de woning niet aan de toepasselijke normen voldeed. Al die vaststellingen zijn ongetwijfeld aan haar meegedeeld. Ook toen greep ze klaarblijkelijk niet in. Ze deed dit zelfs niet nadat zij en bij vonnis van 14 januari 2020 door de vrederechter te werden veroordeeld tot het uitvoeren van herstellingswerken onder verbeurte van een dwangsom (stuk 9 van de beklaagde).

De huurovereenkomst die de beklaagde afsloot was een handelshuurovereenkomst, die niet enkel een handelsruimte als voorwerp had, maar ook een woongedeelte omvatte. In de handelsruimte werd een dagbladhandel uitgebaat door de waarvan de zaakvoerder was. Dat de beklaagde akkoord was dat die vennootschap de overname van het handelsfonds betaalde via een achtergestelde lening, die uiteindelijk omwille van het faillissement van de vennootschap nooit is betaald, zegt niets over haar voorgehouden goede trouw en is niet relevant voor de beoordeling van haar schuld aan de telastlegging. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat de handelshuurovereenkomst uiteindelijk bij vonnis van de vrederechter te van 8 februari 2022 is ontbonden in het nadeel van en de huurder het pand binnen de maand na de betekening van dat vonnis moest ontruimen.

Bij vonnis van 14 januari 2020 besliste de vrederechter dat de huur voor het woongedeelte met ingang van 1 maart 2019 niet meer moest worden betaald en dat de beklaagde en haar toenmalige partner alle tot dan toe betaalde (woning)huurgelden moesten terugbetalen. Uit het vonnis van 8 februari 2022 blijkt dat niet alleen de betaling voor het woongedeelte stopzette, maar dat ze ook op eigen initiatief de betaling van de huur voor de handelsruimte staakte. Deze niet betaling van de huur is evenmin een reden om de beklaagde te ontheffen van haar schuld. Door te stellen dat de niet betaling van de huur tot gevolg had dat ze niet de financiële middelen had om de nodige herstellingen uit te voeren, draait ze de zaken om. De beklaagde had ervoor moeten zorgen dat het woongedeelte waarop de huurovereenkomst betrekking had, in overeenstemming was met de vereisten van de Vlaamse Wooncode, vooraleer het te verhuren. Hadden zij en haar toenmalige partner aan hun verplichtingen voldaan, dan was er voor de huurder geen (terechte) reden geweest om de betaling van de huur te staken.

De schuld van de beklaagde aan de telastlegging staat vast.

7. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Diegenen die woningen verhuren of ter beschikking stellen moeten daarbij de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

De beklaagde heeft deze verplichtingen naast zich neergelegd en liet toe dat en haar gezin in een woning verbleven die manifest niet aan die normen voldeed, met gevaar voor hun gezondheid tot gevolg.

Een geldboete is de voor de beklaagde meest passende sanctie, nu ze het misdrijf met een financieel-economisch oogmerk pleegde.

De beklaagde heeft nog een blanco strafregister, waarmee het hof rekening houdt bij het bepalen van de omvang van de geldboete. Daarnaast heeft het hof ook oog voor de moeilijke financiële situatie van de beklaagde die alleenstaande is en een kind ten laste heeft. Ze ging een collectieve schuldenregeling aan en haar inkomsten zijn beperkt tot een invaliditeitsuitkering. De minimumgeldboete volstaat daarom. De boete moet wel effectief blijven, zo niet zou de straf niet in verhouding staan tot de ernst van de feiten en elk ontradend karakter verliezen.

De geldboete moet nog met 70 deciem (maal acht) worden verhoogd. De vervangende gevangenisstraf die het hof voorziet, vormt voor de beklaagde een voldoende stimulans om de geldboete te betalen.

8. 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 7.000 euro

Hoger haalde het hof al aan dat de vrederechter te _____ de beklaagde bij vonnis 14 januari 2020 veroordeelde tot terugbetaling van de tot dan toe betaalde huurgelden voor het woongedeelte wegens mingenot en dat de huurder geen huur voor het woongedeelte meer verschuldigd was vanaf 1 maart 2019

Het is dus helemaal niet zeker dat het misdrijf de beklaagde vermogensvoordelen heeft opgeleverd. Minstens is het niet uitgesloten dat de genoten voordelen ondertussen (deels) zijn terugbetaald. Bovendien zou de verbeurdverklaring in dit geval een onredelijk zware straf zijn, omwille van de huidige moeilijke financiële situatie van de beklaagde.

Het hof wijst de vordering tot verbeurdverklaring daarom af.

9. De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast is de beklaagde gehouden tot de kosten in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moet de beklaagde de bijdrage betalen 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 deciemmen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagde tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 61,01 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %

De beklaagde is de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand niet verschuldigd, nu ze aantoont dat ze zich op het vlak van haar bestaansmiddelen in een situatie bevindt waarbij ze een beroep zou kunnen doen op juridische tweedelijsbijstand of rechtsbijstand (art. 4, § 2, derde lid, Wet van 19 maart 2017).

10. Uit het proces-verbaal van 18 november 2024 (stuk 21, kapt rechtspleging in hoger beroep) blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

11.1 De beklaagde is met toepassing van artikel 1382 (Oud) Burgerlijk Wetboek gehouden om de schade te vergoeden die de burgerlijke partijen _____ hebben geleden als gevolg van het bewezen misdrijf en die een door de beklaagde gepleegde fout uitmaakt.

De eerste rechter veroordeelde de beklaagde (hoofdelijk met) om aan in eigen naam een schadevergoeding te betalen van 600 euro (100 euro administratiekosten en 500 euro morele schade), en in naam van haar minderjarige kinderen een (gezamenlijke) schadevergoeding van 400 euro. De schadevergoeding voor bepaalde de eerste rechter op 200 euro. Voorts kende de eerste rechter interesten toe, net als de rechtsplegingsvergoedingen.

De burgerlijke partijen vragen het hof om deze beslissingen van de eerste rechter te bevestigen.

11.2 Zoals bij de bespreking van de vordering tot verbeurdverklaring al aangehaald, veroordeelde de vrederechter te de beklaagde (en haar toenmalige partner) tot terugbetaling aan waarvan de zaakvoerder was, van 12.084,48 euro voor mingenot voor het woongedeelte. Met ingang van 1 maart 2019 was geen huur meer verschuldigd voor dat woongedeelte (stuk 9 van de beklaagde). Hoewel het is die de huurovereenkomst afsloot als huurder, is het in realiteit wel die het huurgenot had van het woongedeelte en dus ook het mingenot heeft geleden. Het door geleden mingenot als gevolg van het misdrijf, wat in essentie een morele schade is, is door die beslissingen van de vrederechter volledig vergoed. Als zaakvoerder van de vennootschap strekten die beslissingen haar immers tot voordeel en kwamen ze haar ten goede. Enige andere voorgehouden morele schade is volgens het hof niet bewezen.

Wel kent het hof haar een schadevergoeding toe van 100 euro voor administratiekosten die ze naar aanleiding van de huidige procedure onmiskenbaar heeft moeten maken. Dat nog enige tijd na de onbewoonbaarverklaring in het pand is blijven wonen, ontnemt haar niet het recht op schadevergoeding. Ze baatte in het handelsgedeelte van het onroerend goed immers ook een handelszaak uit, zodat het ongetwijfeld niet evident was om een ander geschikt pand te vinden. Bovendien vorderde ook zij bij wijze van tegenvordering de ontbinding van de handelshuurovereenkomst voor de vrederechter te , waarmee ze te kennen gaf wel degelijk een einde te willen maken aan de huur, ook voor het woongedeelte.

11.3 zijn de drie kinderen van die tijdens de incriminatieperiode bij haar inwoonden.

