



Arrestnummer
C1 334 / 2017
Repertoriumnummer
2017/ 788
Datum van uitspraak
10 maart 2017
Notitienummer griffie
2016/NT/848
Notitienummer parket-generaal
2016/PGG/1871 2016/VJ11/848

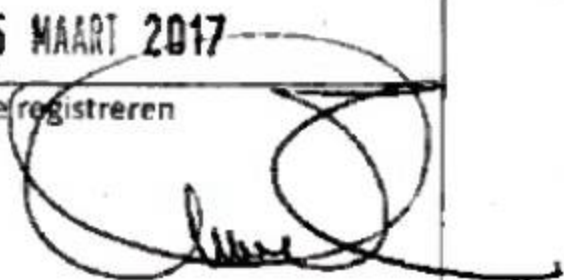
Hypothecaire inschrijving

OPSCHORTING

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
15 MAART 2017
Niet te registreren

Anja WILLEMS Ea. inspecteur a.i.

COVER 01-00000801856-0001-0020-01-01-1



2016/PGG/1871 - 2016/VJ11/848

Not.nr. GE.66.RW.100200/15

In de zaak van het **OPENBAAR MINISTERIE** en van

1. nr. _____, geboren te _____ op _____
 wonende te _____) Gent, _____
 - burgerlijke partij -

tegen

1. nr. 379
geboren te op
gepensioneerde,
wonende te Gent,
- eerste beklaagde -

2. nr. 380 |
geboren te | op |
gepensioneerde,
wonende te | Gent,
- tweede beklaagde -

verdacht van:

de eerste en de tweede:

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, al. 1 van het decreet van 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,



1. als verhuurder, in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, met ondernemingsnummer _____ en met maatschappelijke zetel te _____;

een onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 01.04.2014 tot en met 08.01.2015 (OK 1)

2. als verhuurder, in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, met ondernemingsnummer _____ en met maatschappelijke zetel te _____;

een onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ in de periode van 11.12.2013 tot en met 08.01.2015 (OK 2)

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43bis S.W.B.

de eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 7.700 euro, zijnde

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:

1. huuropbrengst van woning 36 gedurende de periode 01.04.2014 tot en met 08.01.2015 of 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro = 3.150 euro
2. huuropbrengst van woning 38 gedurende de periode 11.12.2013 tot en met 08.01.2015 of 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro = 4.550 euro

* * * *



1.1.

De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30d, besliste bij vonnis van 28 juni 2016 op tegenspraak als volgt:

"Strafrechtelijk

Veroordeelt *E* voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen 1 en 2 samen tot een **geldboete van 1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor **500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro, van de opgelegde geldboete en voor 1 maand en 15 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **3.850 euro**.

Veroordeelt *voor de hierboven omschreven en bewezen* verklaarde telastleggingen 1 en 2 samen tot een **geldboete van 1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor **500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro, van de opgelegde geldboete en voor 1 maand en 15 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **3.850 euro**.

Kosten en bijdragen

Veroordeelt *en* elk tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt hen elk tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.



- de burgerlijke partij in zijn middelen, vertegenwoordigd door meester Steven Vanbesien, voor meester Bart Vantieghem, beiden advocaat met kantoor te Gent.

2.1.

Naast de verklaring van hoger beroep, die werd gedaan op 1 juli 2016, werd door de raadsman van de beklaagden en op 7 juli 2016 ook een *"grievensformulier bij het instellen van hoger beroep"* ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, waarin nauwkeurig wordt bepaald welke grieven door de beide beklaagden tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafrechtelijk gebied met betrekking tot de schuldigverklaring, het gebrek aan motivering door de eerste rechter, de omschrijving van de telastleggingen en ondergeschikt de strafmaat, en op burgerrechtelijk gebied met betrekking tot de ontvankelijkheid, de toelaatbaarheid en de gegrondheid van de burgerlijke vordering. De beide beklaagden vragen aan het hof de vrijspraak voor de hen te last gelegde feiten en de afwijzing van de burgerlijke vordering.

