



Arrestnummer
C 1 12 61 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 3479
Datum van uitspraak
25 oktober 2024
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/694
2024/VJ11/363

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/694 - 2024/VJ11/363

Not.nr. KO.66.WI.100300/22

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR,**
met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende te ,
- beklaagde -

2. nr.
met zetel te ,
- beklaagde -

verdacht van:

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

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

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

namelijk een woning gelegen te bekend op
het kadaster onder
met een oppervlakte van 5a 64ca, thans toebehorende aan de huwgemeenschap
Ingevolge aankoop jegens de bij
akte verleden voor notaris te op 31 augustus 2022,
te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 augustus 2022

door
ten nadele van , geboren
ten nadele van , geboren

De beklaagden eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig art. 42 en 43bis Strafwetboek van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de beklaagden, 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:

Van 1 januari 2020 (cfr. verklaring bewoner, st. 26) tot 1 augustus 2022 (cfr. RR st. 65) = 31 maanden x 300 euro huur = 9.300 euro

Totaal vermogensvoordeel: **9.300 euro**

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 12 februari 2024 op tegenspraak als volgt:

"OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

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

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 10.000,00 euro, namelijk 1.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels metuitstel 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 bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 7.200,00 euro namelijk 900,00 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 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 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 tweedelijsbijstand;

Ten aanzien van de tweede beklaagde

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

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de geldboete niet meer dan 120.000,00 euro bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een geldboete van meer dan 24.000,00 euro 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 worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 12.000,00 euro, namelijk 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

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 solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **298,17 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) voor de eerste beklaagde en de tweede beklaagde vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de eerste beklaagde en tweede beklaagde uit voor het totaal bedrag van **9.300,00 euro, namelijk voor elk het bedrag van 4.650,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te kadastraal gekend 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 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 dag waarop huidig vonnis kracht van gewijsde heeft.

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 _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Verklaart het anders of meer gevorderde 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 exploot 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 herstellvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

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 door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 6 maart 2024 door de beklaagde _____ ;
- 8 maart 2024 door het openbaar ministerie.

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

1.3 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 19 september 2024 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ , bijgestaan door meester _____ voor meester _____
beiden advocaat met kantoor te _____
- _____ , vertegenwoordigd door meester _____ , voor meester _____
_____ , beiden advocaat met kantoor te _____ ;
- het openbaar ministerie vertegenwoordigd door _____ , advocaat-generaal;

- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____
- de getuige, _____.

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 12 februari 2024 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis, zijn tijdig ingediend.

2.2 De advocaat van de beklaagden _____ duidde in het grievenformulier een grief aan over de schuld, met als redenen dat de beklaagden het pand nooit zouden hebben verhuurd als woning, maar als opslagplaats. Ook zou de incriminatieperiode te uitgebreid zijn en hield de eerste rechter volgens de beklaagden ten onrechte rekening met bepaalde verklaringen van de huurder. Ze vragen het hof om de huurder, _____, te horen als getuige.

In de rubriek "*Straf en/of maatregel*" vragen de beklaagden in ondergeschikte orde om een mildere straf en om het te verbeuren bedrag te herleiden. Ze vragen ook om er rekening mee te houden dat het pand inmiddels is verkocht.

In de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" betwisten ze het aanhouden van de burgerlijke belangen. Tot slot kruisten ze ook de rubriek "*Andere*" aan, waarin ze stellen het niet eens te zijn met de beslissing over de bijdragen, de vaste vergoeding en de kosten, en over de herstellvordering.

Het openbaar ministerie duidde enkel een grief aan over de straf.

Al deze grieven zijn voldoende nauwkeurig.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagden _____ 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. Er zijn 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 21 augustus 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ ref.: _____).

4. De eerste rechter gaf in het vonnis van 12 februari 2024 het volgende overzicht van de feiten:

"1.1.1. Op 14 januari 2022 werd de wooninspecteur door _____ gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 24 januari 2022 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te _____.

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 _____ en _____ betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing en omvat een voormalige feestzaal met achterliggende bergingen en rechts een woongedeelte.

