



Kopie
Afgeleverd aan: mr.
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

Arrestnummer <i>C 11012 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 9421</i>
Datum van uitspraak 30 juni 2022
Notitienummer griffie 2021/NT/475
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002794170-0001-0019-01-01-1



Not.nr. KO.66.WI.100200/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

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

2. nr. _____, (ON (_____)
met maatschappelijke zetel te _____
- burgerlijke partij -

tegen

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

2. nr. *M61* _____, (ON _____ - Overeenkomstig het Wetboek van
vennootschappen en verenigingen moet de term "Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid" vanaf 1
januari 2020 gelezen worden als "Besloten vennootschap", afgekort: bv)
met maatschappelijke zetel te _____,
- beklagde -

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

verdacht van:

(...), de tweede en (...),

als dader, mededader om de wanbedrijven te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de wanbedrijven zonder hun bijstand niet hadden kunnen worden gepleegd (art. 66 Strafwetboek),

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

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:

1. (...)

2. met samenhang te _____, in de periode van 15 mei 2018 tot 10 oktober 2018: (...) en de tweede:

een woning gelegen te _____; opgesplitst in drie kamers (1/1, 1/2 en 1/3), ten nadele van:

- _____ (geheel)
- _____ (kamer 1/1)
- _____ (kamer 1/2)
- _____ (kamer 1/3)

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte:

wijk en nummer van het kadaster:

*en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: de _____ (KBO
_____) voor het gehele vruchtgebruik (tot 2032), en
voor de gehele blote eigendom,*

*die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 28 september 2012 verleden voor notaris _____, waarbij de huwgemeenschap
_____ de blote eigendom kocht en de
het vruchtgebruik voor twintig jaar, waarna op 7 november 2012 een schenking van de blote eigendom werd gedaan aan hun kleindochter _____ bij akte verleden voor notaris
te _____*

3. (...)



4. met samenhang te _____ in de periode van 21 maart 2017 tot 28 maart 2017:

(...) en de tweede,

een woning gelegen te _____ ; ten nadele van:

en

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte:

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: _____ als blote eigenaar voor de
geheelheid

en _____ als vruchtgebruiker voor de geheelheid

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 16 juli 2002 voor notaris

* * * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 1 maart 2021 op tegenspraak als volgt.

"Op strafgebied

(...)

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van ACHTENVEERTIGDUIZEND (48.000,00) EURO (=ZESDUIZEND (6.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor TWEEËNVEERTIGDUIZEND (42.000,00) EURO (=VIJFDUIZENDTWEEHONDERDVIJFTIG (5.250,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) voor een periode van drie jaar.

┌ PAGE 01-00002794170-0004-0019-01-01-4 ─┐



(...)

Verplicht elke beklagde tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht elke beklagde tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht elke beklagde tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot 3/6^e, de tot 2/6^e en tot 1/6^e van de gerechtskosten, begroot in totaal op 564,47 euro; zijnde

voor op **282,24 euro**

voor op **188,16 euro**

voor op **94,08 euro.**

Op burgerlijk gebied

Stelt vast de herstellvordering zonder voorwerp is wat betreft de woningen gelegen te:

-
-
-

Beveelt op vordering van de wooninspecteur **het herstel** op het gebouw en de daarin ondergebrachte woningen gelegen te

, kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.



en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur de eventuele kosten van herhuisvesting op _____ kan verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Stelt de zaak onbepaald uit wat betreft de behandeling van de vordering van _____

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.”

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 30 maart 2021 door de _____ tegen “de beschikkingen van het vonnis, zoals aangeduid en omschreven in het neergelegde grievenformulier”;
- 2 april 2021 door het openbaar ministerie tegen “de beschikkingen op strafgebied zoals aangeduid en omschreven in het neergelegd 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 Kortrijk, op:

- 30 maart 2021 door de lasthebber *ad hoc* van de _____ ;
- 2 april 2021 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 23 september 2021 (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 18 maart 2022.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 18 maart 2022 in het Nederlands:

- de _____ in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____, als advocaat voor de lasthebber *ad hoc*, meester _____; advocaat met kantoor te _____;



- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____, advocaat-generaal;
- de burgerlijke partij de _____, vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____

De zaak werd voor het sluiten van de debatten gesteld op de rechtszitting van 6 mei 2022 om het openbaar ministerie toe te laten ontbrekende stukken aan het dossier te voegen.