Naast de verklaring van hoger beroep, die werd gedaan op 18 juli 2016, werd door het openbaar ministerie op dezelfde datum ook een *"grievensformulier hoger beroep"* ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, waarin nauwkeurig wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, met name wat betreft de strafmaat (aankruising rubriek 1.4).

De hoger beroepen van de beklaagden en het openbaar ministerie werden aldus tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en zijn ontvankelijk (artt. 203-204 Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd door de artikelen 88 en 89 van de wet van 5 februari 2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie).

Gelet op de ingebrachte grieven is de zaak in zijn geheel onderworpen aan een nieuw onderzoek door het hof.

2.2.

De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 20ter, lid 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op 3 maart 2016 overgeschreven op het hypotheekkantoor van het gebied waar het onroerend goed gelegen is (zie kapt 6, stuk 7).

3.1.

Aan de beklaagden wordt te last gelegd dat zij twee woningen hebben verhuurd die niet voldeden aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Wooncode, met name een onbewoonbare woning in de eigendom van



in de periode van 1 april 2014 tot en met 8 januari 2015 aan
(telastlegging 1) en een onbewoonbare woning in de
eigendom van , in de periode van 11 december 2013 tot en met 8 januari 2015
aan en (telastlegging 2).

3.2.

De beklaagden verkochten de twee in de telastleggingen vermelde woningen bij notariële
akte van 11 augustus 2015 aan In de periode, nader omschreven in de
telastleggingen 1 en 2, waren de beklaagden aldus wel zelf eigenaar van de panden. Terecht
voeren zij aan dat zij de beide panden niet hebben verhuurd toen de reeds de
eigenaar was.

De telastleggingen 1 en 2 dienen dan ook te worden verbeterd door telkens de woorden "*in
de periode van de te last gelegde feiten eigendom van de beide beklaagden, doch sedert 11
augustus 2015*" toe te voegen voor de woorden "*eigendom van*".

Terecht ook voeren de beklaagden aan dat zij de woning in de niet
hebben verhuurd aan Zij sloten enkel een huurovereenkomst af met
en deze blijkt ook de enige die op het adres stond ingeschreven. Uit
de verklaring van blijkt dat hij wel bij woonde en ze de
huur deelden, maar dat het was die de huur betaalde aan de
beklaagden.

De telastlegging 2 dient dan ook te worden verbeterd door weglating van de woorden "*en*
".

De aldus verbeterde telastleggingen 1 en 2 betreffen dezelfde feitelijke gedragingen als deze
die er respectievelijk in de aanhangig makende akte aan ten grondslag liggen of zijn erin
begrepen.

Partijen werden op de terechtzitting van het hof van 27 januari 2017 van die overwogen
verbeteringen van de telastleggingen 1 en 2 ingelicht en voerden daarover verweer.

Telkens hierna sprake is van de telastleggingen 1 en 2 betreft het deze telastleggingen zoals
hier in randnummer 3.2 verbeterd.

4.

Met betrekking tot de relevante feitelijke gegevens van de zaak verwijst het hof naar de
uiteenzetting van de eerste rechter onder de rubriek "*Feiten*", randnummers 3 en 4, van het
bestreden vonnis van 28 juni 2016 die het hof overneemt, hier als herhaald ziet en tot de
zijne maakt, met uitzondering van de vermelding in randnummer 3 van het bestreden vonnis



dat de woningen op 23 februari 2015 door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard, gezien deze vermelding door de eerste rechter niet correct is.

De woning in de _____ werd op 10 februari 2015 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard en dit werd per aangetekende brief op 23 februari 2015 aan de beklaagden ter kennis gebracht (zie strafdossier, OK 1, stukken 97-102).

Wat de woning in de _____ betreft, bevinden zich in het strafdossier zelf geen gegevens wat de exacte datum van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring betreft. In de stukken door de beklaagden neergelegd in eerste aanleg (bijlage 8) blijkt dat de beklaagden per aangetekende brief van 18 mei 2015 van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning in de _____ op de hoogte werden gebracht.

