



Arrestnummer <i>C 1928 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 2265</i>
Datum van uitspraak 24 juni 2022
Notitienummer griffie 2021/NT/1107 - -
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002775256-0001-0017-01-01-1



Not.nr. BG.66.WI.105900/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. 1056 , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te op ,
wonende te ,
- beklagde -

2. nr. 1057 , (RRN)
met Belgische nationaliteit,
geboren te) op ,
wonende te ,
- beklagde -

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

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek; om het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd; om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt; om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt:

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5, § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid



Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van

thans toebehorende aan de huwgemeenschap – om het
te hebben aangekocht jegens de echtgenoten en bij akte verleden
voor notaris te op 30 juni 2005;

(art. 2, § 1, 31°, en 20, § 1, eerste lid Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt;

(art. 20, § 1, derde lid, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen;

1 te in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 0/1 (gelijkvloers - vooraan rechts)

ten nadele van , geboren) op

ten nadele van , geboren te op

2 te in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 1/1 (1ste verdieping - achteraan rechts)

ten nadele van , geboren te) op

3 te in de periode van 18 oktober 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 1/2 (1ste verdieping - vooraan rechts)

4 te in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 1/3 (1ste verdieping - vooraan links)

5 te in de periode van 18 november 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede



kamer 1/4 (1ste verdieping - achteraan links)
ten nadele van _____, geboren te _____) op

6 te _____ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 2/1 (2de verdieping - achteraan rechts)

ten nadele van _____, geboren te _____) op

7 te _____ in de periode van 12 oktober 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 2/3 (2de verdieping - vooraan links)

ten nadele van _____, geboren te _____ op

8 te _____ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019

de eerste en tweede

kamer 2/4 (2de verdieping - achteraan links)

B (...)

De eerste en tweede beklagde worden eveneens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot **de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in e 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 beklagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening vermogensvoordeel (met maanden telkens van de ene maand tot en met de andere maand): de afgesproken huurprijs tussen tweede beklagde en derde beklagde bedroeg 1.500 euro per maand. Gedurende zeven maanden (van september 2018 tot maart 2019) verkregen eerste en tweede beklagde samen elke maand 1.500 euro per maand.

- september 2018 - maart 2019: 7m x 1.500,00 euro/m = **10.500 euro/m**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 30 juli 2021 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklagde

┌ PAGE 01-00002775256-0004-0017-01-01-4 ─┐



Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A8 voor de eerste beklagde
bewezen.

Veroordeelt de eerste beklagde voor de gezamenlijk
bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van **8.000,00 euro**,
namelijk **1.000,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de
beklagde 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 de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar
met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70
opdecimen,**

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling
tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder
uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig
artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen
vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 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 een vaste vergoeding
in strafzaken van **50,00 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00
euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Veroordeelt en hoofdelijk tot het
betalen van de gerechtskosten van **295,28 euro**.

Ten aanzien van de tweede beklagde

PAGE 01-00002775256-0005-0017-01-01-4



Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A8 voor de tweede beklaagde
bewezen.

Veroordeelt de tweede beklaagde voor de gezamenlijk bewezen
verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van **8.000,00 euro**, namelijk
1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis 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 de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar
met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70
opdecimen,**

*mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling
tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder
uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig
artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.*

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen
vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 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 een vaste vergoeding in strafzaken van
50,00 euro.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage
voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

(...)

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring
(artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit



in hoofde van de eerste beklagde *en de tweede*
beklagde *voor het bedrag van 5.250,00 euro.*

DE HERSTELVORDERING

*Zegt voor recht dat de herstellvordering van de wooninspecteur voor het pand gelegen te
zonder voorwerp is.*

OP BURGERLIJK GEBIED

*Houdt de 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 op:

- 25 augustus 2021 door de beklagden _____ en _____ tegen de beslissingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het grievenformulier;
- 26 augustus 2021 door het openbaar ministerie tegen alle beslissingen op strafgebied, zoals aangeduid en omschreven in het grievenformulier.

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

- 25 augustus 2021 door de advocaat van de beklagden _____ en _____ ;
- 26 augustus 2021 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 21 april 2022 (inleidingszitting) legde het 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 19 mei 2022.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 19 mei 2022 in het Nederlands:

- de beklagden _____ en _____ in hun middelen van verdediging, bijgestaan door meester _____, advocaat met kantoor te Gent, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____ ;
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____, advocaat-generaal.

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 30 juli 2021 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.



Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis zijn tijdig ingediend.

2.2 De beklaagden _____ en _____ bepaalden in het grievenformulier de grieven tegen het vonnis, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf (reden: straf opgemaakt voor de twee eigenaars terwijl ze 50 % eigendom hebben). In de rubriek "Andere" stellen de beklaagden: "*Mijn bewijsstukken werden niet opgenomen als bewijs van niet verantwoord*".

