

*HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10*

tweede blad  
Pagina 1 van 10

Ⓟ

10 e Kamer

Het hof van beroep te Gent, tiende correctionele kamer, heeft het volgende arrest uitgesproken in de zaak:

Nr. 910/10  
VAN HET PARKET

Hypothecaire inschrijving  
Vergunningsregister

Nr. C/791/13  
VAN HET ARREST

Eiser tot herstel:  
Vlaamse  
Wooninspecteur

3 mei 2013

not. DE.66.RW.100801/08 van het Openbaar Ministerie en van:

De Vlaamse Wooninspecteur, bevoegd voor het grondgebied Oost-Vlaanderen, met kantoor gevestigd te Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 te 9000 Gent,

eiser tot herstel,

en van:

, wonende te

burgerlijke partij

tegen:

1. Nr. 963 , met ondernemingsnummer , met  
maatschappelijke zetel te

2. Nr. 964 , machinist, geboren te  
op , wonende te

beklaagden,

verdacht van:

te

X

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10

derde blad  
Pagina 2 van 10

Bij inbreuk op de art. 2, 5, 7, 8, 20, § 1 al. 1 en 114, § 4 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19. augustus 1997), als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.

A. Vanaf 16 mei 2008 tot en met datum der dagvaarding, zijnde een woning verhuurd te hebben, gelegen te

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

Ligging: \_\_\_\_\_

Aard en oppervlakte: \_\_\_\_\_

Wijk en nummer van het kadaster: \_\_\_\_\_

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: \_\_\_\_\_  
gevestigd te \_\_\_\_\_

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van oprichting verleden op 27 juni 1989, geregistreerd op 28 juni 1989.

B. vanaf 16 mei 2008 tot en met datum der dagvaarding, zijnde:

Een woning verhuurd te hebben, gelegen te \_\_\_\_\_

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

Ligging: \_\_\_\_\_

Aard en oppervlakte: \_\_\_\_\_

Wijk en nummer van het kadaster: \_\_\_\_\_

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: \_\_\_\_\_  
opgericht op 27 juni 1989, gevestigd te \_\_\_\_\_

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van oprichting verleden op 20 oktober 2003, geregistreerd op 23 oktober 2003.

Met de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt, met name meerdere panden te verhuren die niet voldoen aan de vereisten van art. 5 van hoger vermeld decreet.

De eerste en de tweede ieder voor de helft tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 6.000 {€ 200 X 8} + {€ 550 X 8}, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde, daarvan

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, no. 910/10

vierde blad  
Pagina 3 van 10

dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

Verhuring woongelegenhed A  
Van 1 mei 2008 tot 31 december 2008, zijnde 8 maand  
Huurprijs: € 200 per maand (stuk 31 en 75)  
Bedrag : € 200 x 8 maand: € 1.600

Verhuring woongelegenhed B  
Van 1 mei 2008 tot 31 december 2008, zijnde 8 maand  
Huurprijs: € 550 per maand (stuk 63 en 76)  
Bedrag : € 550 x 8 maand: € 4.400

Met de omstandigheid dat de feiten omschreven onder de tenlasteleggingen A en B, de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet zodat de verjaring van de strafvordering slechts een aanvang neemt op de datum van het laatst gepleegde feit, namelijk datum der dagvaarding, zijnde.

**Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde van 11 juni 2010, 13<sup>e</sup> kamer, werd op tegenspraak als volgt beslist:**

*"op strafrechtelijk gebied*

*Ontslaat de beklaagden [ ] en [ ] van rechtsvervolging wegens de voorziene verzwarende omstandigheid;*

*Verklaart de beklaagden [ ] en [ ] schuldig aan de feiten omschreven onder de tenlasteleggingen A en B, met uitzondering van de voorziene verzwarende omstandigheid.*

*Toepassing makend van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek; Veroordeelt de beklaagde [ ] voor deze feiten samen tot een geldboete van € 3.000, vermeerderd met 45 deciem (x 5,5), € 16.500,00 bedragend;*

*Gelast gedurende een termijn van drie jaar uitstel van tenuitvoerlegging van een gedeelte groot € 2.500 van het geheel van de opgelegde geldboete van € 3.000;*

*Veroordeelt de beklaagde [ ] voor deze feiten samen tot een hoofdgevangenisstraf van zes maanden en een geldboete van € 500, vermeerderd met 45 deciem (x 5,5), € 2.750 bedragend;*