5.

De beklaagden vragen de vrijspraak omdat zij reeds geruime tijd vóór de beslissingen tot onbewoonbaarverklaring van de woningen in de _____ en _____ die hen respectievelijk op 23 februari 2015 en 18 mei 2015 ter kennis werden gebracht, alles in het werk hadden gesteld om de panden te laten ontruimen en te verkopen. De panden waren leeg op het moment van betekening van de onbewoonbaarverklaringen.

Het hof treedt dit verweer van de beide beklaagden niet bij.

De argumentatie van de beklaagden dat zij slechts strafbaar zouden zijn indien zij hun woning nog zouden hebben verhuurd nadat hen een beslissing tot onbewoonbaarverklaring werd ter kennis gebracht, berust op een verkeerde rechtsopvatting. Het is strafbaar om een woning te verhuren zodra zij niet voldoet aan de normen en vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De gewestelijke woningkwaliteitsnormen zijn van openbare orde. Zij zijn de absolute minimumgrens waaronder geen verhuring mogelijk is, zelfs indien de huurder ermee akkoord zou gaan. Als verhuurders dienden de beklaagden na te gaan of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en dienden zij regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren. De bepaling van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode laat geen ruimte voor interpretatie. Integendeel, zij voldoet aan de vereisten van nauwkeurigheid, duidelijkheid en voorspelbaarheid waaraan de strafwetten ingevolge het legaliteitsbeginsel dat zijn uitdrukking vindt in artikel 12 van de Grondwet, artikel 7 van het Verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en artikel 15 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, opgemaakt te New York op 19 december 1966, moeten voldoen. Het bewijs dat een woning niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen kan door alle middelen geleverd worden en de woning hoeft niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard te zijn. Strikt genomen is één strafpunt voldoende voor een strafbare verhuring. Een onbewoonbaarverklaring is weliswaar een indicator voor de ernst van de gebreken, maar beïnvloedt op zich de strafbaarheid niet. Het is ook niet omdat een woning achteraf onbewoonbaar verklaard wordt, dat zij dit vooraf niet al was of dat er vooraf geen gebreken waren die de veiligheid en gezondheid van de bewoners ernstig in gevaar brachten.



De objectieve vaststellingen van de wooninspectie op 8 januari 2015 zijn duidelijk en worden op zich niet betwist door de beklaagden. De gebreken in de waren zeer ernstig en talrijk. De slordige elektriciteitsleidingen, de slechte aansluiting van de kookplaat op de gasleiding en de onoordeelkundige installatie van de kachel zorgden voor ontploffingsgevaar, gevaar voor CO-vergiftiging, brand- en elektrocutiegevaar. De woning had op 8 januari 2015 een totaal van 80 punten op het technisch verslag. Het aanvankelijk proces-verbaal vermeldt dat er op 3 november 2014 al een woningkwaliteitsonderzoek was gebeurd in de Goudensterstraat 36 en dat de woning toen 87 strafpunten had en onbewoonbaar was.

Ook in de werden talrijke gebreken vastgesteld die leidden tot een totaal van 97 punten op het technisch verslag en de woning ongeschikt en onbewoonbaar maakten. Op verschillende plaatsen was er vocht en liet de afwerking te wensen over. Er was geen mogelijkheid om de woning te verwarmen en badkamer 1 kon niet worden verlucht. De gastoestellen klasse B in badkamer 1 en badkamer 2 hadden geen onderverluchting en de schoorsteen van de gasgeiser type B in badkamer 1 was te kort.

Gelet op de aard en de ernst van de gebreken, die ook duidelijk blijken uit de fotodossiers, staat het voor het hof vast dat de woningen al vanaf de start van de verhuring, dit is op 1 april 2014 voor de woning in de en op 11 december 2013 voor de woning in de , onbewoonbaar waren. De woningen waren in elk geval niet conform de vereisten van de Vlaamse Wooncode en werden wetens en willens door de beklaagden verhuurd.