Het voormalige cafégedeelte werd toegevoegd aan het woongedeelte. Het woongedeelte bestaat uit een gelijkvloers en 1 verdieping onder plat dak.

De beschikbare woonruimten zijn als volgt ingedeeld:

- Gelijkvloers: toilet, woonkamer vooraan midden, woonkamer achteraan, keuken.
- Eerste verdieping: 2 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: onvakkundige aftakkingen van de elektriciteit met verhoogd risico op kortsluiting, loshangende bekabeling, stopcontacten voorzien van een aardpen maar niet aangesloten op de aardgeleider, zekeringskast niet voorzien van een deksel....., de woning is niet uitgerust met een rookmelder per bouwlaag, het gebouw heeft 0 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 mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

- de woning in de woonkamer vooraan en in het midden is er beschadiging aan het plafond, in de woonkamer vooraan is er vochtschade aan de buitenmuren met verhoogde gemeten vochtwaarden, in de slaapkamer vooraan en achteraan op de eerste verdieping is er aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig, in de inkomhal beschadiging van de muurafwerking, houtrot aan de ramen in de achtergevel van de woning, in de woonkamer vooraan en in het midden ontbreken een deel van de plinten, in de douche is er aan de vloer schade ter hoogte van de douchebak, in de kelder is er vochtschade aan de binnenmuren aanwezig, in de nachthal onvoldoende veilige en hoge borstwering aanwezig, aan de trap naar de badkamer in de kelder ontbreekt een leuning, in de badkamer is geen verlichting, in de woonkamer is er onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig, in de woonkamer vooraan en midden geen mogelijkheid tot verluchting, in de woonkamer geen onafsluitbare verluchttingsrooster aanwezig met verhoogd risico op CO-vergiftiging, ontbreken van trapleuningen, er is geen EPC-attest aanwezig.

De woning heeft kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (stukken 1 tot 5, 10 tot 25).

1.1.2. De woning werd bewoond door

Tijdens zijn verhoor verklaarde onder andere dat hij daar woonde sinds januari/februari 2020.

Hij betaalde 300 euro per maand. De elektriciteitsrekening was hoog omdat hij boven met elektriciteit verwarmde. Op de benedenverdieping gebruikte hij een houtkachel om te verwarmen.

De woning was al ingericht als woning toen zij erin kwamen.

De eigenaar is die af en toe eens langs kwam.

Hij kwam het hout leveren voor de kachel. Het hout betaalde hij apart.

De huur werd via overschrijving betaald. Het hout werd cash betaald.

Er waren geen grote werken uitgevoerd door de eigenaar sinds hij daar kwam wonen.

Wel was de WC en de lavabo verstopt maar dat loste hij zelf op.

Het huurcontract werd afgesloten tussen en

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.1.3. Op 16 februari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

1.1.4. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 21 april 2022 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 42 en 43).

1.1.5. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat het niet zijn bedoeling was dat de woning boven het pand zou betrokken worden.

Indien de persoon die het pand gehuurd heeft de woning heeft betrokken dan is dit buiten zijn medeweten gebeurd.

Hij stelde dat de persoon die aan hem huurde op eigen initiatief de woning ging bewonen.

De huur werd via de schuldbemiddelaar betaald.

Hij verklaarde dat hij de persoon die aan hem huurde had verteld dat hij een opslagruimte zocht.

De persoon had het pand bezocht en was akkoord met de staat van het pand.

Hij had toen niet de woning op de eerste verdieping bezocht.

De huurder had hem al eens gevraagd of hij er een probleem mee had dat hij daar af en toe eens zou blijven slapen. Hij had toen geen bezwaar gemaakt omdat hij dacht dat de woning niet permanent zou worden bewoond.

Hij stelde het pand nooit te hebben bezocht behoudens voor de uitvoering van een herstelling van de afwatering in de feestzaal.

Hij verklaarde dat hij op 31 augustus 2022 het pand had verkocht (stukken 52 tot 54)."