*Gelast gedurende een termijn van drie jaar uitstel van tenuitvoerlegging van het geheel van de opgelegde hoofdgevangenisstraf van zes maanden en van een gedeelte groot € 250 van het geheel van de opgelegde geldboete van € 500;*

*Zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de tweede beklaagde hierboven uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen en bepaalt de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel op 45*

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10

vijfde blad  
Pagina 4 van 10

8

dagen;

Spreekt lastens elk van de beklaagden en overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van € 3.000, zijnde het equivalent van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen; gelast voor elk van de beklaagden gedurende een termijn van drie jaren gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor een gedeelte groot € 1.500 van de opgelegde bijzondere verbeurdverklaring van € 3.000;

Spreekt bovendien in hoofde van de beklaagden de verplichting uit om elk een bedrag van € 25, met 45 opdecimen (x 5,5) verhoogd, € 137,50 bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt de veroordeelden elk bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van € 25 overeenkomstig artikel 91.2e lid van het K.B. d.d. 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S., 30 december 1950, 9095) (...)

Veroordeelt de beklaagden elk tot ½ van de gerechtskosten, in hun geheel begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van € 220,21,

stelt vast dat de herstellvordering voor zover betrekking hebbend op het pand gelegen te , zonder voorwerp is geworden ingevolge de vrijwillige uitvoering van de herstelmaatregel;

Beveelt de beklaagden en op vordering van de Wooninspecteur en van het College van Burgermeester en Schepenen van de gemeente tot het wegwerken van alle gebreken aan het pand en dit binnen een hersteltermijn van één jaar te rekenen vanaf de datum van huidig vonnis.

ligging:

aard.

kadastraal.

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: met maatschappelijke zetel te

Beveelt dat voor het geval dat het herstel niet binnen de voormelde termijn werd uitgevoerd, de Wooninspecteur, ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel zal kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 20bis, § 7 van de Vlaamse Wooncode;

Zegt voor recht dat in hoofde van elk der beklaagden een dwangsom zal worden verbeurd van € 50,00 per dag vertraging in de nakoming van dit bevel;

Wat betreft de burgerlijke vordering van wordt de zaak in voortzetting gesteld naar de zitting van 15 oktober 2010;

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10

zesde blad  
Pagina 5 van 10

Overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S., 3 mei 2005), worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden."

**Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:**

- 23 juni 2010 door nv Imroel tegen alle beschikkingen;
- 24 juni 2010 door tegen alle beschikkingen;
- 28 juni 2010 door het openbaar ministerie tegen de beide beklagden.

\* \* \*

1. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 21 maart 2013 in het Nederlands:

- de eerste beklagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Marc Boeykens, advocaat met kantoor te Haaltert, in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc,
- de tweede beklagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Ann Lardenoit, advocaat met kantoor te Beveren-Waas,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal.

De eiser tot herstel is niet vertegenwoordigd.

De burgerlijke partij is afwezig.

2. Elk hoger beroep werd tijdig en regelmatig naar vorm ingesteld en is ontvankelijk.

3.1 Zoals de eerste rechter verbetert het hof de datum van de telastleggingen A en B, nl. telkens door vervanging van "tot en met de datum der dagvaarding" door "tot 18 juni 2009, datum van het bevel tot dagvaarding".

Deze verbetering heeft betrekking op de door de rechtstreekse dagvaarding aanhangig gemaakte feiten.

3.2 Het hof vult de telastleggingen aan door toevoegingen van de woorden "de eerste en de tweede".

4. Terecht stelde de eerste rechter vast dat de dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

5. Rekening houdend met onder meer het feit dat het bestreden vonnis dateert van 11 juni 2010 en bijna drie jaar is verstreken tussen het instellen van hoger beroep en de inleiding van de zaak voor het hof, roepen de beklagden terecht in dat de behandeling van de zaak

buitensporige vertraging heeft opgelopen, waardoor de redelijke termijn, bedoeld in artikel 6.1 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, ondertekend te Rome op 4 november 1950 (EVRM, B.S., 19 augustus 1955, err. B.S., 19 juni 1961) en artikel 14.3.c van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR, of het zogenaamde BUPO-verdrag) is overschreden.