Deze laatste grief is onduidelijk en niet nauwkeurig. Op de rechtszitting stelden de beklaagden dat ze hiermee bedoelen dat de eerste rechter onvoldoende rekening heeft gehouden met hun stukken bij het bepalen van de straf.

De onnauwkeurigheid van deze grief impliceert niet dat het hoger beroep van de beklaagden onnauwkeurig zou zijn.

Het openbaar ministerie kruiste in het grievenformulier de rubriek "*Straf en/of maatregel*" aan, met als reden: "*de wenselijkheid te beoordelen om voor de inliggende feiten een strengere bestraffing op te leggen.*" Deze grief is nauwkeurig.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagden _____ en _____ en van het openbaar ministerie 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. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en de grieven brengt mee dat het hof niet meer te oordelen heeft over de schuld van de beklaagden _____ en _____ aan de telastleggingen A.1 tot en met A.8. Ook de beslissing over de herstellvordering behoort niet tot de saisine van het hof, net als de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen.

Het hof kan en mag de argumenten van de beklaagden in conclusies die betrekking hebben op de schuld en de herstellvordering dan ook niet beantwoorden.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1 Vlaamse Codex Wonen 2021 op 21 mei 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ (ref.: _____).

De strafvordering is ontvankelijk.



4. De eerste rechter vatte de feiten in het bestreden vonnis samen als volgt:

"1.1.1. De eerste en tweede beklaagden zijn eigenaar van het gebouw gelegen te
en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van

1.1.2. De wooninspecteur werd op 17 september 2018 door de stad gecontacteerd omwille
van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ter beschikking stellen die niet
voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen).

Op 18 december 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen op 12 november 2018 afgeleverd door de
politierichter te Brugge.

Aan de aanwezige bewoners werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.
Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht
om de nodige vaststellingen te doen (stukken 1 tot 2).

Het pand betreft een rijwoning en omvat 3 volwaardige verdiepingen.

Het pand kent de volgende indeling:

- op het gelijkvloers centraal een inkom met traphal met gemeenschappelijke ruimten;
- op het gelijkvloers rechts vooraan bevindt zich kamer 0/1;
- op de eerste verdieping bevinden zich 4 kamers rond een centrale traphal:
kamer 1/1, kamer 1/2, kamer 1/3 en kamer 1/4;
- op de tweede verdieping (gedeeltelijk onder hellend dak):
kamer 2/1, kamer 2/2, kamer 2/3, kamer 2/4.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op
gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft
16 strafpunten:
 - * vochtige keldermuren;
 - * de gaskookplaat achteraan in de keuken was aangesloten met een elastomeren gasslang
verlengd met een flexibel die enkel mag gebruikt worden voor de aansluiting van watertoevoer;
 - * niet alle ramen van de woonlokalen zijn voorzien van dubbele beglazing;
 - * het gebouw beschikt niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.
- kamer 0/1 (gelijkvloers rechts vooraan) heeft 58 punten op het technisch verslag;
- kamer 1/1 (eerste verdieping achteraan rechts) heeft 61 punten op het technisch verslag;
- woning 1/2 (eerste verdieping vooraan rechts) heeft 60 punten op het technisch
verslag;
- woning 1/3 (eerste verdieping vooraan links) heeft 60 punten op het technisch
verslag;
- woning 1/4 (eerste verdieping achteraan links) heeft 60 punten op het technisch verslag;
- woning 2/1 (tweede verdieping achteraan rechts) 96 punten op het technisch verslag;



- woning 2/2 (tweede verdieping vooraan rechts) heeft 90 punten op het technisch verslag;
- woning 2/3 (tweede verdieping vooraan links) heeft 90 punten op het technisch verslag;
- woning 2/4 (tweede verdieping achteraan links) heeft 97 punten op het technisch verslag;
- de gebreken aan de gemeenschappelijke badfunctie: 7 punten op het technisch verslag;
- de gebreken aan de gemeenschappelijke toiletfunctie: 9 punten op het technisch verslag;
- de gebreken aan de gemeenschappelijke keukenfunctie: 9 punten op het technisch verslag;

De kamer 0/1 werd bewoond door _____; kamer 1/1 werd bewoond door _____
_____, kamer 1/2 werd bewoond door _____ kamer 1/3 werd
bewoond door _____ kamer 1/4 werd bewoond door _____ kamer
2/1 werd bewoond door _____; kamer 2/3 werd bewoond door _____,
kamer 2/4 werd bewoond door _____

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur voldeden de boven vermelde woonentiteiten niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Er werden inbreuken vastgesteld op artikel 4.2.1.7° en 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.1.4. Op 22 januari 2019 werd door de wooninspecteur een herstelvordering opgemaakt voor het pand gelegen te _____

1.1.5. Tijdens haar verhoor op 5 februari 2019 verklaarde de eerste beklagde dat zij niets kon verklaren omdat haar man, de tweede beklagde zich met alles bezighield.

Tijdens zijn verhoor op 5 februari 2019 verklaarde de tweede beklagde dat hij sinds 2005 samen met zijn vrouw eigenaar is van het gebouw.

Hij verklaarde dat hij in 2017 aanvankelijk de bedoeling had om het gebouw te verkopen voor een nieuwbouwproject. Dit is niet doorgegaan.

Daarna nam hij de beslissing om het pand te verhuren.

Hij verklaarde dat hij moeilijkheden heeft gehad met een huurder die een en ander heeft beschadigd.

Hij nam de beslissing om de woning in orde te brengen en de ongeschiktheid op te lossen.

Hij verklaarde dat hij een advertentie had geplaatst om te verhuren via 2ehands. Toen is _____
gekomen die hem vroeg om de woning te mogen huren als tweede verblijf.

De woning was op 20 maart 2018 in orde en sindsdien huurde _____ de woning.
Bij een bezoek stelde de tweede beklagde vast dat hij een lange eettafel bestemd voor veel mensen
had gezien en dat er in elke kamer een bed stond.

Hij stelde kennis genomen te hebben van de herstelvordering en stappen te zullen nemen om de
huurders op te zeggen. Hij verklaarde de woning terug te zullen herstellen tot een eengezinswoning
en terug contact op te nemen wanneer de situatie hersteld was (stuk 136).

Tijdens zijn verhoor op 11 maart 2019 verklaarde de derde beklagde dat hij werkte als teamleider
van de Portugese arbeiders van _____

Hij diende voor deze onderneming op zoek te gaan naar huisvesting voor de werknemers.

Op de site 2ehands zag hij publiciteit voor de woning in _____

Hij deelde de eigenaar mee dat hij de woning wenste voor Portugese arbeiders.

De eigenaar verklaarde hem dat dit geen probleem was. Zij kwamen tot een akkoord en het contract
werd later ondertekend. De maandelijkse huurprijs bedroeg 1.500,00 euro.



Hij stelde dat hij als teamleider wekelijks naar de woning ging.

Hij verklaarde dat de overeenkomst in onderling akkoord werd beëindigd en dat de arbeiders tegen het einde van de maand maart de woning zouden verlaten (stuk 157) hetgeen bevestigd werd door de tweede beklagde (stuk 159).

1.1.6. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 5 december 2019 ging de wooninspecteur , vergezeld van , woningcontroleur ter plaatse (stukken 175 tot 178).

Voor het gebouw en de woning werden geen gebreken vastgesteld.

1.1.7. Op 16 maart 2021 stelde de wooninspecteur een proces-verbaal van inlichting op.

Hij bevestigde dat het pand op 5 december 2019 in gebruik was als ééngezinswoning en dat alle woningkwaliteitsgebreken waren weggewerkt.

De wooninspecteur stelde dat de strafbaarstelling vanaf 1 januari 2021 gewijzigd werd. Hij maakte in het proces-verbaal een opsomming van de gebreken die tot de categorie II of III behoren en die strafbaar blijven (stuk 179)."

5. De eerste rechter verklaarde i en i schuldig aan de telastleggingen A.1 tot en met A.8 op grond van de volgende overwegingen:

"1.2.2.2. De feiten van de tenlastelegging A1 tot A8 zijn voldoende bewezen voor de eerste en tweede beklagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (stukken 1 tot 6, 179 en 180), de technische verslagen (stukken 22 tot 113), het fotodossier (stukken 114 tot 126) en de verklaringen van de beklagden (stukken 133 en 136).

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken (gasinstallatie, ontbreken leuning aan keldertrap, ontbreken van toevoer warm en koud water lavabo, niet aanwezig zijn van voldoende rookmelders, overloop op de verdiepingen is onveilig, netto woonoppervlakten voldoen niet aan de minimale normen, afdekplaatsjes stopcontacten ontbreken.....) en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beide beklagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de woning en de kamers gedurende een lange periode aan verschillende personen werden verhuurd.



Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.”

6. De telastleggingen hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

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 veiligheidsgezondheids- 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 menonwaardige 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.”*

Zo er sprake is van een gewoonte, worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met een van die straffen alleen (art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken waren voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III, zoals hiervoor vermeld (zie



p. 179 straf dossier). Alle woonentiteiten waren onbewoonbaar, wat de ernst van de vastgestelde gebreken aantoont.