Wat de woning in de betreft, voeren de beklaagden ook aan dat zij zonder het aandringen van de genaamde van de de woning niet zouden verhuurd hebben aan Ze ontkennen niet dat het pand op het ogenblik van de verhuur aan in niet zo'n beste staat was, maar ze lieten zich overhalen op basis van menslievende overwegingen omdat het voor een vluchteling zonder onderdak, een noodoplossing was.

De beklaagden mochten de woning echter niet verhuren, zelfs indien daarop werd aangedrongen door een vzw die zich bezighoudt met asielzoekers en migranten. De omstandigheid dat zij de woning op aandringen van deze vzw verhuurd hebben aan een vluchteling zonder onderdak ontsloeg hen niet van hun verplichting de woning pas te verhuren wanneer deze beantwoordde aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Het is niet omdat een menslievende vzw aandringt om onderdak te willen geven aan een vluchteling, dat aan de woonkwaliteitsvereisten niet moet voldaan zijn. Aangezien het niet relevant is voor de beoordeling van de schuld of onschuld van de beklaagden aan de telastlegging 1 om na te gaan of en in welke mate de genaamde van de zou hebben aangedrongen op verhuring, gaat het hof niet in op het verzoek om te horen.

Wat de woning in de betreft, voeren de beklaagden nog aan dat de woning geteisterd werd door een brand waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk was. Ze



vragen het hof om het openbaar ministerie te verzoeken het strafdossier inzake de brand aan het hof voor te leggen.

Gelet op het feit dat deze brand in de kelder werd aangestoken en de wooninspectie de kelder niet controleerde op gebreken en er naast de nog zichtbare rookschade in de andere vertrekken nog talrijke andere gebreken werden vastgesteld die geen uitstaans hebben met de brand, is het hof van oordeel dat de inhoud van het strafdossier met betrekking tot de brand niet relevant is of kan zijn voor de beoordeling van de telastlegging 2 zodat er geen reden is om het openbaar ministerie te verzoeken dit strafdossier voor te leggen of te voegen bij onderhavige zaak.

De beklaagden voeren tenslotte ook nog aan dat zij steeds te goeder trouw hebben gehandeld en op geen enkel ogenblik criminele bedoelingen hebben gehad.

Ook dit verweer is niet dienstig.

Artikel 5, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode bepaalt:

“Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;*
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;*
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;*
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;*
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;*
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;*
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;*
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;*
- 9° de minimale energetische prestaties;*



10° de aanwezigheid van drinkbaar water."

Artikel 20, § 1, al. 1 Vlaamse Wooncode bepaalt:

"Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, 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, 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."

Deze strafbepaling bevat geen concrete aanduiding nopens het moreel element. Het moreel element bestaat uit (algemeen) opzet.

Indien het schuldbestanddeel van een misdrijf bestaat uit opzet, dit is het wetens en willens aannemen van een strafbare gedraging, zoals *in casu*, vermag de rechter het bestaan van dit opzet af te leiden uit het door de dader gepleegde materiële feit en de vaststelling dat dit hem of haar kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijult gaat als hij (of zij) rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. De dader moet bewust en zonder dwang gehandeld hebben. Die bepaling vereist niet dat de dader te kwader trouw of bedrueglijk heeft gehandeld of met een bepaald, bijzonder opzet.

De beklaagden voeren het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet aan, noch maken zij deze enigszins aannemelijk. De eventuele goede trouw van de beklaagden is voor het bestaan van het misdrijf zonder belang. Zij wisten of behoorden als verhuurders te weten dat de woningen niet voldeden aan de minimale decretale normen van de Vlaamse Wooncode en dat zij die woningen in die toestand niet mochten verhuren. Zij handelden bewust en vrijwillig in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan.

De beklaagden waren beiden eigenaar van de woningen, konden beiden genieten van de huuropbrengsten en ook al was er tussen hen voorafgaand mogelijk discussie over het al dan niet verhuren van de woning aan _____, uiteindelijk beslisten zij samen om te verhuren en tekenden zij samen de huurovereenkomst. De aan de beide beklaagden te last gelegde feiten zijn aan elk van hen toerekenbaar en verwijtbaar.