Deze verdragsbepalingen geven niet aan welke gevolgen het hof dient te verbinden aan deze vaststelling. Inzonderheid bepaalt het verdrag niet dat de sanctie het verval van de strafvordering zou moeten zijn.

Artikel 21ter V.T. Sv. bepaalt dat indien de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, de rechter veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken of een straf kan uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf. Deze bepaling sluit een meer of minder vergaand rechtsherstel niet uit.

Het dossier bevat alle elementen die in het kader van een eerlijke procesvoering nodig zijn om tot de waarheidsvinding te komen. Het hof stelt vast dat door het tijdsverloop tussen de feiten en de behandeling voor de rechter, de bewijsvoering en het recht van verdediging van de beklaagden niet zijn aangetast.

Voor zover de feiten bewezen zijn zal het hof de beklaagde passend rechtsherstel verlenen.

6. Het hof verwijst naar het overzicht van feitelijke gegevens in de randnummers 2.2 tot en met 2.7 van het bestreden vonnis en maakt dit overzicht tot het zijne.

7. De telastleggingen A en B zijn voor het hof bewezen gebleven. De eerste rechter heeft het verweer van de beklaagden, nl. dat er gezien de specifieke omstandigheden geen opzet aanwezig was, al weerlegd. Het hof maakt de motieven in de randnummers 2.9 en 2.10 tot de zijne.

8. Aanvullend merkt het hof op dat het te last gelegde misdrijf enkel algemeen opzet vereist. De Vlaamse Wooncode bevat geen aanduiding nopens het moreel element zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maken, wat de beklaagden *in casu* niet doen. De beklaagden handelden in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan, zodat aan deze schuldvorm, waarvoor onachtzaamheid volstaat, is voldaan.

De afwezigheid van kwade trouw of het bestaan van goede trouw heeft geen relevantie voor het bestaan van dit misdrijf, evenmin als "*de mentaliteit ter plaatse*" of "*de specifieke relatie tussen de verhuurder en de huurders van de panden*". Ook het feit dat "*de overheid (trouwens)*"

*zelf woningen/bouwwallige boerderijen – in slechte staat – (tegen lage huurprijs) zou ter beschikking stellen van de lokale bevolking"* doet geen afbreuk aan het bestaan van algemeen opzet in hoofde van de beklagden.

9. Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

De feiten werden gepleegd voor rekening van de eerste beklagde. Er is sprake van een eigen strafrechtelijke fout van de rechtspersoon, nl. door het gebrek aan zorg voor naleving van de regels van de Vlaamse Wooncode binnen de rechtspersoon. De tweede beklagde stond als afgevaardigd bestuurder in voor de dagelijkse werking van de rechtspersoon en liet na een einde te stellen aan het verzuim. Het hof maakt hierover ook de motieven in randnummer 2.12 van het bestreden vonnis tot de zijne.

Gezien de feiten wetens en willens werden gepleegd, is er geen grond voor toepassing van de decumul van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid tussen de rechtspersoon en de natuurlijke persoon door wiens optreden de rechtspersoon handelde.

10. Net als de eerste rechter is het hof van oordeel dat *in casu*, in het kader van de telastleggingen A en B, niet is aangetoond dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, nl. door het verhuren van meerdere panden die niet voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode. De bewezen telastleggingen slaan op twee panden; het zijn enkel deze panden die voor de beoordeling van een gewoonte in aanmerking kunnen worden genomen. Het verhuren van twee van dergelijke panden is in dit geval onvoldoende opdat er sprake is van een gewoonte.

11. Terecht stelde de eerste rechter vast dat de bewezen telastleggingen A en B voor elke beklagde de uiting zijn van eenzelfde misdadig opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

12. De door de eerste rechter aan elke beklagde opgelegde straf is in beginsel juist in keuze van straf en omvang en verantwoording ervan, evenals de modaliteiten ervan; dit geldt ook voor de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen die facultatief als straf werd opgelegd. Gezien de feiten gepleegd werden na 29 februari 2004, en voor 1 januari 2012, verhoogde de eerste rechter de geldboeten terecht met 45 decimes.

Als passend meetbaar en reëel rechtsherstel voor de overschrijding van de redelijke termijn gelast het hof voor een hierna bepaald, groter

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10

negende blad  
Pagina 8 van 10

gedeelte van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen uitstel van tenuitvoerlegging en vermindert het de proeftermijn ervan zoals hierna bepaald.

