



Arrestnummer C 1 1492 / 2017
Repertoriumnummer 2017 / 3566
Datum van uitspraak 1 december 2017
Notitienummer griffie 2017/NT/663
Notitienummer parket generaal 2017/PGG/1466 2017/VJ11/663

OPSCHORTING

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op 04 DEC. 2017
Net te registreren 
Anja WILLEMS Ea. inspecteur a.i.

COVER 01-00000991459-0001-0010-01-01-1



2017/PGG/1466 - 2017/VJ11/663

Not. nr. GE.66.RW.100900/15

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. *1632*

geboren te : op
zonder beroep,
wonende te : Gent,
- beklaagde -

verdacht van:

A.

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 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, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als verhuurster, in het pand gelegen te : kadastraal gekend als
, eigendom van
, geboren te : , wonende te :

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning op de derde verdieping te hebben verhuurd aan

te : in de periode van 05.12.2014 tot en met 23.04.2015 (st.2-5, 18, 32, 51)

2. een ongeschikte woning op het gelijkvloers te hebben verhuurd aan

te : op 23.04.2015 (st. 49-50)

3. een ongeschikte woning op de eerste verdieping te hebben verhuurd aan

PAGE 01-00000991459-0002-0010-01-01-4



te : op 23.04.2015 (st. 50)

vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 2.400 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:

huuropbrengst woning op de derde verdieping gedurende de periode 05.12.2014 tot en met 23.04.2015 of 5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 480 euro = 2.400 euro

* * * *

1.1.

De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30d, besliste bij vonnis van 2 mei 2017 op tegenspraak als volgt:

"STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt *voor de*
hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A.2 en A.3 samen tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van 2.400 euro.

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.

KOSTEN en BIJDRAGEN

PAGE 01-00000991459-0003-0010-01-01-4



Veroordeelt 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 70 opdecimen tot 200 euro.**

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

Veroordeelt haar tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op **286,24 euro.**

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan."

1.2.

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 31 mei 2017 door de beklaagde : tegen alle beschikkingen;
- 8 juni 2017 door het openbaar ministerie.

1.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 van het Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 31 mei 2017 door de raadsman van de beklaagde ;
- 8 juni 2017 door het openbaar ministerie.

1.4.

Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 10 november 2017 in het Nederlands:

de beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Peter De Wilde, advocaat met kantoor te Mariakerke, voor meester Griet Van Durme, advocaat met kantoor te Gent,

- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat generaal.

2.1.

De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 2 mei 2017 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.



De verzoekschriften houdende de grieven, die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

2.2.

In het door de raadsman van de beklaagde : ingediende "grievensformulier hoger beroep", opgesteld volgens het bij koninklijk besluit van 18 februari 2016 vastgestelde model, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuldigverklaring (aankruising rubriek 1.1) waarbij gespecificeerd wordt dat het de telastlegging A.1, A.2 en A.3 betreft en met betrekking tot de verbeurdverklaring (aankruising rubriek 1.7).

In het door het openbaar ministerie ingediende verzoekschrift wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de strafmaat (aankruising rubriek 1.4) waarbij gespecificeerd wordt dat de straf te laag is en met betrekking tot 'andere' (aankruising rubriek 1.12) waarbij gespecificeerd wordt dat gelet op het hoger beroep van de veroordeelde het openbaar ministerie het ingestelde hoger beroep volgt en het, wat deze partij betreft, ook hoger beroep aantekent wat de lastens haar uitgesproken straffen betreft.

2.3.

Het hoger beroep van de beklaagde : en het hoger beroep van het openbaar ministerie werden tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en zijn ontvankelijk (artikelen 203-204 van het Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in het voorliggende arrest binnen de perken van de hoger beroepen en van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 van het Wetboek van Strafvordering.

In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van het voormelde artikel 210 op te werpen.

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

3.1.

De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 20ter, lid 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op 15 maart 2017 overgeschreven op het hypotheekkantoor van het gebied waar het onroerend goed gelegen is (zie kaft 4, stuk 5).

3.2.

Aan de beklaagde wordt onder de telastlegging A, sub 1, 2 en 3 te last gelegd dat zij drie woningen in het pand gelegen te , heeft verhuurd die niet voldeden aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Wooncode, met name een ongeschikte en onbewoonbare woning op de derde verdieping aan , een ongeschikte



woning op het gelijkvloers aan [redacted] en een ongeschikte woning op de eerste verdieping aan [redacted].

4.1.

Met betrekking tot de relevante feitelijke gegevens van de zaak verwijst het hof onder meer naar de uiteenzetting van de eerste rechter onder de rubriek "Feiten", randnummers 3 tot en met 5, van het bestreden vonnis van 2 mei 2017 die het hof overneemt, hier als herhaald zlet en tot de zijne maakt.

De beklagde is de eigenares van de woning in de [redacted]. Dit pand is onderverdeeld in vier woningen. Drie van de vier woningen werden bewoond in de te last gelegde periode. De beklagde betwist de vastgestelde gebreken in de woningen niet. Zij vraagt echter aan het hof de vrijspraak omdat zij de huurders reeds met een aangetekende brief kennis had gegeven van de opzegging van de huur voorafgaand aan de te last gelegde periode. Hierdoor zou er in de te last gelegde periode geen wil geweest zijn om te verhuren.

4.2.

In eerste aanleg werden twee aangetekende brieven neergelegd die op 11 oktober 2014 werden verstuurd naar de huurders [redacted] (telastlegging A.3) en [redacted] (telastlegging A.1). In beide brieven werd gemeld dat de huur werd opgezegd en dat de opzeggingstermijn van zes maanden zou lopen vanaf 15 december 2014 tot en met 15 juni 2015.

5.1.

Gelet op de huuropzegging die reeds ter kennis werd gebracht ruim vóór de te last gelegde periode is bewezen dat de beklagde in de vervolgde periode de woningen op de eerste en derde verdieping niet meer wou verhuren of ter beschikking stellen aan [redacted] en [redacted]. In die omstandigheden maakte de beklagde zich in de te last gelegde periode niet schuldig aan het wetens en willens ter beschikking stellen, c.q. verhuren, van de woningen op de eerste en derde verdieping in de [redacted] die niet conform de vereiste kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidsnormen van de Vlaamse Wooncode waren. Het moreel bestanddeel is niet bewezen voor wat betreft de telastleggingen A.1 en A.3.

5.2.

Wat betreft de telastlegging A.2, namelijk het verhuren van een ongeschikte woning op het gelijkvloers van het pand in de [redacted] : aan [redacted] op 23 april 2015, wordt geen opzeggingsbrief voorgelegd. De woning op het gelijkvloers werd een eerste maal gecontroleerd door de wooninspectie op 23 april 2015. Er werd bewoning door [redacted] vastgesteld en er werden 27 strafpunten genoteerd waardoor de woning ongeschikt was. Volgende gebreken werden vastgesteld: gebrekkige afwerking bovenste plafonds, vocht in de kelder, lekkende keukenkraan, onvoldoende onderverluchting verbrandingstoestel, ontbrekende deurbel.



Bij het verhoor van de beklaagde op 19 oktober 2015 verklaarde ze dat er geen bewoning meer was, behalve op het gelijkvloers. Ze verklaarde: *“De appartementen waarin er problemen waren, die ongeschikt verklaard waren, zijn niet verhuurd momenteel. Er werd enkel aanplakking aangebracht aan de gevel met de vermelding ongeschiktheid voor de eerste en derde verdieping. Enkel op het gelijkvloers is er iemand.”*

Bij een volgende controle op 25 april 2016 werd geen bewoning meer vastgesteld op het gelijkvloers en was de woning conform de vereisten van artikel 5 Wooncode.

Gelet op de afwezigheid van een opzeg voor de huur voor het gelijkvloers, de verklaring van de beklaagde dat het gelijkvloers op 19 oktober 2015 nog bewoond was en dat zij meende dat de woning op het gelijkvloers niet ongeschikt was, staat het voor het hof vast dat de beklaagde op 23 april 2015 de woning op het gelijkvloers, waarbij 27 strafpunten werden vastgesteld, wetens en willens verhuurde aan . De telastlegging A.2 is bewezen.

6.

De beklaagde heeft als eigenaar een woning verhuurd in strijd met de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen. De vastgestelde gebreken waren dermate dat de woning ongeschikt was.

Door te weinig belang te hechten aan de kwaliteit, gezondheid en veiligheid, bracht de beklaagde de huurder in potentieel gevaar en stelde ze haar eigen financiële belangen voorop.

In ondergeschikte orde en in termen van pleidooi vroeg de raadsman van de beklaagde dat aan de beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend. Dienaangaande gaf het openbaar ministerie ter terechtzitting een positief advies.

Het hof is van oordeel dat op het verzoek van de beklaagde kan worden ingegaan. Van de gunstmaatregel kan verwacht worden dat deze de beklaagde, die nog een blanco strafrechtelijk verleden heeft, voldoende zal doen beseffen dat de naleving van de regels ter bescherming van het recht op menswaardig wonen ernstig moeten genomen worden en zij haar eigen belang niet boven dat van de gemeenschap kan stellen.

De beklaagde verkeert in de wettelijke voorwaarden daartoe. De haar onder de telastlegging A.2. te last gelegde feiten zijn bewezen. Zij werd 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, en de feiten schijnen niet van dien aard te zijn dat ze in haren hoofde gestraft moeten worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf. De beklaagde heeft haar instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling. Bovendien zullen de openbare orde en de maatschappij voldoende gevrijwaard worden door de hiernavolgende maatregel. Deze beslissing staat een latere toepassing van een straf, ingeval van een nieuwe delinquentie, trouwens niet in de weg.



7.

De vaste vergoeding verschuldigd krachtens artikel 6 van de programmawet (II) van 27 december 2006 bedraagt 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.

De beklaagde dient ook te worden veroordeeld tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie. Deze kosten werden ondeelbaar veroorzaakt door het bewezen misdrijf van de telastlegging A.2.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, moet de beklaagdetenslotte ook nog worden veroordeeld tot het betalen van een bijdrage van 20,00 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

8.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van de huuropbrengst van de woning op de derde verdieping. Gelet op het ontslag van rechtsvervolging voor de telastlegging A.1 die betrekking heeft op de derde verdieping, is deze vordering ongegrond.

9.

Op 25 april 2016 stelde de wooninspectie het integraal herstel vast van het pand in de
De herstellvordering is zonder voorwerp.

10.

Terecht hield de eerste rechter de burgerlijke belangen aan. Het hof bevestigt deze beslissing in zover gekoppeld aan de schuldigverklaring voor de telastlegging A.2.

OP DEZE GRONDEN

het hof, rechtsprekend op tegenspraak

Gelet op de artikelen hiervoor aangehaald en op de artikelen:

- 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering,
- 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 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 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,
- 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 2 mei 2017 ontvankelijk en er ten gronde over beslissend: Bevestigt het bestreden vonnis in de mate dat de eerste rechter de burgerlijke belangen heeft aangehouden, doch enkel in zover gekoppeld aan de schuldigverklaring voor de telastlegging A.2;

Wijzigt het bestreden vonnis voor het overige als volgt:

Ontslaat : van rechtsvervolging voor de telastleggingen A.1 en A.3.

Verklaart de telastlegging A.2. in hoofde van de beklaagde : bewezen.

Zegt dat aan de 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 99*bis* van het Strafwetboek tot gevolg heeft gehad.

Veroordeelt de beklaagde : tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, in totaal begroot op 286,24 euro in eerste aanleg en op 109,86 euro in beroep.

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

Veroordeelt de beklaagde : tot het betalen van een bijdrage van 20,00 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Zegt dat de vordering tot verbeurdverklaring ongegrond is.

Zegt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.



Kosten eerste aanleg: € 286,24

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 33,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 25,87

€ 99,87

+ 10 %: € 9,99

Totaal: € 109,86

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 rechtszitting van 1 december 2017 uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Pascale Clauw, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe

