

1035

twede blad

4<sup>e</sup> kamer

het hof van beroep te Gent, vierde kamer, recht doende in correctionele zaken

Nr. 866/10  
van het parket

Nr. 2/900/11  
van het arrest

ultr. PG

Not. Nr. GE/55.LA.99916/07

ultr. ontv.

In de zaak van het openbaar ministerie en van de burgerlijke partij:

Opschorting 3 jaar

DE VLAAMSE WOONINSPECTIE, met zetel te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6.

beklaagde,

Vlaamse  
Wooninspectie,

burgerlijke partij.

Hypothecaire inschrijving

tegen:

veroordelingsbulletin

24 mei 2011

Nr. 1071

bediende, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_

Not. Nr.: 866/10

derde blad

Pagina 2 van 114

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer**VERDACHT VAN :**

Bij Inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, in casu gelegen in het pand te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ elendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_

1. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.03.08 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
2. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 10.01.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
3. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.08.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
4. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 04.03.2008 tot 03.07.2009
5. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.03.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
6. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.09.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
7. woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 3.12.2007 tot 30.11.2008.

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring

van een bedrag van 42.340 EURO

zijnde

- hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

Not. Nr.: 866/10

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

**Berekening:**

- verhuur van woning in de periode 01.03.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro=10.450 euro
- verhuur van woning in de periode 10.01.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 370 euro=8.140 euro
- verhuur van woning in de periode 01.08.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 365 euro=5.110 euro
- verhuur van woning in de periode 04.03.2008-03.07.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 310 euro=4.960 euro
- verhuur van woning in de periode 01.03.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro=5.700 euro
- verhuur van woning in de periode 01.09.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro=3.900 euro
- verhuur van woning in de periode 03.12.2007 tot 30.11.2008 aan een maandelijkse huurprijs van 340 euro=4.080 euro

\*\*\*\*\*

*Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, 19<sup>o</sup> correctionele kamer, met 3 rechters, dd. 7 juni 2010, rechtdoende op tegenspraak, werd als volgt beslist:*

**VOORAFGAANDELIJK**

Verbeterd de tenlastelegging als volgt:

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997),

als verhuurder  
als eventuele onderverhuurder  
als persoon die een woning ter beschikking stelt,

een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, in casu

...

**STRAFRECHTELIJK**

ZEGT dat de feiten 1 tot en met 7 de beklaagde gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

ten laste

Not. Nr.: 866/10

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van gedurende een termijn van DRIE jaar vanaf heden.

Verklaart verbeurd, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, een geldsom van 41.020 (EENENVEERTIGDUIZEND EN TWINTIG) EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklagde, wat betreft:

\* 20.510 (TWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD EN TIEN) EUR van de uitgesproken verbeurdverklaring van 41.020 EUR

zal uitgesteld worden voor een termijn van 3 (DRIE) JAAR te rekenen vanaf heden, Ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

#### De gerechtskosten

Veroordeelt de beklagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 84,66 EUR.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

#### BURGERRECHTELIJK

##### De VLAAMSE WOONINSPECTEUR

Verklaart de eis van de herstellvorderende partij, de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, toelaatbaar en ten dele gegrond.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend te \_\_\_\_\_, te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsverelsten, nl.

- het wegwerken van alle gebreken aan de woonentiteit \_\_\_\_\_, door het voorzien van natuurlijke verlichting in de slaapkamer

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 6 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Not. Nr.: 866/10

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

De overige burgerlijke belangen

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan in zoverre daar geen uitspraak over werd gedaan.

\*\*\*\*\*

Tegen alle beschikkingen van voormeld vonnis werd hoger beroep ingesteld:

- door de beklagde, ; op 21 juni 2010;
- door het Openbaar Ministerie, tegen de beklagde voornoemd, op 21 juni 2010.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*

Gehoord ter openbare terechtzitting dd. 5 april 2011 in het Nederlands:

- de beklagde, ; in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester Fanny De Cock, advocaat te Eeklo;
- Advocaat-generaal E. Coppens in zijn vordering.

\*\*\*\*\*

Not. Nr.: 866/10

zevende blad  
Pagina 6 van 11Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

De hoger beroepen zijn regelmatig naar tijd en vorm.