Terecht en op goede gronden ging de eerste rechter niet in op de vraag van de beklaagden tot het gelasten van de opschorting van de uitspraak van veroordeling. De opgelegde geldboete zal voor geen van de beklaagden leiden tot hun sociale declassering, noch hun reclassering op onevenredige wijze in het gevaar brengen. Ook voor het hof hebben de beklaagden geen concrete elementen aangebracht die moeten leiden tot een ander oordeel.

13. De bijdrage tot financiering van het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders dient te worden bepaald op € 25, sinds 1 januari 2012 te vermeerderen met 50 opdecimes tot € 150, ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten; deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De vergoeding voor administratieve kosten moet sinds 1 december 2012 en na indexatie worden bepaald op € 51,20 (art. 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij art. 1 van het K.B. van 13 november 2012, B.S., 29 november 2012). Ook deze vergoeding heeft een eigen aard en is geen straf.

14. De eerste rechter oordeelde juist over de kosten; het hof veroordeelt de beklaagden ook hoofdelijk tot de kosten in beroep.

15. Uit de navolgende processen-verbaal van de wooninspecteur blijkt dat het pand te \_\_\_\_\_ volledig werd afgebroken, terwijl voor het pand te \_\_\_\_\_ de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd ingetrokken. Het hof stelt vast dat de herstellvorderingen zonder voorwerp zijn geworden.

16. De burgerlijke vordering van \_\_\_\_\_ is niet in staat van wijzen. De behandeling van deze vordering wordt daarom onbepaald uitgesteld. Gelet op het tijdsverloop sinds de feiten neemt het hof aan dat er geen andere burgerlijke belangen niet in staat van wijzen zijn.

#### OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde, bij verstek ten aanzien van de eiser tot herstel en bij afwezigheid van de burgerlijke partij

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald, de artikelen aangehaald door de eerste rechter en:

- art. 211 Sv.,



**HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10**

tiende blad  
Pagina 9 van 10

- art. 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

bevestigt het vonnis voor zover uitspraak wordt gedaan over de strafvordering, met deze wijzigingen:

- verbetert de telastleggingen A en B zoals bepaald in randnummer 3 van dit arrest,
- gelast voor elke beklaagde gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor een termijn van twee jaar voor € 2.500 van de opgelegde bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen van € 3.000,
- verhoogt het bedrag van € 25 als bijdrage in het Slachtofferfonds met 50 decimes tot € 150,
- bepaalt het bedrag van de administratieve kosten waartoe elke beklaagde wordt veroordeeld op € 51,20,
- stelt vast dat de herstellvorderingen van de Vlaamse wooninspecteur met betrekking tot de panden vermeld in de telastleggingen zonder voorwerp zijn geworden,

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten in beroep, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, begroot op € 294,90.

stelt de behandeling van de vordering van de burgerlijke partij onbepaald uit, reserveert de beslissing over de kosten met betrekking tot deze vordering.

zegt dat geen andere burgerlijke belangen worden aangehouden.

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 910/10

elfde blad  
Pagina 10 van 10

Kosten beroep:  
Afschrift vonnis: € 68,40  
Afschriften akten hb: € 8,55  
Opstelrecht ber. bekl.: € 60,00  
Dagvaarding: € 131,14

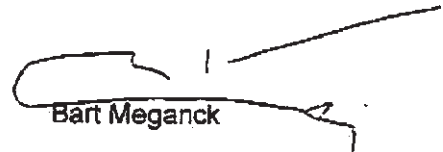
€ 268,09  
+ 10 % : € 26,81

Totaal: € 294,90

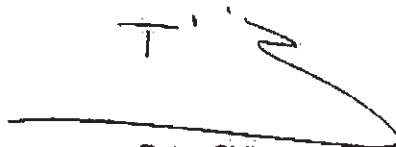
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Dirk Van Remoortel, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Bart Meganck, en in openbare terechtzitting van 3 mei 2013 uitgesproken door voorzitter Dirk Van Remoortel, in aanwezigheid van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Bart Meganck



Peter Ghijs



Dirk Van Remoortel

ARS-nr. : 2013/ 1728

07 MEI 2013

Aangeboden op  
Niet te registreren;

177/1:   
Anja WILLEMS  
Ea. inspecteur a.i.