Op de rechtszitting van 6 mei 2022 waren aanwezig:

- meester _____, advocaat met kantoor te _____, voor meester _____, advocaat met kantoor te _____ raadsman van de lasthebber *ad hoc*, meester _____, advocaat met kantoor te _____, voor de _____;
- het openbaar ministerie bij monde van _____, advocaat-generaal.

De burgerlijke partij de _____ was niet aanwezig en werd niet vertegenwoordigd.

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 1 maart 2021 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.

Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

2.2 De lasthebber *ad hoc* van de _____ bepaalde in het grievenformulier nauwkeurig de grieven tegen het vonnis, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld en de straf en op burgerlijk gebied wat betreft het aanhouden van de burgerlijke belangen. Daarnaast kruiste hij ook de rubriek "Procedure" aan, waarin hij als reden vermeldde: "*partijdigheid en deloyauteit van het onderzoek (impact op de rechten van verdediging en het recht op een eerlijk proces zoals gegarandeerd door artikel 6 EVRM)*". In de rubriek "Andere" stelde hij het niet eens te zijn met zijn veroordeling tot de gerechtskosten.

Ook het openbaar ministerie omschreef in het grievenformulier nauwkeurig welke grieven het tegen het vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf.

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

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. 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.



3. De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, op 24 augustus 2020 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid met als referentie en op 25 augustus 2020 op het kantoor rechtszekerheid met als referentie).

4. De eerste rechter vatte de feiten van de telastleggingen 2 en 4 in het beroepen vonnis samen als volgt:

"(...)

Op 15 mei 2018 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de . De gemeente had een melding gedaan.

De was de vruchtgebruiker van de woning. De verhuurders zouden onder meer , en zijn.

Het gebouw had 16 strafpunten. Er waren drie kamers in het pand:

- Kamer 1/1 had 65 strafpunten en was ongeschikt. Ze was te klein en dus onaangepast. Er woonde een persoon.
- Kamer 1/2 had 56 strafpunten en was ongeschikt. Ze was te klein en dus onaangepast. Er woonde een persoon.
- Kamer 1/3 had 41 strafpunten en was ongeschikt. Er woonde een persoon. Hij verklaarde dat hij werkte voor de firma die de woning huurde. De andere kamers werden bewoond door collega's. Ze betaalden elk 285 euro. Er waren problemen in de woning, maar als ze contacteerden gebeurde er niets.

Uit de huurovereenkomst bleek dat de woning verhuurd werd door aan . De huur bedroeg 935 euro.

De wooninspectie stelde een stedenbouwkundige inbreuk vast doordat een eengezinswoning zou opgesplitst zijn in drie woonegelegenheden.

werd uitgenodigd voor een verhoor, maar kwam niet opdagen.

, de medezaakvoerder van de werd op 27 juni 2018 verhoord. Hij verklaarde dat de vruchtgebruiker van het pand was. Hijzelf was beheerder van het pand. Hij had het pand in 2012 gekocht en er zwaar in geïnvesteerd. Vanaf december 2017 werd het pand verhuurd aan de : Het was te huur gesteld als gezinswoning. had zich wel aangetrokken van de verhuur. Hij deed de papieren voor hem. Zelf ging hij soms wel het gras afrijden. Hij had een goed contact met de bewoners. Er waren nooit klachten van geweest. Hij wist niet dat er kamerverhuur was. Hij zou alles herstellen als gezinswoning.



Op 3 augustus 2018 werd verhoord. Hij was de zaakvoerder van de
Hij verklaarde dat drie van zijn werknemers samen een huurwoning zochten. Hij hoorde dat
de woning in te huur was en belde naar het zakenkantoor van . Hij had vooral
contact met . Hij had altijd gezegd dat hij iets zocht voor zijn werknemers. De
huurovereenkomst werd afgesloten met de . Er was van in het begin vanalles niet in orde,
en er werden ook nooit inspanningen geleverd om de situatie te verhelpen. De huur bedroeg 850
euro. De huur werd opgezegd op 2 augustus 2018.
Op 10 oktober 2018 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit. Er waren geen gebreken meer.

(...)

Op 21 maart 2016 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de

De eigenaar van de woning was . De vruchtgebruiker was de .

Het gebouw had 21 strafpunten. De woning had 37 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
Er woonden twee broers. Ze zouden 1.000 euro huur betalen. De verhuurder zou zijn.

Op 27 september 2016 werd verhoord. Hij verklaarde dat instond voor de
verhuur. De huurder betaalde 750 euro per maand, maar er was een grote achterstand. In 2012 had
hij een conformiteitsattest bekomen. Toen de huurders erin trokken was het pand in orde. Een aantal
gebreken was veroorzaakt door de huurders. Die hadden op 23 september 2016 de woning verlaten.

Op 20 april 2017 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit. Er waren geen gebreken meer.”

5. De eerste rechter overwoog in verband met de beweerde partijdigheid en deloyauteit van
het onderzoek:

“Het Openbaar Ministerie en de wooninspectie worden vermoed om loyaal op te treden. Uit het
dossier blijkt niet dat het bewijsmateriaal op een deloyale manier zou verzameld zijn. De
wooninspectie heeft de decretale bevoegdheid om inbreuken op de wooncode op te sporen. Zodra er
sprake is van vermoedens dat een woning niet aan de kwaliteitsvereisten van de Wooncode voldoet
(zoals hier het geval was), mogen zij een onderzoek starten. Als bij een controle op een woning
inbreuken blijken, is het verder allesbehalve vreemd dat het onderzoek uitgebreid wordt naar de
andere woningen die door de verdachte worden verhuurd.”

Het hof treedt deze overwegingen bij, neemt ze over en maakt ze tot de zijne. De beklagde
lijkt de beweerde partijdigheid en deloyauteit af te leiden uit de het gegeven dat het
onderzoek zou zijn gestart doordat , hoofd van de dienst burgerlijke stand
van de gemeente weigerde om drie werknemers van de te domiciliëren
op het adres . Volgens de beklagde weigerde ze dit uit aversie
voor en omdat ze zijn financiële situatie benijdde. Dit is niet alleen niet
bewezen, maar ook volstrekt irrelevant. Zoals hierna wordt besproken, was



bovendien terecht gealarmeerd toen de drie werknemers van de _____ zich wilden inschrijven op het genoemde adres: de woning kon en mocht niet gebruikt worden als kamerwoning.

6.1 De beklaagde kan redelijkerwijze niet betwisten dat ze de woning aan de _____ in werkelijkheid verhuurde als kamerwoning, terwijl de woning was bestemd tot eengezinswoning. Op het ogenblik van de vaststellingen stelde de wooninspecteur vast dat de woning werd bewoond door drie werknemers van de _____ die geen familie van elkaar waren, en die elk in een afzonderlijke kamer verbleven. Ze waren afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft toilet, bad/douche en kookgelegenheid.

Een van de bewoners, _____, verklaarde aan de wooninspecteur op 15 mei 2018 (p. 35 strafdossier, OK 2):

"I'm in the house since 4 months. (...) I have a bedroom upstairs. There are 2 other bedrooms upstairs. One used by _____ and one for _____ who is at work right now. We all work for the same company but we're not related to each other. We share the same house. (...) The owner is _____. He told us we can stay here with 3 people. _____ knew we're no family and we work for _____"

Dit verhoor werd genoteerd in de Engelse taal en het strafdossier bevat geen vertaling ervan. Het hof beheerst de Engelse taal voldoende om het verhoor te begrijpen en vertaalt de aangehaalde passage vrij als volgt:

"Ik woon in de woning sinds vier maanden. (...) Ik heb boven een slaapkamer. Er zijn boven twee andere slaapkamers. De ene wordt gebruikt door _____ en de andere door _____ die nu aan het werk is. We werken allemaal voor hetzelfde bedrijf, maar we zijn geen familie. We delen dezelfde woning. (...) _____ is de eigenaar. Hij zei ons dat we hier met drie personen konden verblijven. _____ wist dat we geen familie zijn en dat we werken voor _____"

_____ verklaarde verder nog dat elke bewoner individueel 285 euro huur betaalde per maand.

_____, zaakvoerder van de _____, verklaarde bij verhoor op 3 augustus 2018 dat de huisvesting van de drie bewoners via hem werd geregeld (p. 62 strafdossier, OK 2).

Al deze gegevens tonen aan dat de bewoners, die buitenlandse arbeidskrachten zijn, in de woning werden gehuisvest door hun werkgever, de _____, en dat ze niet de vrije keuze hebben gemaakt om met collega's samen te wonen en een gezamenlijk huishouden te voeren. Het doet niet ter zake dat de beklaagde geen fysieke veranderingen aanbracht in het pand, opdat het zou worden gebruikt als kamerwoning. De "kwalificatie" van een pand kan



immers wijzigen door het gebruik dat ervan wordt gemaakt, zonder dat het pand fysiek werd aangepast.

De verklaring van _____ net als de verklaring van _____, zaakvoerder van de _____; laten er niet de minste twijfel over bestaan dat de beklagde via haar zaakvoerder _____ op de hoogte was van de feitelijke verhuur als kamerwoning.

Kamers 1/1 (eerste verdieping rechts achteraan) en 1/2 (eerste verdieping rechts vooraan) hadden niet de vereiste netto vloeroppervlakte van 12 m² en waren dus niet geschikt voor bewoning. Geen enkele kamer beschikte over een branddetectiesysteem of rookmelder. In geen enkele kamer was een lavabo aanwezig.

Daarnaast vertoonde de woning gebreken die tot gevolg hebben dat ze ook als eengezinswoning niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen. Zo werd in de kelder een verhoogde vochtwaarde vastgesteld. Er bevonden zich een stopcontact en een wasmachine in het beschermvolume rondom de gemeenschappelijke douche. In kamer 1/1 hing de lichtschakelaar gedeeltelijk uit de muur. De kelder was slechts toegankelijk via een ladder, wat onvoldoende veilig was. De garagepoort kon niet worden afgesloten omdat het mechanisch gedeelte bovenaan de poort was losgekomen.

De beklagde wist via haar zaakvoerder dat de woning gebreken vertoonde, waardoor ze ongeschikt was om te worden verhuurd. Eveneens bij verhoor op 15 mei 2018 verklaarde

"We have problems with the house. There's water in the basement. The toilet upstairs doesn't work. The shower also doesn't work. We contacted the owner _____. He would fix everything but he does nothing."

Vrij vertaald als:

*"We hebben problemen met het huis. Er is water in de kelder. Het toilet op de bovenverdieping werkt niet. De douche evenmin. We contacteerden de eigenaar
Hij zou alles herstellen, maar hij doet niets."*

De eerste rechter heeft de telastlegging 2 terecht bewezen verklaard voor de

6.2 Ook de door de beklagde verhuurde woning in de voldeed niet aan de vereiste woonkwaliteitsnormen. Op 21 maart 2016 stelde de wooninspecteur onder meer vast dat de muren in twee van de vijf slaapkamers sporen van doorslaand vocht vertoonden. Aan de keldertrap ontbrak een leuning en de beide pelletkachels op het gelijkvloers waren defect. De draagprofielen van de keldergewelven vertoonden beginnende erosie en er was een risico op elektrocutie of brand doordat een



scheidingschakelaar op het verdeelbord niet conform was geplaatst. Het verdeelbord in de gang was niet voorzien van een beschermende achterwand rond de automaten.

De structurele aard van deze gebreken wijst er op dat ze niet het gevolg kunnen zijn van een gebrekkig onderhoud door de huurders.

De beklaagde was via haar zaakvoerder op de hoogte van deze gebreken. Toch verhuurde ze de woning aan de broers . De beklaagde is daarom schuldig aan de telastlegging 4. Het hof stelt wel vast dat de incriminatieperiode van deze telastlegging een materiële vergissing bevat en moet worden verbeterd. Uit de dossiergegevens volgt dat de beklaagde de feiten pleegde niet in de periode van 21 maart 2017 tot 28 maart 2017, maar in de periode van 21 maart 2016 tot 28 maart 2016.

Deze verbetering verandert niets aan de feiten van de telastlegging 4 en voegt er geen feiten aan toe. Het is op de zo verbeterde telastlegging dat de tegenspraak betrekking had. Telkens het hof het hierna heeft over de telastlegging 4, bedoelt het deze zoals hier verbeterd.

6.3 De bij de telastleggingen 2 en 4 voorziene verzwarende omstandigheid dat de beklaagde van de activiteit een gewoonte maakte, is niet aangetoond. Het verhuren van twee woningen die niet voldeden aan de vereiste woonkwaliteitsnormen volstaat in dit geval niet om deze verzwarende omstandigheid bewezen te verklaren, ook niet wanneer een van die woningen werd verhuurd als kamerwoning.

7. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt: *“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”*

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

“Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;



3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.”

De beklaagde pleegde de bewezen feiten van de telastlegging 2 deels na de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 5 Strafwetboek. Artikel 5, tweede lid, (oud) Strafwetboek was toen niet meer van toepassing, en dus ook niet de zogenaamde decumulregeling. Bovendien betroffen het feiten die wetens en willens werden gepleegd, zodat deze decumulregeling hoe dan ook niet gold.

De feiten van de telastlegging 4 werden wel (integraal) gepleegd nog voor de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 5 Strafwetboek. Ook die feiten werden wetens en willens gepleegd.

Binnen de rechtspersoon van de beklaagde was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen 2021, wat een eigen strafrechtelijke fout van de rechtspersoon is.

Ook voor de telastlegging 4 kan de decumulregeling dus niet worden toegepast.

8. 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 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, zoals hiervoor vermeld. Het elektrocutiegevaar vastgesteld zowel in de woning aan de _____ als in de woning in de _____ is volgens het ministerieel besluit van 26 november 2020 een gebrek van nu categorie III.

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

9. De bewezen verklaarde telastleggingen 2 tot en met 4 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof slechts een straf toepast (artikel 65, eerste lid Strafwetboek).

De Vlaamse Wooncode – nu de Vlaamse Codex Wonen - 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 hierna bepaalde geldboete is passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om de beklaagde aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven.

Bij het bepalen van de omvang van de geldboete houdt het hof rekening met het gegeven dat de beklaagde een vennootschap is die actief is onder meer in de onroerendgoedsector. Zij moet er zich nog meer dan een niet-professioneel van bewust zijn dat een strikte naleving van de toepasselijke regelgeving noodzakelijk is om misbruik van kwetsbare huurders te voorkomen en het recht op menswaardig wonen van iedereen te waarborgen.



De beklagde deed uiteindelijk wel belangrijke inspanningen om aan de misdrijven te remediëren. Het herstel van de beide panden was volledig uitgevoerd nog voor de zaak werd behandeld door de eerste rechter. De periodes waarin de beklagde de misdrijven pleegde, zijn relatief beperkt.

Uit niets volgt dat de door het hof opgelegde geldboete de beklagde sociaal zou declasseren of haar sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen, zodat het hof niet ingaat op haar vraag om haar de gunst van de opschorting te verlenen. Omwille van haar blanco strafregister verleent het hof wel uitstel voor 2.000 euro van de geldboete. De beklagde voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden, aangezien ze nog niet werd veroordeeld tot een geldboete van meer dan 24.000 euro, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan 120.000 euro bedraagt.

De gunst van het uitstel zal de beklagde er bijkomend toe aanzetten om de toepasselijke regelgeving voortaan wel na te leven. Het gedeelte van de geldboete waarvoor het hof uitstel verleent mag nochtans niet groter zijn dan 2.000 euro. Voor een nog groter deel van de geldboete uitstel verlenen zou in het geval van de beklagde aan de straf dan weer elk ontradend karakter ontnemen.

Aangezien de beklagde de bewezen verklaarde feiten pleegde in een tijdsspanne die zich uitstrekt ook na 31 december 2016, moet de uitgesproken geldboete met 70 decimen worden verhoogd.

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

De wooninspecteur en de _____ zijn geen partijen in hoger beroep (wat de betreft: zie hierna, randnummer 12). De kosten om deze partijen te dagvaarden in hoger beroep, zijn te last van de Staat.

Het hof veroordeelt de beklagde 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 decimen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklagde 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 de beklagde ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

11. De herstellvorderingen zijn zonder voorwerp, nu de wooninspecteur vaststelde dat zowel de gebreken aan de woning in de [redacted] te [redacted] als aan de woning in de [redacted] in [redacted] volledig zijn weggewerkt.

12. De burgerlijke partij de [redacted] vraagt om de beklagde te veroordelen tot het betalen van een vergoeding van 3.300 euro voor de huurwaarborg, de huur voor de maand december, en de kosten van brandverzekering en plaatsbeschrijving. Daarnaast vraagt ze een vergoeding van 850 euro voor de huur voor de maand januari, dit alles te vermeerderen met de interesten en de rechtsplegingsvergoeding.

De eerste rechter vermeldde in het vonnis (p. 16) dat de [redacted] haar conclusietermijn in eerste aanleg niet had benut, maar op de rechtszitting van 15 februari 2021 een nota neerlegde waarin ze een vordering formuleerde tegen [redacted] (niet in de zaak voor het hof) en de [redacted]. Die nota was in principe laattijdig. De eerste rechter stelde vast dat de partijen akkoord waren om de zaak op burgerlijk gebied uit te stellen en stelde de zaak, wat de vordering van de [redacted] betreft, daarom onbepaald uit. De eventuele overige burgerlijke belangen hield hij aan overeenkomstig artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering, maar dit is een beslissing die verband houdt met de strafvordering en is geen beslissing over een burgerrechtelijke vordering.

De beklagde betwistte in het grievenformulier in de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" enkel het aanhouden van de burgerlijke belangen, wat geen beslissing is over de burgerlijke vordering is, laat staan over de vordering van de [redacted]. Ze formuleerde geen grief tegen het onbepaald uitstellen van de zaak voor wat betreft de vordering van de [redacted].

De [redacted] stelde zelf geen hoger beroep in op burgerlijk gebied tegen het vonnis. Bij gebrek aan beroep van de beklagde tegen de vermelde beslissing, kan er ook geen sprake zijn van ontvankelijk incidenteel beroep van de [redacted].

Het hof kan dan ook niet anders dan vaststellen dat de [redacted] geen partij is in hoger beroep, zodat het hof niet over haar vordering kan oordelen. Deze vordering is nog hangende voor de eerste rechter. Ze moet zich tot de eerste rechter wenden voor de verdere afhandeling ervan.

Toegepaste wetsartikelen:

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

- 211 en 211bis, 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 en beslist over de grond ervan **met eenparige stemmen:**

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen (art. 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering) en in de beslissing dat de herstellvordering met betrekking tot de woningen aan de _____ en in de _____
zonder voorwerp is;

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

op strafgebied:

verbetert de telastlegging 4 zoals hoger vermeld in randnummer 6.2 van dit arrest;

verklaart de _____ schuldig aan de telastleggingen 2 en 4 (zoals verbeterd), met uitzondering van de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt;

veroordeelt de _____ voor deze telastleggingen samen tot een geldboete van 6.000 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 48.000 euro;

verleent de _____ gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor 2.000 euro van deze geldboete, gedurende een proeftermijn van drie jaar;

veroordeelt de _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciem en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de _____ tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

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



veroordeelt de _____ tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 2/6 van 564,47 euro in eerste aanleg en op 134,10 euro in beroep;

laat de kosten van dagvaarding in beroep van de Wooninspecteur en de burgerlijke partij begroot op 56,88 euro te last van de Staat;

op burgerlijk gebied:

stelt vast dat de _____ geen partij is in hoger beroep en dat haar vordering nog hangende is voor de eerste rechter.



Kosten eerste aanleg: € 564,47

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 54,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 26,91

€ 121,91

+ 10 % : € 12,19

Totaal : € 134,10

Kosten beroep t.l.v. Staat:

Dagv. BP:	€ 28,44
Dagv. eiser tot herstel:	€ 28,44

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer , als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en en in openbare rechtszitting van 30 juni 2022 uitgesproken door wnd. kamervoorzitter , in aanwezigheid van , advocaat-generaal, met bijstand van griffier .

