



Kopie

Afgeleverd aan: WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST
Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van
inwendige aard

Arrestnummer C/ 690 /2021
Repertoriumnummer 2021/ 1712
Datum van uitspraak 28 april 2021
Rolnummer 2020/CO/411
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de
ontvanger

OS
rechtspersoon
verbodverklaring
COVID
domeinen
Wooninspectie

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002103799-0001-0012-01-01-1



Het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

298

ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te

beklaagde

vertegenwoordigd door mr advocaat bij de balie

1. Ten laste gelegde feiten

Verdacht van.

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

Te van 1 januari 2016 tot 28 juni 2017

een pand, gelegen te kadastraal gekend onder
 zijnde een gesloten bebouwing bestaande uit een kelder,
een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolderverdieping, in eigendom toebehorende
aan de voor bewoning ter beschikking te hebben gesteld terwijl dit volgens
de detailbeschrijving in het proces-verbaal níet voldeed aan de hoger
beschreven normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit



Overgeschreven te Kantoor Rechtszekerheid 2 d d 14 oktober 2019
Ref.:
Bedrag: 230,00 euro
Attaché i.o. Teamchef get)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 23 maart 2020 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, 15^e m kamer, werd als volgt beslist:

Verklaart de tenlastelegging zoals omschreven in de inleidende dagvaarding bewezen in hoofde van beklaagde

Veroordeelt beklaagde tot een geldboete van 500,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen (x8), gebracht op 4.000,00 euro

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, een bedrag te betalen van 25,00 euro te verhogen met 70 opdecimen en alzo gebracht op 200,00 euro

Veroordeelt de beklaagde om bij wijze van bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand een bedrag te betalen van 20,00 euro.

Verwijst de veroordeelde tot de kosten van de publieke vordering, tot op heden begroot op de som van 27,10 euro.

Verklaart verbeurd het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 10 800,00 euro in toepassing van art. 42,3^o en 43 bis Sw. lastens beklaagde

Zegt voor recht dat melding van het vonnis zal worden gemaakt in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het tweede hypotheekkantoor te onder ref
onder ref



2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 23 maart 2020 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt:

- op 26 maart 2020 door de beklaagde
- op 27 maart 2020 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen alle beschikkingen op strafgebied.

2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt.

- op 26 maart 2020 door de beklaagde
- op 27 maart 2020 door het OPENBAAR MINISTERIE.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 31 maart 2021.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haar raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.



4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van de hogere beroepen

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

1. De verklaringen van hoger beroep van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld en de straf zijn nauwkeurig

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten opzichte van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de straf is nauwkeurig.

4. De hogere beroepen van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie zijn regelmatig naar vorm en termijn en zijn ontvankelijk, gelet op het bovenstaande.

4.2. Omvang van de hogere beroepen

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1 van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de beschikkingen van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuld van de beklaagde aan de haar ten laste gelegde feiten en de straf



5. Beoordeling ten gronde

5.1. Blijvende strafbaarheid van de feiten

Het hof stelt vast dat met ingang van 1 januari 2021, dit is na de uitspraak van het bestreden vonnis, de strafbepaling waarop de enige tenlastelegging is gebaseerd, namelijk artikel 20 Vlaamse Wooncode, werd gewijzigd bij artikel 15, 1° en 2° van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Op 1 januari 2021 trad ook het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse Woonbeleid in werking. Hierdoor worden de decreten over het Vlaamse woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als “Vlaamse Codex Wonen van 2021”.

Het hof stelt vast dat de ten laste gelegde feiten, ook na deze inwerkingtredingen, strafbaar blijven onder artikel 3 34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5.2. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de schuld

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de feiten onder de enige tenlastelegging bewezen gebleven.

Hiervoor verwijst het hof naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz 3 tot en met 5 van het bestreden vonnis, die door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd, overgenomen en in antwoord op de conclusie van de beklaagde wordt aangevuld als volgt.

De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 27 juni 2017. Deze constateerde meerdere ernstige gebreken, waaronder een instabiele schouw, talrijke vochtproblemen, een gebrekkige elektrische installatie, instabiele draagvloeren met aantasting van de draagstructuur, tekortkomingen aan de ramen, gebruiksonveilige trappen en ontbrekende rookmelders. Ook uit de beschikbare fotodossiers van de wooninspecteur en van de politie blijkt overduidelijk dat de woning niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.



Uit de structurele aard van enkele gebreken volgt dat deze toestand zich voordeed tijdens de gehele incriminatieperiode van 1 januari 2016 tot 28 juni 2017.

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens artikel 3.1, §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het thans voor een strafbaarstelling vereist dat wordt vastgesteld dat de verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woning niet-conform is. Krachtens artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° vertoont. Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek van categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen alsook uit het proces-verbaal van inlichting van de wooninspecteur van 29 maart 2021 blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

De woning was eigendom van beklagde en werd ondanks de gebrekkige toestand gedurende de gehele voorziene incriminatieperiode verhuurd aan een echtpaar met vijf kinderen en ook effectief door hen bewoond.

De stelling van de beklagde dat de huurders, die voordien eigenaars waren van de woning maar omwille van financiële problemen genoodzaakt waren deze te verkopen en nadien opnieuw te huren, in hoofdzaak zelf verantwoordelijk waren voor de gebrekkige toestand van de woning is enigszins aannemelijk, maar is niet relevant voor de beoordeling van de schuld van de beklagde.