Het is onjuist dat de vordering van de (meerderjarige) onontvankelijk zou zijn, omdat ze geen contractspartij was bij de huurovereenkomst. De vordering tot schadevergoeding is gesteund op artikel 1382 (oud) Burgerlijk Wetboek en is een extracontractuele vordering. Verder blijkt uit niets dat contractueel niet gerechtigd was om samen met haar moeder het pand te bewonen. Het is ongeloofwaardig dat de beklaagde niet op de hoogte zou zijn geweest van de gezinssituatie van was (net) meerderjarig op het ogenblik van de

onbewoonbaarverklaring van het pand. Dit betekent niet dat van haar kon verwacht worden dat ze dan maar de woning zou verlaten, zo ze meende dat ze schade leed door de niet conformiteit ervan

Het staat voor het hof vast dat elk van de kinderen een zekere morele schade heeft geleden, doordat het pand niet aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen voldeed. Ze moesten immers noodgedwongen verblijven in een onaangename en ongezonde omgeving. Dit had ongetwijfeld een negatieve weerslag op hun psychisch welzijn. De eerste rechter begrootte deze morele schade passend in billijkheid op 200 euro voor elk van hen.

11.4 Het hof kent voor alle hiervoor opgesomde schadevergoedingen slechts interesten toe vanaf de datum van dit arrest. Het verloop van de tijd sedert het ontstaan van de schade en het gevolg daarvan op het schadebedrag is immers al uitgedrukt in het toegekende bedrag.

11.5 Met toepassing van artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partijen van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. De strafrechter moet de rechtsplegingsvergoeding begroten. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering 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.

De beklaagde is telkens slechts het minimumbedrag verschuldigd, aangezien ze een invaliditeitsuitkering geniet en een collectieve schuldenregeling lopen heeft.

Aan _____ komt een rechtsplegingsvergoeding toe van 562,50 euro voor de procedure in eerste aanleg, het minimumbedrag voor vorderingen van 2.500,01 tot 5 000 euro. In hoger beroep komt haar een rechtsplegingsvergoeding toe van 300 euro, het minimumbedrag voor vorderingen van 750,01 tot 2.500 euro.

Het hof bepaalt de rechtsplegingsvergoeding voor _____ op 300 euro in eerste aanleg en op 112,50 euro in hoger beroep. Dit laatste is het minimumbedrag voor vorderingen tot 250 euro.

11.6 Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

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

- 211 Wetboek van Strafvordering,

- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk;

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg en tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen;

wijzig het beroepen vonnis voor zover bestreden voor het overige **als volgt**:

op strafgebied:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de feiten van de enige telastlegging en veroordeelt haar hiervoor tot een **geldboete** van 500 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op **4.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van een maand;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem 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 de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op 213,42 euro;

wat betreft de herstellvordering:

stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is;

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagde _____ om aan de burgerlijke partij
in eigen naam een bedrag van 100 euro te betalen, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf de dag van dit arrest tot de dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet;

veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij
in naam van haar minderjarige dochter een bedrag van 200 euro te
betalen, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf de dag van dit arrest tot de
dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet,

beslist dat dit bedrag moet worden geplaatst op een rekening op naam van de minderjarige,
onbeschikbaar tot haar meerderjarigheid,

veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij
in naam van haar minderjarige dochter een bedrag van 200 euro te
betalen, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf de dag van dit arrest tot de
dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet;

beslist dat dit bedrag moet worden geplaatst op een rekening op naam van de minderjarige,
onbeschikbaar tot haar meerderjarigheid,

veroordeelt de beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij,
daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding begroot op 562,50 euro in eerste aanleg en op
300 euro in hoger beroep;

veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij
een bedrag van **200 euro** te betalen, te vermeerderen met de gerechtelijke
interesten vanaf de dag van dit arrest tot de dag van betaling, aan de wettelijke interestvoet,

veroordeelt de beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij,
daarin begrepen de rechtsplegingsvergoeding begroot op 300 euro in eerste aanleg en op
112,50 euro in hoger beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 332,33**

Kosten beroep.

Afschrift vonnis	€ 57,00
Afschriften akten HB	€ 6,00
Opstelrecht ber bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl :	€ 31,41
Dagv BP'n	€ 31,41
Dagv. eiser tot herstel:	€ 33,20

€ 194,02

+ 10 % : € 19,40

Totaal : **€ 214,42**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer , als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer en plaatsvervangend magistraat en in openbare rechtszitting van **24 januari 2025** uitgesproken door wnd kamervoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier