




Arrestnummer C11599 / 2016
Repertoriumnummer 2016 / 3867
Datum van uitspraak 24 november 2016
Notienummer griffie 2016/NT/157
Notienummer parket-generaal 2016/PGG/420 2016/VJ11/157

Hypothecaire inschrijving

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op 29 NOV. 2016
Niet te registreren  Anja WILLEMS Ea. inspecteur g.i.

COVER 01-00000714777-0001-0020-01-01-1



2016/PGG/420 - 2016/VJ11/157

Not.nr. GE.66.RW.101900/13

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. *1617* :

geboren te
 gepensioneerde,
 wonende te Gent,
 - beklaagde -

verdacht van:

A.

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet van 4 februari 1997 (B.S. 7 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,

-als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon,
 -als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon,
 -als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon,
 een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen,

meer bepaald in het pand gelegen te kadastraal gekend als

- | , eigendom van | , geboren te | , wonende
- te |
- | , geboren te | ,
- wonende te |
- | , geboren te | , wonende te |
- | geboren te |
- wonende te |



1. Kamer 1 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 12 juli 2010 (ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester) tot en met 11 augustus 2013
2. Kamer 2 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 12 juli 2010 (ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester) tot en met 11 augustus 2013
3. Kamer 3 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 12 juli 2010 (ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester) tot en met 11 augustus 2013
4. Kamer 4 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 12 juli 2010 (ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester) tot en met 11 augustus 2013
5. Kamer 5 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 12 juli 2010 (ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester) tot en met 11 augustus 2013

B.

bij inbreuk op 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,

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, in het pand gelegen te : , kadastraal gekend als

eigendom van

- : , geboren te : , wonende te :
- : , geboren te : , wonende te :
- : , geboren te : , wonende te :
- : , geboren te : , wonende te :

1. Kamer 1 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 11 augustus 2013 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding
2. Kamer 2 onder andere te hebben verhuurd aan :
te : in de periode van 11 augustus 2013 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding



3. Kamer 3 onder andere te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 11 augustus 2013 tot en met 25 september 2014
4. Kamer 4 onder andere te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 11 augustus 2013 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding
5. Kamer 5 onder andere te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 11 augustus 2013 tot en met 25 september 2014

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van *minstens* € 35.976 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).

Namelijk een totaal bedrag van **35.976 euro** als volgt samengesteld (zie stuk 7, 8, 93 en 94 van het strafdossier:

<u>Kamer 1</u> :	14 maanden x 250 euro per maand =	<u>3.500 euro</u>
<u>Kamer 2</u> :	8 maanden x 275 euro per maand =	<u>2.200 euro</u>
	9 maanden x 314 euro per maand =	<u>2.826 euro</u>
<u>Kamer 3</u> :	28 maanden x 300 euro per maand =	<u>8.400 euro</u>
<u>Kamer 4</u> :	37 maanden x 350 euro per maand =	<u>11.850 euro</u>
<u>Kamer 5</u> :	24 maanden x 300 euro per maand =	<u>7.200 euro</u>

* * * *

1.1.

De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30, besliste bij vonnis van 19 januari 2016 op tegenspraak als volgt:

"Strafrechtelijk:

⌈ PAGE 01-00000714777-0004-0020-01-01-4 ⌋



⌋

Veroordeelt *[naam]* voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4 en B5 samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 12.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor 1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro, van de opgelegde geldboete en voor 45 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring van 35.976 euro**.

Woonherstel:

Beveelt *[naam]* aan het pand gelegen te *[adres]*, kadastraal gekend als *[naam]* alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken onder verbeurte van een **dwangsom van 250 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel** lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Gent.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt *[naam]* tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

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

Kosten en bijdragen:

Veroordeelt *[naam]* 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.



Veroordeelt f tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Veroordeelt tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 148,14 euro.

Burgerrechtelijk:

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan."

1.2.

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 27 januari 2016 door de beklagde tegen alle beschikkingen;
- 27 januari 2016 door het openbaar ministerie tegen alle beschikkingen.

1.3.

Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 13 mei 2016 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak, na bepaling van conclusietermijnen, werd uitgesteld naar de terechtzitting van vrijdag 30 september 2016.

1.4.

Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 30 september 2016 in het Nederlands:

- de beklagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Filip Soetaert, advocaat met kantoor te Kortrijk,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal.

2.

De hoger beroepen werden tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld. Ze zijn ontvankelijk.

3.

De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 20ter, lid 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op 6 mei 2015 overgeschreven op het hypotheekkantoor van het gebied waar het onroerend goed gelegen is (zie kaft 3, stuk 1).

PAGE 01-00000714777-0006-0020-01-01-4



4.1.

In de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 verbetert het hof telkenmale "11.08.2010" door "10.08.2010". Dit betreft de verbetering van een louter materiële vergissing waarvan op de terechtzitting van het hof kennis werd gegeven aan de partijen.

Telkens hierna sprake is van de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 betreft het die telastleggingen zoals omschreven in de aanhangig makende dagvaarding en hiervoor verbeterd.

4.2.

Het hof preciseert de einddatum van de feiten van de telastleggingen B.1, B.2 en B.4 als volgt "tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding, nl. 28 april 2015".

4.3.

In de telastlegging B (1-2-3-4-5) dient na de woorden "of als persoon die een woning ter beschikking" het woord "stelt" te worden toegevoegd.

In de telastlegging B (1-2-3-4-5) dienen de woorden "een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5" te worden vervangen door "een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5,".

Het betreft telkens verbeteringen door de oorspronkelijke telastlegging B (1-2-3-4-5) aan te passen aan de bewoordingen van artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij artikel 24 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S., 1 augustus 2013, Inwerkingtreding 11 augustus 2013).

In de telastlegging B (1-2-3-4-5) wordt expliciet verwezen naar artikel 20, § 1, eerste lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zodat de beklagde, ook gelet op de precieze tijdsbepaling in deze telastlegging, niet onwetend kon zijn over de juiste bewoordingen van deze bepaling.

Deze verbeteringen laten de in de oorspronkelijke telastlegging B (1-2-3-4-5) bedoelde feiten ook onverlet.

Over deze aldus verbeterde telastlegging werd dan ook tegenspraak gevoerd.

Telkens hierna naar de telastlegging B (1-2-3-4-5) verwezen wordt, betreft het deze aldus verbeterde telastlegging.

5.

De beklagde wordt onder de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 vervolgd voor inbreuken op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers (het Kamerdecreet).



Het Kamerdecreet werd met ingang van 11 augustus 2013 opgeheven door artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S., 1 augustus 2013).

Ten tijde van de feiten waren de feiten strafbaar door artikel 17, lid 1 van het Kamerdecreet met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro.

Vanaf 11 augustus 2013 zijn de feiten een inbreuk op artikel 5, §§ 1 en 2 van de Vlaamse Wooncode en strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

De feiten zijn nog steeds strafbaar, maar de straf ten tijde van de feiten is zwaarder dan op heden, waardoor, indien de telastleggingen zijn bewezen, de straf op heden bepaald moet worden toegepast.

6.

De beklaagde wordt vervolgd voor het verhuren van vijf kamers in één pand die niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen, vastgesteld in en met toepassing van de artikelen 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet (telastleggingen A.1 tot en met A.5) en aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (telastleggingen B.1 tot en met B.5).

De feiten situeren zich in de periode van 12 juli 2010 tot en met 28 april 2015 voor wat betreft de kamers 1, 2 en 4 (telastleggingen A.1, A.2, A.4, B.1, B.2 en B.4) en in de periode van 12 juli 2010 tot en met 25 september 2014 voor wat betreft de kamers 3 en 5 (telastleggingen A.3, A.5, B.3 en B.5) en zijn, voor zover bewezen, de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, daar zij onderling verbonden zijn door eenheid van doel en verwezenlijking, waarvan de termijn van verjaring voor het geheel van de feiten slechts begint te lopen vanaf het laatste feit, dit is op 28 april 2015. De te last gelegde feiten betreffen een wanbedrijf met een verjaringstermijn van vijf jaar. Sinds 28 april 2015 zijn geen vijf jaar verlopen. De strafvordering is niet vervallen door verjaring.

7.

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 tot en met 5, van het bestreden vonnis van 19 januari 2016 die het hof overneemt, hier als herhaald ziet en tot de zijne maakt, behoudens de voorlaatste en laatste zin in randnummer 5 op pagina 7.



De beklagde merkt met betrekking tot de voorlaatste zin in randnummer 5 immers terecht op dat de eerste rechter ten onrechte stelde dat de wooninspecteur bij een herstelcontrole op 25 september 2014 vaststelde dat de kamers hetzij nog gebreken vertoonden, hetzij te klein waren. Op 25 september 2014 stelde de wooninspecteur vast dat de kamers 1, 2 en 4 te klein waren en daardoor elk 15 strafpunten hadden. De kamers 3 en 5 beantwoordden op dat moment wel aan de minimale kwaliteitsvereisten en het gebouw zelf had geen gebreken meer (zie kft 1, stuk 223 tot en met 228 strafdossier).

De voorlaatste zin en de laatste zin in randnummer 5 van het bestreden vonnis neemt het hof aldus niet over. Het hof voegt aan de uiteenzetting van de eerste rechter in de plaats daarvan de volgende zinnen toe:

"De wooninspecteur ging andermaal op verzoek van de beklagde ter plaatse voor een herstelcontrole en stelde op 25 september 2014 vast dat de kamers 1, 2 en 4 te klein waren en daardoor elk 15 strafpunten hadden. Nochtans werden de kamers 1, 2 en 4 nog steeds verhuurd. De kamers 3 en 5 beantwoordden op dat moment wel aan de minimale kwaliteitsvereisten en het gebouw zelf had geen gebreken meer."

Deze rechtzetting van de feitelijke uiteenzetting van de eerste rechter heeft evenwel geen repercussie op de beslissing over de schuld van de beklagde aan de hem onderscheiden te last gelegde feiten nu de beklagde met betrekking tot de kamers 3 en 5 niet wordt vervolgd voor inbreuken op de Wooncode die zouden gepleegd zijn na 25 september 2014. Met betrekking tot de kamers 1, 2 en 4 wordt hierna uiteengezet dat de vaststelling dat deze kamers te klein waren inderdaad met zich meebracht dat die kamers elk 15 strafpunten hadden.

Verder voegt het hof met betrekking tot de feitelijke gegevens van de zaak er nog aan toe dat na het bestreden vonnis van 19 januari 2016 de wooninspectie nog twee controles heeft uitgevoerd om na te gaan of de gebreken werden hersteld. Op 10 augustus 2016 werd vastgesteld dat de vijf kamers op zich geen gebreken meer vertoonden, maar dat de gemeenschappelijke toiletfunctie en de gemeenschappelijke badfunctie in verbouwing waren en daardoor verscheidene gebreken vertoonden. Door de gebreken aan de gemeenschappelijke delen, voldeed opnieuw geen enkele kamer aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Op 6 september 2016 werd het volledige herstel vastgesteld.

8.1.

De beklagde meent dat de strafrechtelijke procedure onverantwoord is gelet op de minimale inbreuken die werden vastgesteld en de vaststelling dat hij niet heeft nagelaten eraan te verhelpen binnen een redelijke termijn en meent dat om deze reden een vrijspraak zich opdringt, minstens een loutere schuldigverklaring of een zeer milde toepassing van de strafwet.

In zoverre de beklagde van oordeel is dat hij moet worden vrijgesproken van de onderscheiden telastleggingen op grond van de redenen uiteengezet in zijn voor het hof



neergelegde conclusie op pagina 17 tot en met 20, randnummers 2.1 tot en met 2.5, treedt het hof dit verweer niet bij. Het hof heeft zich immers niet in te laten met het vervolgingsbeleid van het openbaar ministerie en kan enkel vaststellen of de inbreuken, zelfs al zouden deze minimaal zijn, al dan niet bewezen zijn. Bij de straftoemeting kan het hof onder meer wel rekening houden met de ernst en de omvang van de feiten.

8.2.

De beklaagde verzoekt het hof eveneens om een vrijspraak hetzij omdat de materiële elementen van de telastleggingen niet zouden bewezen zijn, hetzij omdat opzet in zijn hoofd niet zou bewezen zijn, hetzij omdat hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond geloofwaardig maakt. Minstens vraagt hij de vrijspraak voor de telastlegging A en voor alle telastleggingen in de mate dat zij betrekking hebben op de kamers 3 en 5 en dit bij gebrek aan bewijs.

