

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. P.24.0169.N

, met zetel te

,
beklaagde,

eiseres,

met als raadsman mr. , advocaat bij de balie

tegen

WOONINSPECTEUR, met kantoor te ,

eiser tot herstel,

verweerder,

met als raadsman mr. , advocaat bij de balie , met

kantoor te , waar de verweerder woonplaats

kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel, correctionele kamer, van 11 januari 2024.

De eiseres voert in een memorie die aan dit arrest is gehecht, drie middelen aan.

Raadsheer heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF***Beoordeling******Ontvankelijkheid van het cassatieberoep en van de memorie***

1. Het arrest spreekt de eiseres vrij van de feiten van de enige telastlegging van vóór 28 februari 2019 en van de feiten die betrekking hebben op “woningen” en

In zoverre tegen die beslissing gericht, is het cassatieberoep bij gebrek aan belang niet ontvankelijk.

2. Uit de stukken waarop het Hof vernag acht te slaan, blijkt niet dat de eiseres haar memorie ter kennis heeft gebracht van de procureur-generaal bij het hof van beroep te Brussel en van de verweerder, zoals nochtans op straffe van niet-ontvankelijkheid vereist door artikel 429 Wetboek van Strafvordering.

In zoverre de memorie betrekking heeft op de beslissing van het arrest over de herstellvordering, is zij niet ontvankelijk.

Eerste middel

3. Het middel voert schending aan van artikel 149 Grondwet, de artikelen 195 en 211 Wetboek van Strafvordering, artikel 2 Strafwetboek en de artikelen 1.3, 7°, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: het arrest veroordeelt de eiseres tot nagenoeg dezelfde straffen als het beroepen vonnis, hoewel het de incriminatieperiode aanzienlijk inkort; het arrest beantwoordt niet het verweer van

de eiseres in verband met betwistingen met de verweerder en haar eigen inspanningen om de gebreken te herstellen; de eiseres is vervolgd wegens het verhuren van woonentiteiten die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het moment van de vaststellingen; vóór de inwerkingtreding op 1 januari 2021 van het Optimalisatiedecreet van 29 maart 2019 (BS 29 april 2019), ingevoegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, was elke overschrijding van de kwaliteitsnormen bepaald in artikel 5 Vlaamse Wooncode strafbaar; vanaf de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet is door het invoegen van een nieuw derde lid in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021) een nieuwe methode van beoordeling van de woonkwaliteit in voege; de mogelijke gebreken worden thans volgens hun ernst onderverdeeld in drie categorieën; sindsdien is niet meer elk vastgesteld woonkwaliteitsgebrek strafbaar, maar enkel de gebreken van de categorieën II en III, dit wil zeggen in het geval van “niet-conforme” of overbewoonde woningen zoals bepaald in de artikelen 2, § 1, 4^obis en 16^o, en 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, respectievelijk de artikelen 1.3, § 1, 7^o en 37^o, 3.1 en 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021; de strafrechter moet overeenkomstig artikel 2 Strafwetboek de wet toepassen met de geringste strafbaarheid; het arrest faalt in zijn motiveringsplicht, waar het de gewijzigde strafbaarstellingen buiten beschouwing laat om de strafbaarstelling en de strafmaat te bepalen; de appelrechters dienden, zeker gelet op de concrete betwistingen tussen de eiseres en de verweerder, het verweer van de eiseres in detail te beantwoorden.

4. In zoverre het middel schending aanvoert van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat betrekking heeft op de herstellvordering, is het niet ontvankelijk.

5. In zoverre het middel verplicht tot een onderzoek van feiten, waarvoor het Hof geen bevoegdheid heeft, is het evenmin ontvankelijk.

6. De appelrechter dient enkel de door hem uitgesproken straffen te motiveren. Hij moet die straffen niet vergelijken met de door de eerste rechter uitgesproken straffen en moet aldus niet motiveren waarom hij ondanks een inperking van de incriminatieperiode aan de beklaagde eenzelfde straf oplegt als de eerste rechter.

7. De rechter voldoet aan de uit artikel 149 Grondwet voortvloeiende verplichting om zijn beslissing te motiveren en de conclusie van een partij te beantwoorden wanneer zijn beslissing een uiteenzetting bevat van de feitelijke of juridische gronden waarop hij een vordering, een verweer of een exceptie toewijst of afwijst. De rechter moet daarbij niet antwoorden op elk argument dat een partij in een conclusie louter aanwendt ter ondersteuning van haar verweer, maar dat zelf geen zelfstanding verweer uitmaakt.

8. In zoverre het middel uitgaat van andere rechtsopvattingen, faalt het naar recht.

9. Ingevolge de wijziging van de Vlaamse Wooncode bij de artikelen 3, 4 en 15 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, in werking getreden op 1 januari 2021:

- bepaalt artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode dat 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, de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 euro of met een van die straffen alleen;
- definieert de Vlaamse Wooncode in artikel 2, § 1, 4^o*bis*, een conforme woning als een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, 2^o en 3^o, vertoont;
- bepaalt artikel 5, § 1, derde lid, dat bij de nadere bepaling van de vereisten inzake onder meer veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, zoals vermeld in het eerste en tweede lid van die paragraaf, de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken hanteert die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

“1^o 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 artikelen 3.34, 1.3, 7° en 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021, eveneens in werking getreden op 1 januari 2021, bevatten overeenkomstige bepalingen.

10. Vóór 1 januari 2021 bevatte artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode het voormelde derde lid niet en bepaalde artikel 20, § 1, eerste lid, dat als een woning of een bepaalde specifieke woonvorm niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 euro of met een van die straffen alleen.

11. Uit die bepalingen blijkt dat tijdens de incriminatieperiode, die door het arrest wordt ingekort tot de periode van 28 februari 2019 tot en met 13 augustus 2021, de straffen op de aan de eiseres ten laste gelegde feiten niet zijn gewijzigd.

In zoverre het middel aanvoert dat de appelrechters bij het bepalen van de strafmaat hadden dienen rekening te houden met de voormelde decreetwijzigingen, kan het niet worden aangenomen.

12. In haar appelconclusie (p. 14-15) heeft de eiseres een aantal door de verweerder gedane vaststellingen van overtredingen van de categorieën II en III betwist met betrekking tot het gebouw en een aantal appartementen of kamers waarvoor het arrest geen vrijspraak heeft verleend.

13. Het arrest (p. 6-8) stelt vast dat:

- de wooninspectie op 28 februari 2019 een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd, waarbij werd vastgesteld dat het gebouw verschillende gebreken vertoonde, zoals vochtschade, gebreken aan de elektriciteit en beschadigde asbesthoudende isolatie rond verwarmingsbuizen;
- de wooninspectie op 31 oktober 2019 opnieuw ter plaatse is gegaan, ditmaal samen met de brandweer. Er werden verschillende gebreken aan de elektriciteit vastgesteld, het brandverslag was negatief en er waren geen rookmelders;
- de wooninspectie op 22 maart 2022 opnieuw ter plaatse is gegaan voor een controle van de woongelegenheden, ditmaal getoetst aan de normen van artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021, in werking getreden op 1 januari 2021, en volgens de standaardformulieren van de technische verslagen, gevoegd als bijlagen 4 en 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er werden aan het gebouw één gebrek van categorie II en één van categorie III vastgesteld.

Na de eiseres te hebben vrijgesproken voor de feiten met betrekking tot de entiteiten 1 en 13 omdat die nooit als woning zijn verhuurd en voor de feiten voorafgaand aan 28 februari 2019 omdat de strafbaarheid ervan niet vaststaat, oordeelt het arrest (p. 9) vervolgens:

“Uit de inspectieverslagen blijkt dat het gebouw vanaf 28 februari 2019 gebreken vertoonde waardoor het niet conform was aan de normen en een gevaar inhield voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners, zoals vochtschade, gebreken aan de elektriciteit en gevaar op verspreiding van asbest.

Ook na de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 was het pand in zijn geheel ongeschikt om er woongelegenheden te verhuren, doordat het behept was met één gebrek van categorie II (brandonveiligheid) en één van categorie III (het risico op elektrocutie).

De vastgestelde tekortkomingen brengen met zich mee dat iedere verhuring of terbeschikkingstelling van woongelegenheden in het pand strafbaar was.”

