



Arrestnummer
<i>C1160</i> / 2025
Repertoriumnummer
2025 / <i>380</i>
Datum van uitspraak
31 januari 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2023/PGG/3064 2024/VJ11/373

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2023/PGG/3064 - 2024/VJ11/373

Not.nr. GE.66.WI.102500/20

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,**
met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. , (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende 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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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 dit decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk:

In het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom var geboren
, wonende te , verleden bij aankoopakte van 17
november 2006 door notaris te

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 10 september 2018 tot en met 10 september 2020 (st. 5)

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 18 oktober 2019 tot en met 10 september 2020 (st. 5)

3 een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning te hebben verhuurd aar

te in de periode van 25 februari 2020 tot en met 10 september 2020 (st. 5).

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

Vermogensvoordeel: art. 42 en 43bis Strafwetboek

Eveneens gedagvaard met het oog op de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig art. 42 en 43bis Strafwetboek, van 24.600 euro:

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

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

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode:

- huuropbrengst tenlastelegging A.1: vierentwintig maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 14.400 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.2: elf maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 6.600 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.3: zes maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 3.600 euro

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 17 januari 2023 bij verstek als volgt:

"Op strafgebied

Ten aanzien van

2

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **24.600,00 EUR**, als equivalent van de bekomen vermogensvoordelen uit de bewezen tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 295,50 EUR, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis.

Herstel

Beveelt aan op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te ; **te herstellen** door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021, alsook de **overbewoning te beëindigen**.

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een **termijn van 10 maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom van 150 euro per dag** vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn.

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve

in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde.

*machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex
Wonen, te verhalen op de veroordeelde.*

*verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad
niettegenstaande iedere voorziening.*

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan."

1.2 Dit verstekvonnis werd met toepassing van artikel 38, § 1, Gerechtelijk Wetboek betekend aan de woonst van de beklaagde op 4 maart 2023. De beklaagde tekende tegen dit verstekvonnis verzet aan, bij gerechtsdeurwaardersexploot van 17 maart 2023 betekend aan de procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Op 24 april 2023 betekende de beklaagde zijn verzet aan de Wooninspecteur.

1.3 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 21 november 2023 op verzet en op tegenspraak als volgt:

"Zegt dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur buiten zake wordt gesteld zonder kosten.

*Verklaart het verzet voor het overige **ontvankelijk**.*

*Beschouwt de veroordelingen uitgesproken bij vonnis bij verstek van deze rechtbank en kamer van **17 januari 2023** voor niet bestaande en wijst opnieuw ten gronde:*

Op strafgebied

Ten aanzien van

1.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3:

*tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.*

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

*Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **10.000,00 EUR**, als equivalent van de bekomen vermogensvoordelen uit de bewezen tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3.*

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders*
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand*
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR*
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 472,54 EUR.*

Herstel

*Beveelt aan op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te , te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021, alsook de **overbewoning te beëindigen**.*

*Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een **termijn van 10 maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom van 150 euro per dag** vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn.*

Machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen var om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

Verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

Op burgerlijk gebied

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.”

1.4 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 20 december 2023 door de beklaagde ;
- 22 december 2023 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden op diezelfde data ook elk een verzoekschrift in op de griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.5 Op de rechtszitting van 20 september 2024 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 26 december 2024.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.6 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 26 december 2024:

- de beklaagde , bijgestaan door meester , advocaat met kantoor te , voor meester , advocaat met kantoor te ;
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , voor meester , beiden advocaat met kantoor te .

Dit gebeurde in het Nederlands, met dien verstande dat de beklaagde zich liet bijstaan door de aangestelde tolk

2.1 De beide verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 21 november 2023 zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de grievenformulieren zijn tijdig ingediend.

2.2 De advocaat van de beklaagde duidde in het grievenformulier nauwkeurige grieven aan over de schuld en de straf en in de rubriek “*Andere*”, over de herstellvordering. In de rubriek “*Burgerlijke rechtsvordering*” vraagt hij de afwijzing van de burgerlijke vordering, maar aangezien er nooit een burgerlijke vordering werd gesteld en de eerste rechter daarover dus ook geen beslissing nam, is deze grief zonder voorwerp.

Ook het openbaar ministerie duidde nauwkeurige grieven aan, meer bepaald over de geldboete die de eerste rechter oplegde en in de rubriek "Andere", over de verbeurdverklaring.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklaagde 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. Het hof stelt vast dat er in deze zaak geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

2.4 De Wooninspecteur voert in zijn conclusie aan dat de eerste rechter het ten aanzien van hem aangetekende verzet ten onrechte ontvankelijk verklaarde, maar tekende tegen deze beslissing geen zelfstandig beroep aan. De devolutieve werking van de beperkte hoger beroepen en vervolgens de grieven brengt mee dat de beslissing van de eerste rechter om het verzet ten aanzien van het openbaar ministerie en de Wooninspecteur ontvankelijk te verklaren, definitief is. De beslissing over de ontvankelijkheid van het in eerste aanleg aangetekende verzet behoort met andere woorden niet tot de saisine van het hof. Het hof zal de argumenten van de Wooninspecteur daarover dan ook niet beantwoorden.

3. De dagvaarding werd met toepassing van artikel 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021 op 26 oktober 2022 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.:

4. De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 21 november 2023 oordeelkundig samen als volgt:

"1. is eigenaar van een pand gelegen te Naar aanleiding van een melding van de buurtinspecteur met vermoedens dat het betrokken pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen ging de wooninspectie op 10 september 2020 over tot een controle. Het pand betrof een hoekpand met daarin drie zelfstandige woningen. De bewoners waren aanwezig en de drie woningen konden worden betreden met toestemming.

Het gebouw had 31 straffpunten. Er waren onder meer problemen met vocht, de elektriciteit en de gasinstallaties.

Woning had 113 straffpunten en was onbewoonbaar. De woning was tevens onaangepast aan de drie bewoners. De bezettingsnorm was immers gelijk aan slechts twee personen.

Woning op de eerste verdieping had 115 straffpunten en was onbewoonbaar.

Woning op de tweede verdieping had 76 straffpunten en was onbewoonbaar. De woning was onaangepast voor de twee bewoners. De bezettingsnorm was gelijk aan 1 persoon.

In het omstandig verslag werd een hele lijst van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's opgesomd:

- In de kelder hing de bekabeling los en konden contactpunten loskomen met mogelijk kortsluiting/brand tot gevolg.
- Boven de inkomdeur op de koer hing het lichtpunt los aan de muur. Er bestond risico op elektrocutie/kortsluiting/brand.
- In de keuken van woning bestond er een risico op overbelasting van het circuit door de opstelling met meerdere verdeelstekkers en met risico op kortsluiting/brand tot gevolg.
- In de badkamer van woning was er een aftakking van het stopcontact naast de deur naar de gasgeiser gemaakt met bekabeling met onvoldoende sectie. De bedrading was onvoldoende afgeschermd.
- In de keuken en woonkamer van de woning ontbraken de afdekplaten aan de stopcontacten.
- In de kelder waren de gele stalen leidingen doorverbonden met flexibele metalen slangen voor waterleidingen.
- In de badkamer in woning was de gasleiding achter de boiler niet aangesloten op een verbruikstoestel. De afsluitkraan was niet voorzien van een metalen schroefdop of stop en zat geklemd tussen boiler en muur met eventuele lekken tot gevolg.
- In de keuken van woning was de gootsteen niet aangesloten via een reukafsluiter op de afvoerleiding. Hierdoor werd de gootsteen als niet bestaand beschouwd.
- In de leefkamer van woning sloot de rookgasafvoerbuï niet volledig aan op het verwarmingstoestel. In de leefkamer was een gaskachel type B geïnstalleerd zonder onafsluitbaar verluchttingsrooster die voldoende permanente luchttoevoer verzekerde. De kap van de gaskachel was tevens verwijderd.
- In de keuken van woning was de gootsteen niet aangesloten via een reukafsluiter op de afvoerleiding. Hierdoor werd de gootsteen als niet bestaand beschouwd.
- In de leefkamer van woning zat het aansluitkanaal van de gaskachel type B los in de muur. De rookgasafvoer van de gaskachel mondde uit in een zone van statische overdruk (schoorsteen niet lang genoeg). Er was ook geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig bij de gasgeiser type B.
- In de keuken en leefkamer van woning ontbrak een voldoende stevige en veilige borstwering. Er bestond valgevaar.

De huurders hadden geen huurcontract. Ze betaalden elk 600 euro per maand. Ze betaalden cash aan de huisbaas. Ze waren niet tevreden maar konden zich geen duurdere woning permitteren. De huisbaas deed geen renovatiewerken.

2. De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 25 november 2020. Het integraal herstel werd gevorderd, namelijk het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Wooncode. De wooninspecteur verzocht een hersteltermijn van 10 maanden toe te kennen onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich aan bij deze herstellvordering.

Oppositant werd uitgenodigd voor verhoor maar kwam niet opdagen. Hij kon telefonisch bereikt worden en beloofde zich aan te bieden op 10 oktober 2021 maar kwam niet.

De wooninspectie had via e-mail contact met die zich voorstelde als raadgever van opposit. Zij beloofde de vragenlijst ingevuld te bezorgen, maar ook dat gebeurde niet.

Op 27 september 2022 en 24 november 2022 stuurde de wooninspectie een brief naar opposant met de vraag naar de stand van zaken. Er volgde geen reactie.

Op 8 november 2022 ontving de wooninspectie een e-mail van de gemeente dat er een nieuwe domicilie was in de woning. bleek de nieuwe eigenaar en bewoner van het pand."

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 (zie p. 2 t.e.m. 5 strafdossier) naar het loshangend lichtpunt boven de inkomdeur van de gemeenschappelijke koer, het gebruik van meerdere verdeelstekkers in vaste opstelling in de keuken van het appartement op het gelijkvloers, het ontbreken van afdekplaten van stopcontacten in de keuken van appartement op de eerste verdieping en het loshangend stopcontact ter hoogte van de koelkast in de keuken van appartement op de tweede verdieping. Deze gebreken leidden tot elektrocutiegevaar. Daarnaast was er ook gevaar voor CO-vergiftiging doordat de rookgasafvoerbuis van het verwarmingstoestel in de leefkamer van appartement niet volledig op dat toestel aansloot. Er was ook geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig dat permanent voldoende luchttoevoer

verzekerde voor de gaskachel type B. Diezelfde, gelijkaardige gebreken waren ook aanwezig in appartementen

Elk van de drie appartementen was ongeschikt en onbewoonbaar. 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. 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 drie appartementen in de niet voldeden aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. De beklaagde betwist dit trouwens niet. Wel beroept hij zich op overmacht. Hij zou de huurders meermaals hebben verzocht de woning te verlaten, zodat hij bepaalde herstellingen kon uitvoeren, maar de huurders weigerden dit en verleenden hem geen toegang tot de appartementen.

De eerste rechter overwoog hierover:

"Opposant maakt het bestaan van overmacht volstrekt ongeloofwaardig. Het is niet aannemelijk dat de huurders weigerden om een huurcontract op te stellen en opposant binnen te laten om verbeteringswerken te doen, maar anderzijds wel bereid waren om maandelijks cash huurgelden te betalen zonder enig betalingsbewijs in ruil te krijgen. Opposant heeft gedurende een ruime periode huurgelden ontvangen voor de huur van zeer gebrekkige woningen zonder ook maar één stap te ondernemen om de huurders in gebreke te stellen, de huur op te zeggen of de huurders uit te zetten. De huurders verklaarden integendeel dat er hen huurovereenkomsten en betalingsbewijzen beloofd werden, maar zij dit niet kregen. Ook verklaarden de bewoners van nummer dat opposant wel een nieuwe boiler had geplaatst waaruit dus wel degelijk blijkt dat opposant toegang kreeg om werken te doen. Opposant verklaarde in conclusie bovendien dat hij meermaals de tuin opruimde. Ook hieruit blijkt dat hij wel degelijk toegang had en de gebrekkige staat van de woningen kende.

De stelling van opposant dat hij na de vaststellingen van de wooninspectie op 10 september 2020 onmiddellijk aan de verbouwingen begon, spreekt ook de voorheen vermeende overmacht tegen.

Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 10 september 2020 en de verklaringen van de bewoners staat het voor de rechtbank vast dat opposant drie woningen verhuurde die manifest niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en normen zoals vastgesteld bij toepassing van artikel 5 van de Wooncode. Bovendien werden er voldoende en voldoende ernstige gebreken vastgesteld die in elk geval reeds van in het begin aanwezig moeten geweest zijn om vast te stellen dat geen van deze drie woningen bij de start van de incriminatieperiodes voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten. Vele gebreken waren structureel van aard en kunnen onmogelijk te wijten zijn aan een slecht onderhoud door de huurders.

Opposant ontkent ook niet dat hij zich bewust was van de gebreken. Blijkbaar waarschuwde hij de huurders voor hun vuiligheid en onzorgvuldigheid zonder zelf iets ernstig te ondernemen.

De schuld van opposant aan de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 staat vast."

Het hof neemt deze overwegingen over en maakt ze tot de zijne. Volledigheidshalve voegt het er nog aan toe dat de beklaagde op geen enkele manier zijn bewering staft als zou hij de huurders hebben aangemaand om het pand te verlaten, zodat hij de nodige herstellingen kon doen. Hij legt daarvan geen enkel stuk voor.

De beklaagde voert aan dat hij de brieven van de wooninspectie nooit heeft ontvangen, nu de wooninspectie die naar een verkeerd adres heeft gestuurd, zodat hij naar eigen zeggen nooit de mogelijkheid kreeg om zich te verweren. Dat de beklaagde de brieven van de wooninspectie nooit zou hebben ontvangen, doet geen afbreuk aan zijn schuld. Het misdrijf was voor die brieven immers al voltrokken. De brieven waar de beklaagde naar verwijst, zijn trouwens brieven waarvan de eerste dateert van 27 september 2022 en waarin de wooninspectie slechts vroeg om informatie over de staat van de woning op dat ogenblik, met het oog op een hercontrole na eventueel herstel. Het niet ontvangen van die brieven heeft op geen enkele manier de verweermogelijkheden van de beklaagde beperkt. Alle eerdere brieven, waaronder verschillende uitnodigingen tot verhoor, heeft de beklaagde blijkbaar wel ontvangen. Hij verkoos om niet op die uitnodigingen in te gaan, wat zijn goed recht is. Nochtans was een verhoor de uitgelezen kans om zijn eventuele verweermiddelen aan te brengen. Hoe dan ook kreeg de beklaagde de gelegenheid om zich te verdedigen zowel in de procedure in eerste aanleg als in hoger beroep, wat hij ook daadwerkelijk heeft gedaan.

Dat hij het toegestuurde vragenformulier nooit zou hebben ontvangen door een nalatigheid van zijn boekhoudster, is een loutere bewering die hij niet aannemelijk maakt. Bovendien is dit niet relevant voor de beoordeling van zijn schuld.

7. De beklaagde pleegde de bewezen telastleggingen A.1, A.2 en A.3 met een zelfde misdadig opzet, zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek voor deze misdrijven samen alleen de zwaarste straf uitspreekt.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winst oogmerk 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 beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat de huurders in appartementen verbleven die zich in een slecht onderhouden en verouderde toestand bevonden, waarvan de gebreken bovendien ernstige risico's meebrachten voor hun veiligheid en gezondheid.

Omwille van de economische aard van de misdrijven, is een geldboete de meest passende straf. De straf moet de beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van

de bewoners in acht te nemen. Het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling is hiertoe niet passend en effectief. Bovendien verkreeg de beklaagde eerder al de gunst van de opschorting voor gelijkaardige feiten, meer bepaald bij vonnis van de correctionele rechtbank te Gent van 17 november 2009. Daarenboven zal de opgelegde geldboete de beklaagde niet sociaal declasseren of zijn sociale reclassering disproportioneel belemmeren.

De geldboete die de eerste rechter oplegde, is juist en passend naar keuze en omvang, zodat het hof deze straf bevestigt. Opdat de beklaagde de ernst van de gepleegde misdrijven vat, moet de geldboete in beginsel effectief zijn en gelast ook het hof geen (deels) uitstel van de tenuitvoerlegging ervan.

De geldboete is te verhogen met 70 deciemmen (maal acht). De vervangende gevangenisstraf die de eerste rechter voorzag, zet de beklaagde voldoende aan tot betaling van de geldboete.

8. De bewezen telastleggingen hebben voor de beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder dat misdrijf niet zouden zijn gerealiseerd. De appartementen mochten 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 24.600 euro.

De vordering tot verbeurdverklaring moet worden ingewilligd, om te beletten dat de beklaagde opbrengsten van de door hem gepleegde misdrijven zou genieten. Om de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, herleidde de eerste rechter het te verbeuren bedrag terecht in billijkheid tot 10.000 euro.

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 beklaagde is gehouden tot de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken verhoogt het hof de kosten van de strafvordering in hoger beroep.

De eerste rechter besliste juist over de bijdrage aan het Slachtofferfonds en het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand. Daarnaast is de beklaagde gehouden

tot de vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken, die nu na indexatie 61,01 euro bedraagt.

10.1 De wooninspecteur maakte op 25 november 2020 een herstellvordering op en maakte die over aan het openbaar ministerie.

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.”

Er is geen proces-verbaal van de Wooninspecteur van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Uit geen enkel dossiergegeven blijkt verder dat het pand en de drie daarin gelegen woonentiteiten ondertussen zouden zijn hersteld.

De beklaagde is geen eigenaar meer van het pand. Hij verkocht het op 10 maart 2022 aan . Anders dan de beklaagde aanvoert, belet dit in geen geval dat hij zou worden veroordeeld tot het uitvoeren van het herstel. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf, zodat de beklaagde, ook al is hij geen eigenaar van het bewuste pand meer en heeft hij daarop geen enkel zakelijk recht meer, moet worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken. Hij heeft wel degelijk de vereiste hoedanigheid om over te gaan tot herstel. De eerste zin van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 die verwijst naar *“de overtreder”*, bevestigt dit.

Dat de beklaagde geen eigenaar meer is van het onroerend goed, betekent niet dat het voor hem onmogelijk is om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel, aangezien zijn veroordeling de titel hiertoe vormt. Dit is geen situatie van overmacht en evenmin heeft dit tot gevolg dat de herstelmaatregel kennelijk onredelijk zou zijn. Artikel 3.49, § 3, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt trouwens dat de uitvoering door of in plaats van de veroordeelde van de publieke herstelmaatregel, opgelegd met toepassing van artikel 3.43 tot en met 3.48 door iedereen moet worden gedoogd.

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

10.2 Omwille van het talmen van de beklaagde 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 beklaagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, maar dat hij talmt. De door de eerste rechter uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan. Een langere hersteltermijn voorzien zou de beklaagde onvoldoende aanzetten daarvoor het nodige te doen.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn die hem 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 beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Voor het geval de beklaagde de herstelmaatregelen niet binnen de gestelde termijn uitvoert, machtigt het hof de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [naam], om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

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

Anders dan de eerste rechter oordeelde, zijn er volgens het hof in deze zaak niet voldoende redenen om de uitzonderingsmaatregel van de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

11. Terecht heeft de eerste rechter de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

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.

Perken van het hoger beroep:

De beslissing van de eerste rechter om het in eerste aanleg aangetekende verzet ontvankelijk te verklaren, behoort niet tot de saisine van het hof.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan, binnen de perken van de saisine, als volgt:

op strafgebied:

bevestigt het bestreden vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande dat de vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure nu 61,01 euro bedraagt;

veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot op 128,84 euro;

wat betreft de herstellvordering:

beveelt de beklaagde om op vordering van de wooninspecteur om het onroerend goed en de erin aanwezige woongelegenheden, gelegen in de
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 aanwezige woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin aanwezige woongelegenheden 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 **tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest;

beslist dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde een dwangsom van **150 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien 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 de beklaagde ;

machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde.

|

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 45,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl. , à	€ /
Dagv. eiser tot herstel:	€ 31,13
	€ 117,13
+ 10 % :	€ 11,71
Totaal :	€ 128,84

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 **31 januari**

2025 uitgesproken door wnd. kamervoorzitter , in aanwezigheid van
advocaat-generaal, met bijstand van griffier