Ondergeschikt vraagt de beklaagde in zijn voor het hof neergelegde conclusie een loutere schuldigverklaring uit te spreken, minstens een milde toepassing van de strafwet.

In termen van pleidooi werd in ondergeschikte orde ook gevraagd aan de beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen.

De middelen van de beklaagde worden hieronder ontmoet.

9.1.

De kamers 1, 2 en 4 voldeden volgens de vaststellingen niet aan de minimum vloeroppervlakte van 12 m². De beklaagde voert aan dat de kamers slechts een minimum vloeroppervlakte van 8 m² moeten hebben en dit op grond van artikel 8, § 1 van het Kamerdecreet (sinds 11 augustus 2013 op grond van artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen).

Artikel 8, § 1 van het Kamerdecreet bepaalde:

“Een studentenkamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m².

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een studentenkamer die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze werd gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;*
- 2° er werd een eerste conformiteitsattest aangevraagd voor 1 september 2001;*
- 3° het conformiteitsattest dat werd toegekend is in de loop van de geldigheidsduur, vermeld in artikel 13, niet vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 14 of 15 omwille van een ander criterium dan de oppervlakte.*

De Vlaamse regering stelt de verdere normen inzake de vereiste minimale omvang van de studentenkamer vast in relatie tot het aantal bewoners.”



Artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalde tot en met 21 januari 2016:

“Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m².

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten en die voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° ze is gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;

2° er werd op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit ingetrokken of vervallen is vanwege een ander criterium dan de oppervlakte.

Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt een eerste conformiteitsattest waarvan de normale geldigheidsduur verstreken is onder de volgende voorwaarden beschouwd als zonder onderbreking verlengd:

1° als er een nieuw conformiteitsattest afgegeven is dat aangevraagd is voor het verstrijken van een termijn van zes maanden na de inwerkingtreding van dit besluit;

2° zolang er na het nieuwe conformiteitsattest, vermeld in punt 1°, conformiteitsattesten afgegeven worden die telkens minimaal drie maanden voor het verstrijken van de geldigheidsduur, vastgesteld met toepassing van artikel 10, eerste lid, 5°, of tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, aangevraagd worden.”

De beklaagde kan zich echter in geen geval op deze afwijking, die enkel voor studentenkamers geldt, beroepen. Enerzijds werd er geen conformiteitsattest aangevraagd vóór 1 september 2001, anderzijds werden de kamers volgens zijn eigen verklaring op 16 december 2013 niet langer verhuurd aan studenten.

9.2.

De beklaagde voert ook aan dat het verschil in behandeling tussen kamers verhuurd aan studenten en kamers verhuurd aan niet-studenten een schending van het gelijkheidsbeginsel inhoudt omdat er voor studentenkamers een afwijking wordt voorzien om verder te kunnen verhuren bij een oppervlakte van 8 m² en voor niet-studenten niet. Hij stelt dat voor dit onderscheid geen objectieve en redelijke verantwoording is.

Het hof oordeelt dat deze bepaling het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel klaarblijkelijk niet schendt. De situatie van een student die naast zijn kamer nog beschikt over een ander domicilie is niet te vergelijken met een huurder die enkel over die ene beperkte ruimte kan beschikken.

9.3.

De beklaagde betwist daarnaast, zij het eveneens ten onrechte, de methode waarop de oppervlakte van de kamers werd berekend. De gehanteerde methode heeft een duidelijke wettelijke basis die met ingang van 11 augustus 2013 is vastgelegd in het besluit van de



Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen en die tot en met 10 augustus 2013 werd vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

De vereisten en normen waaraan de kamers moeten voldoen werden tot en met 10 augustus 2013 nader bepaald in het model van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen dat als bijlage is gevoegd bij het besluit van 3 oktober 2003 en waarin een toelichting wordt gegeven onder de rubriek "bezettingsnorm voor de kamer" en worden vanaf 11 augustus 2013 nader bepaald in het model van technisch verslag dat als bijlage 1 is gevoegd bij het besluit van 12 juli 2013 en waarin een toelichting wordt gegeven onder de rubriek "Deel F: bezettingsnorm voor de kamer". In de toelichting van de beide modellen van technisch verslag staat: "De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm."

Deze berekeningsmethode werd opgenomen in de technische fiches die door de wooninspectie werden opgemaakt en werd correct toegepast. Het hof acht het bewezen dat de kamers 1, 2 en 4 niet voldeden aan de decretaal vastgelegde minimale oppervlakte van 12 m².

10.

De beklagde roept ook in dat het hof enkel rekening kan houden met de vaststellingen die gebeurd zijn op 26 augustus 2013 door de wooninspecteur en dat de periode van de telastleggingen niet kan uitgebreid worden vanaf de datum van ongeschiktverklaring van 12 juli 2010. Hij vraagt de vrijspraak voor alle onderdelen van de telastlegging A.

De beklagde voert geen concreet verweer om de vaststellingen die hebben geleid tot de ongeschiktheid te weerleggen (met uitzondering van de minimumoppervlakte – zie hiervoor de randnummers 9.1, 9.2 en 9.3), maar baseert zich op procedurele elementen om te besluiten dat het hof geen rekening kan houden met de vaststellingen die toen gedaan werden. Dat er in de procedure om tot de ongeschiktverklaring te komen eventueel fouten zijn gemaakt o.a. bij de kennisgeving, doet op zich geen afbreuk aan de vaststelling van de gebreken. Een ongeschiktverklaring is ook geen vereiste om te kunnen spreken van een inbreuk op het Kamerdecreet of de Vlaamse Wooncode. Op basis van de vaststellingen op 26 augustus 2013 is het hof ervan overtuigd dat er aan het gebouw en de vijf kamers daarin reeds meerdere gebreken aanwezig waren op 12 juli 2010. Volgende gebreken die op 26 augustus 2013 werden vastgesteld moeten er minstens al geweest zijn op 12 juli 2010: het ontbreken van een differentieelschakelaar op de gang van de eerste verdieping, niet afgewerkte keukenplafond en -muur in de gemeenschappelijke kook- en leefruimte, ontbreken van tegelvoegen rond en aan de douche voor wat betreft de gemeenschappelijke badfunctie, het niet aansluiten van de gemeenschappelijke wc en de gemeenschappelijke douche bij de woning, onvoldoende privacy bij het toilet, onvoldoende waterdichte



bevestiging in de gevel van het raam in kamer 2, te kleine oppervlakte. Er is dan ook geen reden om de incriminatieperiodes, zoals omschreven in de onderscheiden onderdelen van de telastleggingen, te beperken.

11.

De beklaagde beroept zich verder ook nog op de schulduitsluitingsgrond van de dwaling. Hij stelt dat hij van in het begin de minimum netto-vloeroppervlakte heeft betwist, enerzijds de methode van opmeten en anderzijds ook de noodzaak van deze minimumoppervlakte gelet op het feit dat de oppervlakte van 8 m² voor een seizoenarbeider wel voldoende is. Hij stelt dat hij alle beslissingen over de inventarisatie ten gevolge van ongeschiktverklaringen steeds heeft aangevochten voor de rechter.

Van dwaling is bij de beklaagde geen sprake. De beklaagde wist dat de kamers 1, 2 en 4 onder meer te klein waren – de methode om de netto-vloeroppervlakte te berekenen is duidelijk (zie supra) – en bleef deze desondanks verder verhuren. Het feit dat hij de wetgeving onduidelijk of niet rechtvaardig vindt, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Hij kon op voorhand de uitkomst van zijn procedures niet kennen en het ondertussen toch blijven verhuren van de te kleine woningen en de woningen met gebreken, was een risico dat hij bewust zelf heeft genomen.

De afwezigheid van een bedrieglijk opzet neemt overigens de schuld van de beklaagde aan de hem te last gelegde feiten, omschreven in de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 niet weg. Indien het schuldbestanddeel van een misdrijf bestaat uit (algemeen) opzet, dit is het wetens en willens aannemen van een strafbare gedraging, zoals *in casu*, kan het opzet worden afgeleid uit het door de dader gepleegde materiële feit en de vaststelling dat dit hem kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijuit gaat als hij of zij rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Het hof stelt vast dat de beklaagde de materiële feiten pleegde en is van oordeel dat hij een rechtvaardigingsgrond, schuldonthefingsgrond of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk maakt. Het moreel opzet in zijn hoofd is bewezen.

12.

Op grond van de duidelijke en objectieve vaststellingen van de wooninspectie op 26 augustus 2013, 5 juni 2014 en 25 september 2014 en het onderzoek op de terechtzitting van het hof van 30 september 2016 zijn de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5, alle zoals omschreven in de aanhangig makende dagvaarding en zoals hiervoor onder de randnummers 4.1, 4.2 en 4.3 verbeterd, in hoofd van de beklaagde ook voor het hof naar eis van recht bewezen.



13.

De feiten die aan de in hoofde van de beklagde bewezenverklaarde telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 ten grondslag liggen, zijn in hoofde van de beklagde de uiting van eenzelfde misdadig opzet en maken slechts één misdrijf uit zodat ingevolge artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek voor deze samen slechts één straf dient te worden opgelegd.

De beklagde verhuurde vijf kamerwoningen in zijn pand, gelegen te ..., die gebreken vertoonden. Dit bracht mee dat de woonkwaliteit voor de bewoners werd aangetast. De beklagde schond 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. Ondanks de vaststellingen op 12 juli 2010 die hebben geleid tot de ongeschiktverklaringen en de vaststellingen van 26 augustus 2013 door de wooninspectie werd de verhuring verdergezet zonder eerst alle gebreken te herstellen. Pas op 6 september 2016 kon door de wooninspectie het integraal herstel worden vastgesteld.

Ondergeschikt vindt de beklagde dat de straf die door de eerste rechter werd opgelegd onredelijk zwaar is en niet evenredig met de gemaakte inbreuken. Hij verwijst naar zijn inspanningen om de gebreken snel te herstellen, naar het ontbreken van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's en naar de beperkte afwijkingen van de netto-vloeroppervlakte van 12 m². Hij verzoekt het hof om een veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken, of hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen of minstens een milde toepassing van de strafwet te maken.

Met het verzoek om de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken wenst de beklagde schijnbaar dat het hof vaststelt dat de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn heeft overschreden, in welk geval de rechter de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken of een straf kan uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf (artikel 21ter van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering).

De beklagde kan evenwel niet worden bijgetreden waar hij van oordeel is dat de redelijke termijn in strafzaken is overschreden.

De vaststellingen van de wooninspectie op basis waarvan de strafprocedure werd opgestart, dateren van 26 augustus 2013. De beklagde werd voor het eerst verhoord op 16 december 2013. Op verzoek van de beklagde zelf ging de wooninspectie in 2014 nog tweemaal over tot een hercontrole, meer bepaald op 5 juni 2014 en op 25 september 2014, waarbij werd vastgesteld dat van een volledig herstel nog geen sprake was. Op 5 mei 2015 werd de beklagde gedagvaard om te verschijnen voor de (toenmalige) correctionele rechtbank te Gent. Op vraag van de beklagde werd de zaak op de terechtzitting van 19 mei 2015 eenmalig uitgesteld door de eerste rechter naar de terechtzitting van 1 december 2015. Vonnis volgde op 19 januari 2016. Op 27 januari 2016 tekenden de beklagde en het openbaar ministerie hoger beroep aan. De zaak werd voor het hof ingeleid op 13 mei 2016



en na bepaling van conclusietermijnen op vraag van de raadsman van de beklaagde uitgesteld naar de terechtzitting van 30 september 2016, waarop de zaak werd behandeld en in beraad genomen. Arrest wordt op heden, 24 november 2016, verleend.

Uit het voorgaande blijkt dat het opsporingsonderzoek normaal is verlopen en dat zowel de behandeling van de zaak door de eerste rechter als door het hof weinig tijd in beslag heeft genomen. Op geen enkel ogenblik was er een niet te verantwoorden periode van stilstand in het onderzoek en bij de behandeling ten gronde zodat de redelijke termijn in strafzaken niet werd overschreden.

Het hof ziet evenmin een reden om aan de beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. Gelet op de aard, de duur en de objectieve ernst van de feiten zou de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling een onvoldoend signaal zijn om de beklaagde de ernst en het volstrekt ontoelaatbaar karakter van de door hem gepleegde feiten te doen beseffen. Bovendien is een veroordeling van de beklaagde tot een geldboete, zoals hierna bepaald en te dezen aangewezen, niet van aard enige sociale reclassering van de beklaagde in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze zijn sociale declassering te bewerkstelligen. De geldboete, zoals hierna bepaald, is integendeel passend en noodzakelijk teneinde de beklaagde aan te sporen tot meer verantwoordelijkheidsbesef, hem meer respect bij te brengen voor de decretale regelgeving desbetreffend en hem alzo te weerhouden van recidive.

In het voordeel van de beklaagde houdt het hof wel rekening met het inmiddels uitgevoerd herstel.

Teneinde evenwel het preventieve en repressieve karakter van de straf niet te ondermijnen en de beklaagde tot het besef te brengen dat het plegen van misdrijven niet lonend kan zijn, is het hof, in acht genomen de objectieve ernst en de aard van de bewezen feiten, anders dan de eerste rechter, van oordeel dat aan de beklaagde geen uitstel van tenuitvoerlegging voor een gedeelte van de hem opgelegde geldboete kan verleend worden.

Aan de beklaagde wordt bovendien een vervangende gevangenisstraf opgelegd teneinde hem ertoe aan te zetten de geldboete te voldoen.

De met eenheid van opzet gepleegde bewezen misdrijven werden deels gepleegd vóór en deels vanaf 1 januari 2012 zodat de geldboete, uitgedrukt in euro, met 50 opdecimen moet worden verhoogd.

14.

Het openbaar ministerie vorderde voor de eerste rechter 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 minstens 35.976,00 euro. Deze vordering is ontvankelijk.



De beklaagde vraagt om deze verbeurdverklaring, die facultatief is, op grond van artikel 43bis, zevende lid, van het Strafwetboek te verminderen zodat er geen onredelijk zware straf wordt opgelegd.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn bekomen, slaan op de huurinkomsten. De beklaagde verhuurde immers vijf kamers die hij in die toestand niet had mogen verhuren en heeft 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 beklaagde 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 beklaagde in het bezit gelaten wordt van de voordelen die hij verkregen heeft uit de wederrechtelijke feiten van de bewezenverklaarde telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf, zoals investeringskosten. De brutowinst komt in aanmerking. Artikel 42.3° van het Strafwetboek doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen. De raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald.

Gelet op de bewezenverklaarde incriminatieperiodes bepaalde het openbaar ministerie de huurinkomsten die kunnen verbeurd verklaard worden correct op 35.976,00 euro.

Gezien evenwel het verbeurdverklaren van voormeld bedrag, rekening houdend met de uitgesproken geldboete, een onredelijk zware straf zou uitmaken voor de beklaagde, is het hof van oordeel dat voormeld bedrag, in toepassing van artikel 43bis, laatste lid, van het Strafwetboek, zoals ingevoegd bij wet van 11 februari 2014, met inwerkingtreding op 18 april 2014, – welke bepaling op feiten gepleegd vóór de inwerkingtreding van deze wet kan worden toegepast overeenkomstig artikel 2, tweede lid, van het Strafwetboek gezien het milder karakter van deze bepaling –, kan verminderd worden tot een bedrag van 20.000 euro.

15.

De beklaagde is als veroordeelde verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders die sedert 17 december 2005 25,00 euro bedraagt en thans sedert 1 januari 2012 dient vermeerderd te worden met 50 opdecimen tot 150,00 euro, en dient eveneens veroordeeld te worden tot betaling 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.

16.

De beklaagde dient als veroordeelde te worden veroordeeld tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, deze in eerste aanleg herbegroot op 215,90 euro en deze in beroep begroot op 120,81 euro.

17.

Op 6 september 2016 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat zowel het gebouw als de gemeenschappelijke functie en de kamers 0 punten op het technisch verslag hebben en de herstellvordering aldus is uitgevoerd.

De vordering van de wooninspecteur tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand en de woonentiteiten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en er geen gebreken meer overblijven en de erop geënte vordering tot verbeurte van een dwangsom, waarbij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent zich aansloot, zijn bijgevolg thans zonder voorwerp.

18.

Er zijn mogelijk burgerlijke belangen die niet in staat van wijzen zijn, zodat deze, zoals de eerste rechter terecht deed, ambtshalve moeten worden aangehouden bij toepassing van artikel 4, tweede lid, van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

OP DEZE GRONDEN**het hof, rechtsprekend op tegenspraak**

Gelet op de artikelen hiervoor en in de bewezenverklaarde telastleggingen aangehaald en op de artikelen:

- 2, 3, 38, 40, 41, 42.3°, 43bis en 65, eerste lid, van het Strafwetboek,
- 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering,
- 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 203, § 1, 203bis, 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,
- 2 van de wet van 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet,
- 5 van het decreet van 7 december 2001 tot regeling van enkele gevolgen van de invoering van de euro in de Vlaamse regelgeving,
- 1 van de wet van 5 maart 1952 zoals gewijzigd door artikel 36 van de wet van 7 februari 2003 houdende verschillende bepalingen inzake verkeersveiligheid en door artikel 2 en 3 van de wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie,
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen zoals gewijzigd door artikel 3 van de programmawet van 24 december 1993, door artikel 23 van het koninklijk besluit van 19 december 2003 en door artikel 1 van het koninklijk besluit van 31 oktober 2005,
- 91, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals gewijzigd door artikel 1 van het koninklijk besluit van 13 november 2012,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Verklaart de hoger beroepen tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 19 januari 2016 ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

Op strafrechtelijk gebied

Wijzig het bestreden vonnis als volgt:

Verbetert de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 zoals nader bepaald in randnummer 4.1.

Preciseert de einddatum van de feiten van de telastleggingen B.1, B.2 en B.4 zoals nader bepaald in randnummer 4.2.

Verbetert de telastleggingen B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 zoals nader bepaald in randnummer 4.3.

Verklaart de telastleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 in hoofde van de beklaagde : bewezen en veroordeelt hem voor alle bewezen telastleggingen samen tot een geldboete van 1.500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen, aldus gebracht op 9.000 euro.

Zegt dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de aan de beklaagde opgelegde geldboete van 1.500 euro, verhoogd met 50 opdecimen, gebracht op 9.000 euro, zal mogen vervangen worden door een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.



Spreekt voor de 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 20.000 euro.

Legt de beklaagde : de verplichting op een bedrag van 25,00 euro, verhoogd met 50 opdecimen, aldus gebracht op 150,00 euro, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, in eerste aanleg herbegroot op 215,90 euro en in beroep begroot op 120,81 euro.

Veroordeelt de beklaagde : tot betaling van de vaste vergoeding van 51,20 euro.

Stelt vast dat de herstellvordering van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en de erop geënte vordering tot verbeurte van een dwangsom zonder voorwerp zijn.

Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis waar de eerste rechter de burgerlijke belangen ambtshalve heeft aangehouden.



Kosten eerste aanleg herbegroot:

Dagv. beklaagde:	€ 134,66
Hypo. Inschr.:	€ 61,61
	€ 196,27
+ 10 %:	€ 19,63
Totaal:	€ 215,90

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagde:	€ 26,83
	€ 109,83
+ 10 %:	€ 10,98
Totaal:	€ 120,81

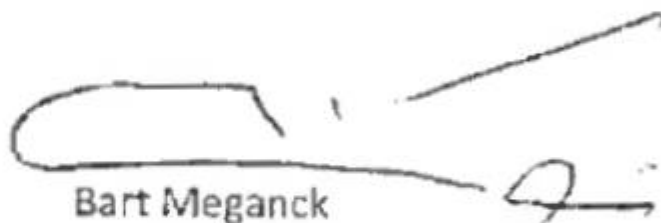
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren en Bart Meganck en Steven Van Overbeke, en in openbare terechtzitting van **24 november 2016** uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe



Eensluidend verklaarde kopie
Afgeleverd aan: Procureur-generaal

R 32/07

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Gent, 01-12-2016



Kateleen Dhondt
griffier-hoofd van dienst