Hof van beroep Gent, arrest van 17 september 2021

Vlaamse Wooncode –Verhuring niet-conforme (sociale) woningen –Inbreuken veiligheids-, gezondheids-en woonkwaliteitsnormen – Geen overmacht – Verzwarende omstandigheid van gewoonte – Geen verbeurdverklaring vermogensvoordelen – Bevel tot herstel van de gebreken – Billijke schadevergoeding aan sociale huurders

WoninGent, een sociale huisvestingsmaatschappij, werd door de correctionele rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, bij vonnis van 7 januari 2020 strafrechtelijk veroordeeld voor het verhuren van 17 ongeschikte – waarvan 7 onbewoonbare – woningen die niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen). De strafrechter beval ook, onder verbeurte van een dwangsom, het herstel (van alle vastgestelde gebreken) dat door de Wooninspecteur werd gevorderd (artikel 20bis Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.43 en 3.44 Vlaamse Codex Wonen), van de woningen die nog niet vrijwillig hersteld waren binnen een termijn van 12 maanden. De strafrechter veroordeelde WoninGent nog tot betaling van een billijke schadevergoeding aan de huurders die zich burgerlijke partij hadden gesteld.

Het hof van beroep bevestigt de uitspraak van de eerste strafrechter op strafgebied (bewezenverklaring van de feiten, de strafmaat). Het hof van beroep beveelt opnieuw het herstel (van de vastgestelde gebreken) dat door de Wooninspecteur werd gevorderd van de woningen die nog niet vrijwillig hersteld waren. Het herstel dient binnen een termijn van 2 jaar te geschieden.

Het hof van beroep veroordeelt WoninGent tot betaling aan de huurders die zich burgerlijke partij hebben gesteld en hoger beroep hebben ingesteld tot de betaling van een billijke schadevergoeding. Voor het bepalen van de verschuldigde schadevergoeding stelt het hof van beroep dat de schade niet correspondeert met het volledige bedrag van de betaalde huur omdat ook rekening moet worden gehouden met het genot dat de burgerlijke partijen gedurende de periode van huur van de woning hebben gehad. Het hof van beroep houdt bij gebrek aan meer concrete gegevens voor de begroting van de schade rekening met de periode van huur, de aard van de gebreken en de al dan niet betaalde huurgelden.

Noot:
Zie Correctionele rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, 7 januari 2020, Tijdschrift Grondrechten en armoede, 2022/1, blz. 48-49.