14. Met die redenen oordeelt het arrest dat de aan de eiseres ten laste gelegde feiten, in zoverre bewezen, strafbaar waren zowel vóór als vanaf 1 januari 2021, beantwoordt het arrest het verweer van de eiseres over de controles en vaststellingen van de verweerder, de vastgestelde gebreken in het gebouw en de

als woning verhuurde entiteiten en is de beslissing regelmatig met redenen omkleed en naar recht verantwoord, zonder dat de appelrechters nog verder dienden in te gaan op de argumenten die de eiseres enkel heeft aangevoerd tot staving van haar vermelde verweer, maar die geen zelfstandig verweer uitmaakten.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

Tweede middel

15. Het middel voert schending aan van artikel 149 Grondwet, de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek en de artikelen 195 en 211 Wetboek van Strafvordering: het arrest maakt, buiten de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie om, een eigen berekening van de vermogensvoordelen die de eiseres zou hebben verkregen ingevolge de bewezen verklaarde feiten van de enige telastlegging; het steunt hiervoor op een ander proces-verbaal dan datgene waarop de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie steunt, namelijk op een proces-verbaal nr. van 22 maart 2022, dat overigens geen berekening van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel bevat; aldus schendt het arrest de voormelde wetsbepalingen inzake de bijzondere verbeurdverklaring (*hierna* verbeurdverklaring), evenals het recht van verdediging omdat de eiseres hierover geen tegenspraak heeft kunnen voeren; het arrest bevat ook geen enkele motivering over de mogelijke matiging van de verbeurdverklaring, noch houdt het op enigerlei wijze rekening met de financiële toestand van de eiseres.

16. Wanneer het openbaar ministerie schriftelijk de verbeurdverklaring vordert van vermogensvoordelen die een beklaagde uit de vervolgte misdrijven zou hebben verkregen en de beklaagde aldus is verwittigd dat een dergelijke straf kan worden uitgesproken, dient hij bij de organisatie van zijn verdediging rekening ermee te houden dat de rechter die verbeurdverklaring en de maat ervan kan bepalen op grond van alle aan tegenspraak onderworpen gegevens die zich in het strafdossier bevinden en die derhalve tot het debat behoren.

In zoverre het middel uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt het naar recht.

17. In haar appelconclusie (p. 17-18) heeft de eiseres de appelrechters gewezen op hun matigingsbevoegdheid overeenkomstig artikel 43bis, zevende lid,

Strafwetboek en heeft zij aangevoerd dat die matiging zich ook hier opdringt. Zij heeft dat verweer echter niet nader gespecificeerd.

18. Het arrest (p. 11) oordeelt: "*[De eiseres] heeft jarenlang inkomsten genoten uit de verhuur en er is geen reden om aan te nemen dat de verbeurdverklaring een onredelijk zware straf voor haar zou opleveren. Het hof (van beroep) is bij de raming immers uitsluitend uitgegaan van de vermogensvoordelen van woningen waarvan het huurcontract aan de inspectie was voorgelegd, terwijl in werkelijkheid nog meer inkomsten werden verworven door de verhuur van andere woongelegenheden in hetzelfde pand, die wel verhuurd waren, maar waarvan de huurders niet konden worden ondervraagd en waarvan de huurcontracten niet werden voorgelegd aan de inspectie.*"

19. Met die reden is de beslissing dat de verbeurdverklaring niet gematigd wordt, regelmatig met redenen omkleed en naar recht verantwoord.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

20. Voor het overige verplicht het middel tot een onderzoek van feiten, waarvoor het Hof geen bevoegdheid heeft, en is het niet ontvankelijk.

Derde middel

21. Het middel heeft betrekking op de beslissing van het arrest over de herstellvordering en is bijgevolg niet ontvankelijk.

Ambtshalve onderzoek

22. De substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven rechtsvormen zijn in acht genomen en de beslissing is overeenkomstig de wet geweest.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiseres tot de kosten.

Bepaalt de kosten op 104,01 euro.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, tweede kamer,
samengesteld uit sectievoorzitter als voorzitter, de raadsheren
en in
openbare rechtszitting van 7 mei 2024 uitgesproken door sectievoorzitter
in aanwezigheid van advocaat-generaal met bijstand
van griffier