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

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-

gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

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

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken zijn voornamelijk ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III. Het hof verwijst bij wijze van voorbeeld naar de vochtschade met schimmelvorming in de beide slaapkamers op de eerste verdieping en in de nachthal (p. 2^{verso}), het ontbreken van een niet afsluitbaar verluchttingsrooster in de woonkamer vooraan en achteraan waar zich telkens een kachel type B bevond, met het risico op CO-intoxicatie tot gevolg (p. 3 strafdossier). In de woonkamer vooraan waren de zekeringen niet in een zekeringenkast geplaatst (p. 3^{verso} strafdossier). Hierdoor waren onder spanning staande delen vrij aanraakbaar, met een risico op elektrocutie tot gevolg. Dit was eveneens het geval als gevolg van de loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning, naast de inkomdeur van de slaapkamer op de eerste verdieping (p. 4 strafdossier)

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar (p. 42 strafdossier). Dit bevestigt de ernst van de vastgestelde gebreken.

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

6.1 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 beklaagden betwisten dit trouwens niet. Wel houden ze voor dat ze het pand nooit als woning hebben verhuurd, maar als opslagplaats.

Ook volgens het hof is dit volstrekt ongeloofwaardig. Terecht wees de eerste rechter er op dat het gedeelte van het pand naast en boven de feestzaal ingericht was als woning en als woning kon worden gebruikt. Niets wijst er op dat die inrichting het werk zou zijn van de huurder, zonder medeweten van de beklaagden. Daarbij komt nog dat [] bij verhoor op 10 september 2022 toegaf dat de huurder hem vroeg of hij er een probleem mee had dat hij daar af en toe eens zou blijven slapen, waarop de beklaagde antwoordde dat hij daar geen bezwaar tegen had (p. 53^{verso} strafdossier). Op de rechtszitting van het hof van 19 september 2024 ging hij nog verder en stelde hij zelfs dat het hem niet zoveel kon schelen dat de huurder in het pand woonde.

De huurder [] verklaarde bij verhoor op 24 januari 2022 dat het pand van bij de aanvang van de huurovereenkomst al was ingericht als woning (p. 26 strafdossier).

[] kwam af en toe langs en kwam bijvoorbeeld het hout leveren voor de houtkachel. Het hof hoorde [] op de rechtszitting van 19 september 2024 als getuige onder eed. Hij stelde toen uitdrukkelijk dat wat hij tijdens het onderzoek aan de wooninspecteur verklaarde, juist was en correct werd genoteerd.

Tot slot was [] geen onbekende voor de beklaagden. Nazicht van het rijksregister toonde aan dat [] al eerder op het adres aan [] was gedomicilieerd, meer bepaald van 16 februari 2017 tot 8 oktober 2018 en opnieuw vanaf 18 september 2019 tot 1 augustus 2022 (p. 65 strafdossier).

Uit al deze gegevens volgt dat [] het pand huurde om het te bewonen en dat hij dit deed met medeweten en toestemming van de beklaagden, die ervan op de hoogte waren dat de woning niet voldeed aan de vereiste woonkwaliteitsnormen, minstens daarvan op de hoogte behoorden te zijn.

Er is geen enkele reden om de bij de telastlegging voorziene incriminatieperiode in te korten. In zijn verhoor van 24 januari 2022 verklaarde [] het pand te bewonen sinds januari/februari 2020 (p. 26 strafdossier). De vastgestelde gebreken zijn structureel van aard en kunnen daarom niet anders dan al van bij het begin van de huurovereenkomst aanwezig zijn geweest.

6.2 Het pand was destijds eigendom van de [], waarvan [] de zaakvoerder was. [] ondertekende de huurovereenkomst voor rekening van de vennootschap (p. 28 strafdossier) en was de contactpersoon van de huurder. Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de woonkwaliteitsnormen, wat een eigen fout van de vennootschap is.

De eerste rechter heeft de beide beklaagden daarom terecht schuldig verklaard aan de enige telastlegging.