*De burgerlijke partij, de Vlaamse Wooninspecteur, alhoewel behoorlijk gedagvaard is in persoon niet voor het Hof verschenen evenmin als in de persoon van een advocaat die haar vertegenwoordigt, zodat zij derhalve verstek laat gaan.*

### **Voorafgaandelijk:**

Het Hof stelt vast dat de tenlastelegging zoals omschreven in de lastens de beklagde, oorspronkelijk betekende dagvaarding als volgt dient te worden aangevuld:

*"Feit vanaf 5 augustus 2004 strafbaar gesteld door artikel 20 van het Decreet van 7 mei 2004 houdende wijziging van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen betreft (B.S. 05-08-2004) en thans, met ingang van 9 september 2007 (artikel 4 Besluit Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30 augustus 2007)) strafbaar gesteld door artikel 20§1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd bij artikel 8 van het Decreet van het Vlaams Parlement van 7 juli 2006 (B.S. 5 oktober 2006 (eerste uitgave))."*

*en dit gelet op het Decreet van het Vlaams Parlement van 7 juli 2006 tot wijziging van diverse bepalingen van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, in werking getreden tien dagen na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad dd 30 augustus 2007."*

De aldus naar omschrijving verbeterde feiten zijn dezelfde als diegene die aan de vervolging van de beklagde voornoemd ten grondslag liggen, en de beklagde voornoemd heeft er zich kunnen op verdedigen (cfr. zijn ter terechtzitting van het Hof van 5 mei 2011 regelmatig neergelegde beroepsconclusie).

### **Op strafrechtelijk gebied:**

#### **1. De schuld:**

1.1. Het Hof neemt de inhoud van rubriek "1. De feiten en hun kwalificatie" zoals vervat op het vierde tot en met het achtste blad van het bestreden vonnis over, zodat deze hier dan ook als herhaald wordt aanzien.

Het Hof voegt aan de inhoud van voormelde rubriek nog de vaststelling toe dat de woning gelegen in de , wel degelijk wegens ernstige veiligheid- en gezondheidsrisico's, naar aanleiding van de controle van de Wooninspectie op 4 maart 2008 onbewoonbaar (en niet enkel ongeschikt) werd verklaard.

Not. Nr.: 866/10

achtste blad  
Pagina 7 van 11Hof van beroep te Gent - 4<sup>o</sup> kamer

1.2. Op grond van de voor het Hof gevoerde debatten getoetst aan een nieuw onderzoek van alle gegevens zoals vervat in het voorliggend strafdossier zijn de aan de beklagde voornoemd ten laste gelegde feiten voorwerp van de tenlastelegging - zoals naar omschrijving aangevuld door het Hof - zoals voor de eerste rechter ook voor het Hof ten genoegen van recht bewezen gebleven.

Het Hof treedt met betrekking tot voormeld besluit de oordeelkundige beweegredenen van de eerste rechter zoals vervat op het achtste tot en met het tiende blad van het bestreden vonnis bij, en neemt deze dan ook over nu zij in rechte voldoende grond vinden in de gegevens van het voorliggend strafdossier.

De door de beklagde voornoemd in zijn regelmatig ter terechtzitting van het Hof van 5 april 2011 neergelegde beroepsconclusie ontwikkelde grieven zijn in rechte niet van voldoende grond om voormeld besluit van het Hof te ontkrachten.

De Vlaamse Wooncode omvat twee misdrijven, met name de inbreuk op artikel 20 §1, eerste lid, en artikel 20 §1, tweede lid.

Het is een lex generalis die op allesomvattende wijze de kwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest regelt, ondermeer via het bestraffen van krotverhuur.

Het (huidig) artikel 20 §1, eerste lid, waarvoor de beklagde voornoemd wordt vervolgd, bestraft deze krotverhuur als de verhuring of ter beschikkingstelling, rechtstreeks of via tussenpersoon, met het oog op bewoning van een woning (of kamer) die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 5 van de Wooncode.

Elke schending van de kwaliteitsnormen is strafbaar - de woning hoeft daarvoor niet voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar te zijn verklaard door de burgemeester.

Dit betekent - zoals terecht aangehaald door de eerste rechter - dat één gebrek volstaat eens de strafprocedure is opgestart.

De beklagde voornoemd heeft de door de Vlaamse Wooninspectie naar aanleiding van de op 4 maart 2008, 26 mei 2009 en 10 maart 2010 vastgestelde gebreken aan zijn woning niet ernstig weerlegd, zodat de tekortkoming aan de minimale kwaliteitsvereisten van de betrokken woning gelegen in de , is komen vast te staan.

De verwijzing in de in de gedinginleidende dagvaarding weerhouden kwalificatie naar de artikelen 1, 2, 7, 8 en 17 van het Decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997) zoals naderhand gewijzigd is niet essentieel, nu het misdrijf in al zijn constitutieve bestanddelen, is omschreven in artikel 20 §1, artikel dat evenzeer in diezelfde kwalificatie werd opgenomen.

De inbreuk op artikel 20 §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode staat derhalve in hoofde van de beklagde voornoemd vast.

Not. Nr.: 866/10

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

Zoals ook voor de eerste rechter beroept de beklagde voornoemd zich op de onoverwinnelijke rechtsdwaling.

Opdat er sprake zou zijn van een inbreuk op artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode is minstens vereist (doch volstaat het) dat de verhuurder of diegene die het goed of de kamer ter beschikking stelt nagelaten heeft te controleren of dit pand of deze kamer wel aan de woonkwaliteitsnormen voldeed en derhalve verhuurd mocht worden.

Waar in de notariële akte van aankoop vermeld staat dat de woning, gelegen aan de \_\_\_\_\_, niet het voorwerp uitmaakte van een onbewoonbaar of ongeschiktheidsverklaring, dan staat in diezelfde notariële akte wel te lezen dat de woning geen conformiteitattest had.

Bovendien was de staat van de woning (die door de beklagde voornoemd overigens was aangekocht als 'opbrengstwoning') dermate gebrekkig dat de beklagde voornoemd kon vermoeden dat het goed niet voor bewoning kon worden verhuurd, temeer deze woning niet de enige opbrengstwoning is waarvan de beklagde voornoemd eigenaar is.

In zijn verhoor van 30 september 2008 verklaarde de beklagde voornoemd immers dat hij (behoudens de woning waar hij thans woont) ook nog eigenaar is van een pand gelegen in de \_\_\_\_\_, waarin 6 studio's zijn gevestigd die allen verhuurd zijn.

De aangevoerde complexiteit van de wetgeving in verband met de particuliere verhuur van woning kan geen schulduitsluitingsgrond uitmaken voor de niet naleving van de regelgeving, temeer de beklagde voornoemd als eigenaar van meerdere woningen wordt geacht vertrouwd te zijn met de regelgeving ter zake.

De eis van voorzichtigheid die op de beklagde voornoemd rust impliceert dat hij zich desnoods voorafgaand aan de verhuring deskundig laat adviseren.

Waar de aankoopakte bovendien uitdrukkelijk vermeldt dat de woning niet was voorzien van een conformiteitattest en mede in overweging genomen de gebrekkige staat ervan, kan de beklagde voornoemd zich niet succesvol beroepen op zijn onoverwinnelijke onwetendheid.

Wat betreft de voor het Hof volgehouden vraag tot beperking van de geïncrimineerde periode verwijst het Hof naar de pertinente redengeving van de eerste rechter zoals weerhouden op het elfde en twaalfde blad van het bestreden vonnis, redengeving welke niet wordt ontkracht noch weerlegd in de door de beklagde voornoemd voor het Hof neergelegde beroepsconclusie.

\* \* \*



**2. De strafmaat:**

2.1. De bewezen gebleven feiten - zoals naar omschrijving aangevuld - in hoofde van de beklaagde voornoemd zijn de uitwerking van een zelfde misdadig opzet.

De door de eerste rechter aan de beklaagde voornoemd wegens de in zijnen hoofde bewezen tenlastelegging - zoals naar omschrijving aangevuld - toegekende gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling is naar het oordeel van het Hof wetmatig en passend.

Deze gunstmaatregel werd aan de beklaagde voornoemd toegekend op basis van oordeelkundige motieven, die het Hof beaamt en dan ook overneemt.

2.2. De wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen werden terecht door de eerste rechter geraamd op 41.020 EUR (cfr. ook supra in verband met de geïncrimineerde periode).

De beklaagde voornoemd beschikt over een blanco strafrechtelijk verleden, feitelijkheid die hem tot voordeel strekt, en bovendien heeft hij ontegensprekelijk enorme inspanningen geleverd om zijn woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals voorzien in de Wooncode.

Gelet op voormelde gegevens en teneinde de verdere financiële toekomst van de beklaagde voornoemd niet al te zwaar te hypothekeren, kan hem naar het oordeel van het Hof gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor het geheel van de lastens hem bevolen verbeurdverklaring van de som van 41.020,00 EUR worden verleend, en dit voor dezelfde duur zoals bepaald in het bestreden vonnis.

**3. De gerechtskosten, de vaste vergoeding en de bijdrageverplichting:**

De oordeelkundige beslissingen van de eerste rechter met betrekking tot de gerechtskosten, de vaste vergoeding en de bijdrageverplichting zijn te bevestigen met dien verstande dat de vaste vergoeding thans wordt bepaald op 31,28 EUR.

**Op burgerrechtelijk gebied:**

Gelet op het schrijven van de raadsman van de Vlaamse Wooninspecteur Oost - Vlaanderen dd. 16 februari 2011, door het Openbaar Ministerie op 18 februari 2011 aan het dossier van rechtspleging voor het Hof gevoegd (*zie stuk 6, Kasi rechtspleging in beroep*) is de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur thans zonder voorwerp

Not. Nr.: 866/10

elfde blad  
Pagina 10 van 11

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

**OP DEZE GRONDEN**

**HET HOF**, recht doende op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde,  
en bij verstek ten aanzien van de Vlaamse Wooninspectie;

Gelet op de artikelen aangehaald door de eerste rechter en gelet op:

- artikel 24 van de wet van 15 juni 1935;
- de artikelen 186, 190, 195 en 211 Wetboek van Strafvordering;
- artikel 1 van het K.B. van 31 oktober 2005;
- artikel 6 van de Programmawet van 27 december 2006, zoals gewijzigd;

al deze wetsbepalingen ter terechtzitting van heden door de heer Voorzitter aangehaald.

Verklaart de hoger beroepen ontvankelijk, en erover beslissende:

**Op strafrechtelijk gebied:**

Bevestigt het bestreden vonnis *met dien verstande* dat:

- aan de beklaagde, \_\_\_\_\_, gewoon uitstel van tenuitvoerlegging wordt verleend voor het geheel van de lastens hem bevolen verbeurdverklaring van de som van 41.020,00 EUR, en dit voor dezelfde duur zoals bepaald in het bestreden vonnis;
- de lastens de beklaagde, \_\_\_\_\_, opgelegde vaste vergoeding thans wordt bepaald op 31,28 EUR.

Veroordeelt de beklaagde, \_\_\_\_\_, tot de kosten in hoger beroep, gevallen aan de zijde van het Openbaar Ministerie, te begroten op 142,59 EUR.

\*\*\*\*\*

**Op burgerrechtelijk gebied**

Verklaart de herstellvordering van de burgerlijke partij, de Vlaamse Wooninspecteur, zonder voorwerp.

Compenseert de kosten in hoger beroep.

Not. Nr.: 866/10

Hof van beroep te Gent - 4<sup>e</sup> kamer

<b>kosten:</b>	
afschriften	42,75-
	2,85-
	2,85-
opstelrecht beroep	30,00-
dagvaardingen	25,59-
	25,59-
subtotaal	129,63-
10%	12,963
<b>totaal</b>	<b>142,593</b>
<b>afgerond</b>	<b>142,59-</b>

Dit arrest is gewezen door de vierde correctionele kamer van het Hof van beroep te Gent, samengesteld uit kamervoorzitter Chr. Van Damme, raadsheer C. Gassée en raadsheer L. Tavernier,

en in openbare terechtzitting van 24 mei 2011 uitgesproken door kamervoorzitter Chr. Van Damme, in aanwezigheid van advocaat-generaal E. Coppens, met bijstand van Y. Henderickx, griffier.

Y. Henderickx

L. Tavernier

C. Gassée

Chr. Van Damme