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

7. De voor de beklaagden bewezen verklaarde telastleggingen zijn voor elk van hen de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof telkens een straf oplegt (art. 65, eerste lid Strafwetboek).

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

De beklaagden hebben deze verplichtingen naast zich neergelegd. De vastgestelde gebreken, namelijk vochtschade, onveilige trappen en ontbrekende borstweringen, gevaar voor ontploffing of brand door een slechte aansluiting van de gaskookplaat en losliggende gasleiding, wijzen erop dat de beklaagden onvoldoende bekommerd waren om het welzijn van de huurders en vooral oog hadden voor hun eigen financiële belangen.

Uit de verklaring van (oorspronkelijk derde beklaagde, niet meer inzake voor het hof) blijkt dat de beklaagden er van bij de aanvang van de huur wel degelijk van op de hoogte waren dat in de woning een groot aantal Portugese arbeiders zouden worden gehuisvest (p. 157 straf dossier).

heeft nog een blanco strafregister. werd een keer veroordeeld door de politierechtbank voor een verkeersmisdrijf.

Door het economisch oogmerk waarmee de beklaagden de feiten pleegden, is de door de eerste rechter voor elk van beide beklaagden bepaalde geldboete passend en noodzakelijk als straf. Dit is de minimumgeldboete, nu de verzwarende omstandigheid van de gewoonte door de eerste rechter definitief bewezen werd verklaard.

Omdat de beklaagden de huurovereenkomst opzegden daags na het verhoor van en de woning ondertussen volledig herstelden, verleent het hof gewoon uitstel voor de helft van de geldboete voor en voor 750 euro voor

Beiden voldoen daarvoor aan de wettelijke voorwaarden. Geen van beide werd al veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf voor elk van hen niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt.



De gunst van het uitstel zal de beklaagden er bijkomend toe aanzetten om de toepasselijke regelgeving voortaan wel na te leven.

De beklaagden voor een nog groter deel van de geldboete uitstel verlenen, of hen de gunst van de opschorting verlenen, zou er hen onvoldoende toe aansporen om voortaan geen dergelijke misdrijven meer te plegen. Bovendien hebben de opgelegde geldboeten niet de sociale declassering van de beklaagden tot gevolg, noch belemmeren ze hun sociale reclassering.

De geldboeten moeten met 70 deciemmen worden verhoogd, nu de door de beklaagden gepleegde feiten dateren van na 31 december 2016.

De voor elke beklaagde hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf zet hen er voldoende toe aan de geldboete te betalen.

8. Het openbaar ministerie heeft schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de uit de misdrijven voortkomende vermogensvoordelen gevorderd, zoals hoger weergegeven.

Omdat het niet aanvaardbaar is dat de beklaagden in het bezit blijven van de opbrengst van de door hen gepleegde misdrijven, beval de eerste rechter terecht de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen.

De totale vermogensvoordelen worden door het openbaar ministerie correct begroot op in totaal 10.500 euro.

Het hof verklaart dit bedrag verbeurd, voor elk van de beide beklaagden telkens voor de helft. Dit is geen onredelijk zware straf. Er is geen enkele reden om het te verbeuren bedrag te herleiden en al helemaal niet het gegeven dat de herstellingswerken vele kosten hebben meegebracht. Uit niets blijkt dat de vastgestelde gebreken veroorzaakt zijn door de onderhuurders, of door

Nu deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van de beklaagden identificeerbaar zijn, slaat de verbeurdverklaring op het equivalent bedrag.

9. De beklaagden zijn gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Het hof veroordeelt elk van de beklaagden als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 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 beide beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof elke beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

Toegepaste wetsartikelen:

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

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

Perken van het hoger beroep:

De beslissing in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk van 30 juli 2021 tot de schuld van de beklaagden en aan de telastleggingen A.1 tot en met A.8, is definitief. Dit is ook het geval voor de beslissing over de herstellvordering en de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan **met eenparige stemmen:**

wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden **als volgt:**

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde voor de telastleggingen A.1 tot en met A.8 tot een geldboete van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 8.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor 750 euro van deze geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;



spreekt voor de beklaagde _____ de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen telastleggingen, namelijk voor een equivalent bedrag van 5.250 euro,

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A.1 tot en met A.8 tot een geldboete van 1.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 8.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde _____ gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van deze geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

spreekt voor de beklaagde _____ de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen uit de bewezen telastleggingen, namelijk voor een equivalent bedrag van 5.250 euro;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op telkens 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 beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ elk tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden _____ en _____ hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 295,28 euro in eerste aanleg en 133,69 euro in beroep.



Kosten eerste aanleg: € 295,28

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 51,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden.	€ 29,54

€ 121,54

+ 10 % : € 12,15

Totaal · € 133,69

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer , als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren, en in openbare rechtszitting van **24 juni 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier .