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

is jaar en werd vijf keer veroordeeld door de politierechtbank, waaronder drie keer voor het sturen in geïntoxiceerde toestand. Daarnaast veroordeelde de correctionele rechtbank te Kortrijk hem tot een geldboete voor inbreuken op de hormonenwetgeving en werd hij door de correctionele rechtbank te Bergen eveneens tot een geldboete veroordeeld voor inbreuken op de arbeidsbeschermingswetgeving.

heeft nog een blanco strafregister.

De geldboetes deels met uitstel waartoe de eerste rechter de beklaagden veroordeelde, zijn passend en juist naar keuze en omvang. Ze staan bovendien in verhouding tot de ernst van de feiten. Dat het pand ondertussen is verkocht en de beklaagden geruime tijd niet zouden hebben kunnen rekenen op medewerking van de nieuwe eigenaars wat betreft het herstel, is geen reden om hen een lagere geldboete op te leggen, of voor een groter deel ervan uitstel te verlenen.

De eerste rechter paste de juiste deciemmen toe. De vervangende gevangenisstraf die de eerste rechter oplegde, verzekert voldoende de betaling van de geldboete.

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

Het openbaar ministerie begrootte de vermogensvoordelen correct op in totaal 9.300 euro.

Uit niets blijkt dat er huurachterstallen waren en de beklaagden voeren dit ook niet aan. Terecht verklaarde de eerste rechter daarom 4.650 euro verbeurd voor elk van beide beklaagden. Dit is geen onredelijk zware straf. Er zijn geen redenen voor het hof om deze bedragen te verminderen. Ook de verkoop van het pand en de voorgehouden gebrekkige medewerking van de nieuwe eigenaars zijn dat niet.

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

9. De eerste rechter besliste juist over de bijdragen aan het Slachtofferfonds en het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, net als over de vaste vergoeding voor administratieve kosten.

De eerste rechter besliste ook juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast zijn de beklaagden hoofdelijk gehouden tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep.

Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

10.1 De wooninspecteur stelde op 16 februari 2022 een herstellvordering op en maakte deze over aan de procureur des Konings. De herstellvordering is ontvankelijk.

De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf.

De principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt.

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.”

De doelstelling van het herstel is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

10.2 Uit niets blijkt dat het pand op vandaag zou zijn hersteld. Er ligt geen proces-verbaal van de wooninspecteur van uitvoering van herstel voor in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor 1 januari 2021: art. 20*bis*, § 6, Vlaamse Wooncode). De beklaagden betwisten ook niet dat het herstel nog niet werd uitgevoerd.

Dat het pand inmiddels aan een derde werd verkocht belet de veroordeling tot herstel niet en heeft niet tot gevolg dat de beklaagden de herstelmaatregel niet kunnen uitvoeren. Hun veroordeling tot herstel in dit arrest vormt precies de titel waarop ze zich kunnen beroepen ten aanzien van de nieuwe eigenaar om tot herstel over te gaan.

10.3 Omwille van het talmen van de beklaagden in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagden al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat ze talmen. De door de eerste rechter uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan. Een langere hersteltermijn voorzien zou de beklaagden onvoldoende aanzetten daarvoor het nodige te doen.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagden al konden overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagden de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, machtigt het hof de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Zwevegem, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden (art. 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

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;

op strafgebied:

bevestigt het beroepen vonnis in al zijn beslissingen;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van
de kosten van de strafvordering in hoger beroep, voor het openbaar ministerie begroot op
168,97 euro;

wat betreft de herstellvordering:

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagden
om het onroerend goed en de erin aanwezige woning gelegen te
, kadastraal gekend als
te herstellen door:

over te gaan tot het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en
aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte
woongelegenheid, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheid
conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld
door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zonder dat er overbewoning is;

dit binnen een termijn van **twalf maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit
arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door
elk een dwangsom van 125 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van
dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twalf maanden vanaf de dag
waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn;

beveelt dat voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld, de
wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van
ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met
de daaraan verbonden kosten te last van ;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 48,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 31,41
Dagv. eiser tot herstel:	€ 33,20

€ 153,61

+ 10 % : € 15,36

Totaal : **€ 168,97**

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 **25 oktober**

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