Beklaagde kocht de woning aan op 29 september 2014 en verhuurde deze aan de voormalige eigenaars vanaf 19 november 2014. Niet alleen op dat ogenblik, maar ook tijdens de volledige incriminatieperiode was de beklagde op de hoogte dat de woning niet voldeed aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten, minstens behoorde zij dit te zijn. De beklagde had als eigenaar de verplichting om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woning veronderstelt. Het is duidelijk dat de beklagde tekort geschoten is in deze verplichting, en desondanks toch wetens en willens besloot om de woning te (blijven) verhuren en de huurgelden op te strijken.

De bewezen verklaarde inbreuk hield verband met de verwezenlijking van het doel van beklagde en werd voor haar rekening begaan.



Wat het moreel element betreft, merkt het hof op dat onachtzaamheid hoe dan ook volstaat voor de onder de tenlastelegging bedoelde inbreuk. In dit geval is het evenwel duidelijk dat de inbreuk wetens en willens, dit is opzettelijk, werd gepleegd. De verhuurder had immers ontegensprekelijk kennis van de gebreken aan de woning, maar verhuurde desondanks toch met het oog op de bewoning ervan

betreft een kleine rechtspersoon met een eenvoudige structuur, zodat er geen groot verschil bestaat tussen de individualiseerbare beslissingen, verwezenlijkt door haar toenmalige zaakvoerder en het corporatief handelen. Het gedrag en beleid van de zaakvoerder is dermate determinerend dat ook in hoofde van de rechtspersoon het intentioneel element van het bewezen verklaard misdrijf is komen vast te staan. De vennootschap maakt in ieder geval niet aannemelijk dat zij interne maatregelen zou hebben genomen om het wederrechtelijk handelen te controleren en te voorkomen.

De eerste rechter besloot dan ook terecht tot schuldigverklaring van beklagde aan het haar ten laste gelegd misdrijf, waarvan alle constitutieve bestanddelen lastens haar bewezen zijn.

5.3. Met betrekking tot de straftoemeting

Het hof gaat niet in op het verzoek van de beklagde om haar de gunst van de opschorting te verlenen, hetgeen haar onvoldoende zou wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar haar persoon zou uitmaken, gelet op de aard en ernst van de feiten.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de rechtspersoonlijkheid van de beklagde;
- haar blanco strafregister;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van het bewezen verklaard misdrijf, dat blijkt geeft van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en van een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen,
- het maatschappelijk nadeel ervan,
- de vaststelling dat de beklagde het gebouw inmiddels heeft gerenoveerd, waardoor het voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten;
- de sedert de feiten verstreken tijd zonder dat er sprake is van een overschrijding van de redelijke termijn.



De straf die voorzien is bij toepassing van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is dezelfde als deze die ten tijde van de bewezen verklaarde feiten voorzien was onder artikel 20, §1, eerste lid Vlaamse Wooncode.

Rekening houdend met al deze omstandigheden legt het hof met toepassing van artikel 41*bis* Strafwetboek aan de beklaagde een geldboete op van 3.000,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen gebracht op 24.000,00 euro, welke straf nodig is om de beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst nog woningen te verhuren of ter beschikking te stellen die niet aan de wettelijke vereisten voldoen.

De beklaagde is vroeger nog niet veroordeeld geweest tot een geldboete van 24 000,00 euro of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek. Voor de thans opgelegde geldboete wordt uitstel van tenuitvoerlegging verleend ten belope van het verder bepaalde gedeelte, om de beklaagde ertoe aan te zetten de wet strikt na te leven. Dit uitstel en de proeftermijn van drie jaar moeten een maximale preventieve werking van het uitgestelde gedeelte van de geldboete waarborgen.

Voor de eerste rechter vorderde het Openbaar Ministerie de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43*bis* Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagde genoten vermogensvoordelen uit het bewezen verklaard misdrijf, begroot op de geïnde huurgelden ten bedrage van 10.800,00 euro.

Beklaagde was eigenaar van de woning, trad op als verhuurder ervan en inde de huurgelden. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat zij in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door haar gepleegd misdrijf, die in casu gelijk te stellen zijn aan de door haar ontvangen huurgelden. Deze vermogensvoordelen konden niet worden gevonden in het vermogen van deze beklaagde, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op de geldwaarde die ermee overeenstemt. De huuropbrengsten, die terecht werden begroot op een bedrag van 10.800,00 euro, dienen inderdaad te worden verbeurd verklaard. Daarnaast werd de beklaagde door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Bijkomend dient aan de beklaagde een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken te worden opgelegd.



6. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 41bis, 42 en 43bis van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 20 §1 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.34. en 3 49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 1, 8 en 18bis van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878

7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak en met eenparigheid van stemmen;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk,



Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder de enige tenlastelegging;

Wijzigt het bestreden vonnis met betrekking tot de straftoemeting als volgt;

Stelt vast dat de feiten gepleegd werden zowel voor als na 1 januari 2017;

Veroordeelt de beklaagde tot een geldboete van 3.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 24.000,00 euro;

Gelast gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van deze geldboete ten belope van een bedrag van 2.500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 20.000,00 euro;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre het lastens de beklaagde de verbeurdverklaring beveelt van de wederrechtelijk door haar verkregen vermogensvoordelen ten bedrage van 10.800,00 euro;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre het de beklaagde veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 20,00 euro aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders van 25,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro;

Veroordeelt de beklaagde bijkomend tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken ten bedrage van 50,45 euro;

Met betrekking tot de kosten

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 327,91 euro.



Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit.

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

en in openbare terechtzitting van **28 april 2021**

uitgesproken door Kamervoorzitter

in aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

met bijstand van griffier

┌ PAGE 01-00002103799-0012-0012-01-01-4 ─┐