Gelet op de gegevens van het opsporingsonderzoek en het onderzoek op de terechtzitting van het hof van 27 januari 2017 zijn de telastleggingen 1 en 2, zoals omschreven in de aanhangig makende dagvaarding en verbeterd onder randnummer 3.2, dan ook in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde voor het hof naar eis van recht bewezen.

6.

De feiten die aan de in hoofde van de beklaagden en bewezenverklaarde telastleggingen 1 en 2 ten grondslag liggen, zijn in hoofde van elke beklaagde de uiting van eenzelfde misdadig opzet en maken voor elk van hen slechts één misdrijf uit.

De beklaagden verhuurden twee woningen, gelegen te en die gebreken vertoonden en onbewoonbaar waren. Dit bracht mee dat de woonkwaliteit van de bewoners werd aangetast en hun veiligheid en gezondheid in gevaar werden gebracht. De beklaagden schonden aldus een door de Grondwet gewaarborgd recht, namelijk het recht op het leiden van een menswaardig leven, waartoe het recht op een behoorlijke huisvesting behoort.

In ondergeschikte orde vragen de beklaagden dat hun de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend gelet op hun leeftijd, hun blanco strafrechtelijk verleden en hun motieven die niet louter financieel waren.

Het openbaar ministerie verleende ter terechtzitting een negatief advies omtrent deze vraag.

Rekening houdende met de door de beklaagden ingeroepen elementen en het feit dat snel een einde is gekomen aan de wederrechtelijke toestand zijn er naar het oordeel van het hof redenen om aan de beklaagden de gevraagde gunst van de opschorting te verlenen.

De beklaagden, die hun instemming hebben betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling, verkeren in de wettelijke voorwaarden daartoe: zij werden schuldig bevonden aan de telastleggingen 1 en 2, zij werden nog niet veroordeeld tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek, de feiten zijn niet strafbaar met een correctionele gevangenisstraf van meer dan twintig jaar en schijnen niet van dien aard te zijn dat ze in hunnen hoofde gestraft moeten worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf. Bovendien zullen de openbare orde en de maatschappij voldoende gevrijwaard worden door de hiernavolgende maatregel, waarvan het hof verwacht dat deze zal volstaan om de beklaagden, die nog over een blanco strafrechtelijk verleden beschikken, de objectieve ernst van de door hen gepleegde feiten te doen inzien en hen te weerhouden van recidive. De beslissing van het hof om de beklaagden de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen staat een latere toepassing van een straf, ingeval van een nieuwe delinquentie, trouwens niet in de weg.

7.

Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk op grond van artikel 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring van de zaken bedoeld in artikel 42.3° van het Strafwetboek, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn



verkregen, en raamde deze vermogensvoordelen op 3.150,00 euro voor de telastlegging 1 en 4.550,00 euro voor de telastlegging 2. Deze vordering is ontvankelijk.

De beklaagden menen dat er enkel huurgelden verbeurd kunnen verklaard worden vanaf het moment van de vaststelling van de gebreken, dit is voor de woning in de 36 vanaf 3 november 2014 en voor de woning in de vanaf 8 januari 2015. Voor de vragen de beklaagden de volledige afwijzing van de verbeurdverklaring omdat er in die woning een brand is geweest waarvoor de huurder zelf aansprakelijk was.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn bekomen, slaan op de huurinkomsten. De beklaagden verhuurden immers twee woningen die zij in die toestand niet hadden mogen verhuren en hebben daardoor ongetwijfeld voordelen kunnen halen die zonder de gepleegde inbreuken niet konden worden gerealiseerd. Er is een causaal verband tussen de bewezen misdrijven en deze huurinkomsten, zodat dit de in artikel 42.3° van het Strafwetboek bedoelde zaken betreffen.

De huurinkomsten zijn vermengd in het vermogen van de beide beklaagden en kunnen hierin niet meer worden gevonden zodat het hof de geldwaarde ervan raamt en de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Het is maatschappelijk niet aanvaardbaar dat de beklaagden in het bezit gelaten worden van de voordelen die zij verkregen hebben uit de wederrechtelijke feiten van de bewezenverklarde telastleggingen 1 en 2.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met het moment waarop de vaststellingen zijn gebeurd of met de brand in de woning in de Voor het hof is het immers bewezen dat de beide woningen reeds van bij de start van de verhuring aan en niet voldeden aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Gelet op de bewezenverklarde incriminatieperiodes bepaalde het openbaar ministerie de huurinkomsten die kunnen verbeurd verklaard worden correct op 7.700,00 euro. Het hof verklaart hiervan 3.850,00 euro verbeurd in hoofde van de eerste beklaagde en 3.850,00 euro in hoofde van de tweede beklaagde.

8.

De beklaagden zijn als veroordeelden elk verplicht tot het betalen van de vaste vergoeding verschuldigd krachtens artikel 6 van de programmawet (II) van 27 december 2006 en die krachtens artikel 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 november 2012 tot wijziging van het Algemeen Reglement op de



gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, wat betreft de administratieve kosten in strafzaken (B.S., 29 november 2012, inwerkingtreding op 1 december 2012), thans, na indexatie, 51,20 euro bedraagt.

9.

De beklaagden dienen als veroordeelden hoofdelijk te worden veroordeeld tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, deze in eerste aanleg begroot op 96,24 euro en deze in beroep begroot op 148,21 euro.

10.

Terecht oordeelde de eerste rechter dat de herstellvorderingen zonder voorwerp zijn gelet op de vaststellingen van de wooninspectie op 8 januari 2016 dat de woningen volledig vernieuwd waren en aan alle normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode voldeden.

11.1.

De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot vergoeding van de schade die in oorzakelijk verband staat met de bewezen misdrijven.

11.2.

De burgerlijke partij huurde van 1 april 2014 tot en met 8 januari 2015 de woning gelegen in de te , toentertijd eigendom van de beide beklaagden. Hij vorderde in eerste aanleg een schadevergoeding van 4.650,00 euro, bestaande uit de huur die hij gedurende negen maanden betaalde (3.150 euro) en uit de verhuiskosten die hij diende te maken omdat hij vroeger dan voorzien is moeten vertrekken (1.500 euro), meer de intresten vanaf 8 januari 2015.

Daarnaast vraagt ook dat het hof zou zeggen dat de huurovereenkomst nietig is.

Hij vorderde in eerste aanleg een rechtsplegingsvergoeding van 715,00 euro.

De eerste rechter hield er rekening mee dat een beperkt huurgenot heeft gehad en bepaalde de schade in billijkheid op 2.500,00 euro. De rechtsplegingsvergoeding werd herleid tot 480,00 euro.

Voor het hof herneemt zijn vorderingen die hij in eerste aanleg heeft gesteld. Hij stelt daarmee een ontvankelijk incidenteel beroep in.

11.3.

De beklaagden betwisten de vordering van de burgerlijke partij. Zij vragen om deze af te wijzen als ontoelaatbaar, onontvankelijk, minstens volledig ongegrond en verwijzen naar de



uitspraak van het Grondwettelijk Hof van 11 maart 2009 waarbij het Hof gesteld heeft dat de Vlaamse decreetgever niet de bedoeling heeft gehad om burgerrechtelijke sancties te koppelen aan de niet-naleving van de Vlaamse Wooncode en dat de Vlaamse Wooncode enkel de betrekkingen tussen de verhuurder en de openbare overheid regelt. De beklaagden stellen dat er enkel sprake kan zijn van een schadevergoeding vanaf de ingebrekestelling door de huurder en dat zijn schade daarenboven niet bewijst.

11.4.

Door het bewezen misdrijf, omschreven onder de telastlegging 1, heeft de burgerlijke partij, anders dan de beklaagden stellen, wel degelijk schade geleden. Deze schade is buitencontractueel en veronderstelt geen voorafgaande ingebrekestelling. Het Grondwettelijk Hof heeft niet geoordeeld dat er geen schadevergoeding meer mogelijk zou zijn die gesteund is op een bewezen misdrijf wanneer dit misdrijf een inbreuk op de Vlaamse Wooncode uitmaakt.

De burgerlijke partij kan overeenkomstig de artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek en artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek vergoeding vorderen voor de schade die hij door het bewezen misdrijf, omschreven onder de telastlegging 1, heeft geleden. Volgens de burgerlijke partij bestaat zijn schade uit de huurgelden die hij heeft betaald in de periode van 1 april 2014 tot en met 8 januari 2015, zijnde een totaal bedrag van 3.150,00 euro, en uit de kosten voor verhuys die hij begroot op 1.500,00 euro.

Uit niets blijkt dat vroeger moest vertrekken uit de woning en daardoor verhuyskosten heeft moeten dragen die in causaal verband staan met het bewezen misdrijf. Bovendien wordt van deze beweerdte verhuyskosten geen enkel bewijs voorgelegd. Deze vordering moet worden afgewezen.

De schade die heeft geleden door het bewezen misdrijf is ook niet gelijk te stellen met de huur die hij heeft betaald. De door hem geleden schade is deze die voortspuit uit en in causaal verband staat met het bewezen misdrijf terwijl de door hem betaalde huur zijn oorzaak vindt in de huurovereenkomst. In acht genomen de aard en de ernst van de gebreken aan de woning en de omstandigheden waarin in die woning leefde, kan, bij gebrek aan concrete gegevens die een meer precieze begroting mogelijk maken, deze schade door het bewezen misdrijf slechts in billijkheid begroot worden op 2.250,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 8 januari 2015 tot heden en vanaf heden met de gerechtelijke intresten.

Als strafrechter heeft het hof niet te oordelen over de vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst. Oordelen of de niet-naleving van de door de Vlaamse Wooncode opgelegde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald, van dien aard is dat ze hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst meebrengt, hetzij de geldigheid van de instemming van de huurder aantast, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te



voldoen, gaat om een toepassing van de regels van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, waarvoor dit hof als strafrechter niet bevoegd is, en niet om een toepassing van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

11.5.

Het hiervoor in randnummer 7 verbeurdverklaarde bedrag van 7.700,00 euro is gedeeltelijk het equivalent van de zaken die toebehoren aan de burgerlijke partij, in de zin van artikel 43bis, tweede lid, van het Strafwetboek. Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid, van het Strafwetboek moet van het verbeurdverklaarde bedrag een bedrag van 2.250 euro worden toegewezen aan de burgerlijke partij

11.6.

Krachtens artikel 162bis samen gelezen met artikel 211 van het Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend arrest uitgesproken tegen de beklaagde, deze beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek; deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg. Deze begroting heeft het bedrag van de vordering meer de (vergoedende) intrest als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

De beklaagden en dienen te worden veroordeeld tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan de burgerlijke partij
aangezien deze ten aanzien van hen, zij het gedeeltelijk, in het gelijk wordt gesteld en tijdens de behandeling ten gronde, zowel in eerste aanleg als in beroep, werd vertegenwoordigd door een advocaat.

Er zijn geen redenen die verantwoorden dat een ander bedrag dan het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend.

De burgerlijke partij heeft recht op een rechtsplegingsvergoeding die voor de procedure in eerste aanleg wordt begroot op 715,00 euro en voor de procedure in beroep op 780,00 euro.

12.

Er zijn mogelijke andere burgerlijke belangen die niet in staat van wijzen zijn, zodat de eerste rechter terecht deze burgerlijke belangen ambtshalve heeft aangehouden.



OP DEZE GRONDEN

het hof, rechtsprekend op tegenspraak,

Gelet op de artikelen:

- 5 en 20, § 1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
- 2, 3, 42.3°, 43bis, 44, 45 en 65, eerste lid, van het Strafwetboek,
- 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering,
- 162, 162bis, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 203, § 1, 203bis, 204, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,
- 11 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980, zoals gewijzigd door artikel 5 van de Bijzondere Wet van 16 juli 1993,
- 1, 3, 5, 6 en 13 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, zoals gewijzigd,
- 91, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals gewijzigd door artikel 1 van het koninklijk besluit van 13 november 2012,
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek,
- 1022 van het Gerechtelijk Wetboek,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Verklaart de hoger beroepen en het incidenteel beroep tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 28 juni 2016 ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

Op strafrechtelijk gebied

Wijzig het bestreden vonnis als volgt:

Verbetert de telastleggingen 1 en 2 zoals vermeld in randnummer 3.2.

Verklaart de telastleggingen 1 en 2 in hoofde van de beklaagden en
bewezen.

Zegt dat aan de eerste beklaagde een proeftijd wordt toegestaan door
de uitspraak van de veroordeling met zijn instemming op te schorten voor de duur van drie jaar met ingang van heden, welke opschorting kan worden herroepen zo de beklaagde gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf pleegt dat een veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van ten minste één maand of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking wordt genomen overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek tot gevolg heeft gehad.

Zegt dat aan de tweede beklaagde een proeftijd wordt toegestaan door de
uitspraak van de veroordeling met haar instemming op te schorten voor de duur van drie

jaar met Ingang van heden, welke opschorting kan worden herroepen zo de beklaagde gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf pleegt dat een veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van ten minste één maand of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking wordt genomen overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek tot gevolg heeft gehad.

Spreekt voor de eerste beklaagde overeenkomstig de artikelen 42.3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn verkregen, namelijk voor een daarmee overeenstemmend bedrag van 3.850,00 euro, onder voorbehoud van de hierna bevolen toewijzing aan de burgerlijke partij.

Spreekt voor de tweede beklaagde overeenkomstig de artikelen 42.3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn verkregen, namelijk voor een daarmee overeenstemmend bedrag van 3.850,00 euro, onder voorbehoud van de hierna bevolen toewijzing aan de burgerlijke partij.

Veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, in totaal begroot op 96,24 euro in eerste aanleg en op 148,21 euro in beroep.

Veroordeelt de beklaagden en elk tot betaling van de vaste vergoeding van 51,20 euro.

Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis waar de eerste rechter andere burgerlijke belangen dan deze waarover hier wordt geoordeeld ambtshalve heeft aangehouden.

Wijzigt voor het overige het bestreden vonnis als volgt:

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

Veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van 2.250,00 euro, meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 8 januari 2015 tot de datum van dit arrest en vanaf dan meer de gerechtelijke intrest tot de datum van algehele betaling.



Wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van de eerste
beklaagde is uitgesproken, een bedrag van 1.125,00 euro toe aan de
burgerlijke partij

Wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van de tweede
beklaagde is uitgesproken, een bedrag van 1.125,00 euro toe aan de
burgerlijke partij

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij
van de kosten gevallen aan zijn zijde in de beide aanleggen, daarin begrepen de
rechtsplegingsvergoeding die in eerste aanleg wordt begroot op 715,00 euro en in beroep op
780,00 euro.

Wijst het door de burgerlijke partij meer of anders gevorderde af als niet
gegrond.



Kosten eerste aanleg: € 96,24

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 25,87
Dagv. BP:	€ 25,87

€ 134,74

+ 10 %: € 13,47

Totaal: € 148,21

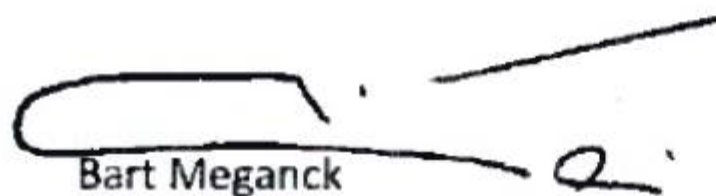
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Bart Meganck en Steven Van Overbeke, en in openbare terechtzitting van **10 maart 2017** uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, advocaat-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe

