

Arrestnummer <b>C1482 /2012</b>
Repertoriumnummer <b>2012/M49</b>
Datum van uitspraak <b>07 maart 2012</b>
Roinummer <b>2011/CO/442</b>
Notienummer parket-generaal <b>2011/PGA/1936</b> <b>2011/VJ11/448</b>

# Hof van beroep Antwerpen

12e kamer  
correctionele zaken

## Arrest

2011/PGA/1936 - 2011/VJ11/448

Het **OPENBAAR MINISTERIE**

tegen

499

1.

met ondernemingsnummer  
met maatschappelijke zetel te

beklaagde

afwezig

500

2.

zaakvoerder  
geboren te  
wonende te  
Belg

op

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. Enrico de Simone, advocaat  
bij de balie van Antwerpen

**1. Ten laste gelegde feiten**

Te

Da eerste en de tweede.

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

Van of omstreeks van 10 februari 2006 tot 10 februari 2009 minstens op 10 februari 2009.

Bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, inwerking getreden bij artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), een woning in het onroerend goed

gelegen te

gekadastreerd als sectie B  
met een oppervlakte van 123 m<sup>2</sup>

eigendom van de vennootschap ALNIC, Frans Van Hombeeckplein 33 te  
ANTWERPEN,  
bij akte van aankoop ontvangen op 22 oktober 2009 door notaris CELIS,  
namelijk een woning gelegen op de tweede verdieping vooraan;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden  
door de bewaarder der Hypotheken 1e kantoor te Antwerpen, d.d.  
23/11/2010 boek 57 deel T nr. 12587

## 2. Bestreden beslissing

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 12 april 2011 door de beide beklaagden tegen alle beschikkingen
- op 12 april 2011 door het Openbaar Ministerie tegen alle beschikkingen  
op strafrechtelijk gebied tegen de beide beklaagden

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen op 28 maart 2011 door de  
correctionele rechtbank van Antwerpen, kamer 1C, dewelke als volgt  
heeft beslist:

### VEROORDEELT:

- eerste beklaagde, bvba M. Cheema, hoofdens het haar ten laste  
gelegde feit tot een geldboete van DRIEDUIZEND EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de geldboete uitgesproken ten  
laste van eerste veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van  
drie jaar vanaf heden, uitgezonderd een effectieve geldboete van  
VIJFHONDERD EUR.

- tweede beklaagde, Mohammad Amjad, hoofdens het hem ten laste  
gelegde feit tot een hoofdgevangenisstraf van TIEN MAANDEN en tot een  
geldboete van DRIEDUIZEND EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf  
uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een  
termijn van drie jaar vanaf heden.

Verplicht beide veroordeelden, als bijdrage voor de financiering van het  
Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan  
de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van elk 25 EUR,  
vermeerderd met 45 decimes, en gebracht op ieder 137,50 EUR.

Verplicht beide veroordeelden tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding belopende 171,90 EUR en tot een vergoeding van elk 31,28 EUR.

Zegt dat de geldboeten van 3.000 EUR, vermeerderd worden met 45 decimes, zodat die geldboeten elk 16.500 EUR bedragen.

Bepaalt - voor wat tweede beklaagde betreft - de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden;

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, solidair lastens beide beklaagden, namelijk 14.400 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 22 december 2010), zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen cfr. artikel 42,3° en 43 bis van het Strafwetboek.

### **3. Rechtspleging voor het hof**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 8 februari 2012.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- de heer voorzitter in zijn verslag
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering, onder meer met betrekking tot de omschrijving van de feiten en het bedrag van de verbeurd te verklaren wederrechtelijke vermogensvoordelen
- de beklaagde sub 2. In zijn middelen  
van verdediging ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd.

De neergelegde conclusies werden in het beraad betrokken.

Eerste beklaagde, hoewel regelmatig gedagvaard, is niet bij haar orgaan of bij advocaat verschenen ter terechtzitting van 8 februari 2012 naar welke datum de behandeling van de zaak op tegenspraak was uitgesteld komende van de terechtzitting van 12 oktober 2011, en de zaak werd te haren opzichte bij verstek behandeld.

## **4. Beoordeling**

### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

De hogere beroepen, regelmatig naar vorm en termijn, zijn ontvankelijk.

### **4.2. Ontvankelijkheid de strafvordering**

Beklaagde sub 2. werpt in zijn beroepsconclusie de onontvankelijkheid van de strafvordering op wegens de beweerde nietigheid van de inleidende dagvaarding d.d. 28.03.2011. Volgens beklagde sub 2. zou de inleidende dagvaarding geen enkele strafbare gedraging vermelden, waardoor zijn rechten van verdediging zouden geschonden zijn.

In strafzaken wordt de dagvaarding niet geregeld door art. 702 Ger.W., maar door de art. 145, 182, 184 en 211 Sv., waarin geen sprake is van nietigheid. De nietigheid van de dagvaarding kan alleen worden uitgesproken indien een essentieel bestanddeel van die akte ontbreekt, of indien is aangetoond dat het recht van verdediging door die onregelmatigheid is geschonden.

De eerste rechter heeft terecht geoordeeld dat de vermeldingen in de dagvaarding voldoende zijn om de feiten aan te duiden, waarvoor beklagden vervolgd worden. Zo worden de toepasselijke artikelen van het Decreet van de Vlaamse Wooncode d.d. 15.07.1997 in de dagvaarding vermeld, alsmede de gegevens van het onroerend goed en de ligging van de betreffende woning in dit onroerend goed ("tweede verdieping vooraan") en tenslotte de incriminatieperiode.

Zeifs indien het vervolgd feit of de toe te passen strafwet onduidelijk omschreven zou zijn, is het steeds de taak van de rechter ten gronde om de tenlastelegging te preciseren en desgevallend te actualiseren, met respect voor de rechten van verdediging van de beklagde(n). De precisering van de tenlastelegging kan gebeuren tot aan de sluiting der debatten, op voorwaarde dat de beklagden de mogelijkheid hebben gehad om zich op de aldus gepreciseerde tenlastelegging te verdedigen, wat in dit dossier het geval is.

Bovendien moet de dagvaarding steeds samen met het strafdossier gelezen worden, waardoor de beklagden een totaalbeeld krijgen van de concrete feiten die hen ten laste worden gelegd.

Uit de inhoud van het strafdossier, meer in het bijzonder de door beklagde sub 2. afgelegde verklaring (st. 1.59), blijkt dat hij wel degelijk wist dat de vaststellingen van de dienst Wooninspectie onder meer betrekking hadden op de verhuurde woning op de tweede verdieping van het pand, gelegen te \_\_\_\_\_ Tijdens de ondervraging werd door de verbalisanten gemeld dat men aldaar \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ had aangetroffen als huurders, en werden er vragen gesteld over de huurperiode, de huurovereenkomst en de huurprijs.

Vermits de dagvaarding uitdrukkelijk melding maakt van art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode, wisten beklagden dat de vervolging betrekking had op het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van de woning gelegen op de tweede verdieping vooraan. De naam van de huurder is alleszins géén essentieel bestanddeel van de dagvaarding. Beklagden weten maar al te goed aan wie zij de woning gelegen te \_\_\_\_\_ op de tweede verdieping vooraan in de bewuste periode verhuurd hadden, zoals blijkt uit de verklaring van beklagde sub 2. d.d. 07.08.2009.

Beide beklagden hebben tegenspraak kunnen voeren tijdens de procedure en zij konden dit ook in hoger beroep na precisering van de tenlastelegging, zodat er geen schending is van de rechten van verdediging overeenkomstig art. 6 EVRM, en er geen reden bestaat om de strafvordering onontvankelijk te verklaren.

De strafvordering is onontvankelijk.

#### 4.3. Omschrijving van de feiten

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie, dient de omschrijving van de feiten als volgt te worden gepreciseerd en geactualiseerd:

*"Te \_\_\_\_\_ op 10 februari 2009:*

*Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 6, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 21 november 2008, en laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, namelijk de woning \_\_\_\_\_ (2de verdieping vooraan) in het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastraerd als \_\_\_\_\_*

*met oppervlakte van 123 m<sup>2</sup> en eigendom van de  
met zetel te*

De datumbepaling van de tentastelegging wordt gepreciseerd als "op 10 februari 2009", vermits dit de enige datum is waarop een controle plaatsvond door de Wooninspectie.

De felten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

De ~~beklaagden~~ werden hiervan in kennis gesteld door voeging van de schriftelijke nota van het Openbaar Ministerie bij het dossier op 05.05.2011, en hebben aldus de gelegenheid gekregen hun verweermiddelen desbetreffend naar voren te brengen.

#### **4.4. Motivering ten gronde**

##### **4.4.1. Op strafrechtelijk gebied**

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beide beklaagden aan het hen ten laste gelegde feit zoals hiervoor gepreciseerd en geactualiseerd, bewezen gebleven en overigens ter zitting niet ernstig betwist door beklaagde sub 2.

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter, welke door beklaagde sub 2. in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen en aangevuld als volgt.

Beklaagden wisten of behoorden als verhuurders te weten dat de woningen niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen. Een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid volstaat als moreel element van het misdrijf. Beklaagde sub 2. verklaarde op 07.08.2009 dat hij regelmatig eens ging kijken naar de betreffende woningen.

Beklaagden voeren geen rechtvaardigingsgronden aan, en evenmin kunnen zij zich beroepen op hun gebrek aan kennis van de reglementering, die van verhuurders mag verwacht worden. Er kan geen sprake zijn van onoverwinnelijke rechtsdwaling.

Het materieel element van het misdrijf wordt voldoende aangetoond door de uitgebreide technische verslagen, de gevoegde foto's, het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek en door de vaststellingen ter plaatse door de verbalisanten. Uit deze elementen blijkt

genoegzaam dat de door beklaagden verhuurde woning op de tweede verdieping vooraan op 10.02.2009 niet voldeed aan de normen bedoeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Het is overigens niet vereist dat de betreffende woning voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard door de burgemeester.

De [ ] was op 10.02.2009 de enige eigenaar van het pand en beklagde sub 2. [ ] was zoals hijzelf verklaarde (stuk 59) verantwoordelijk voor de verhuringen.

De beklagde sub 1. [ ] is als rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die een intrinsiek verband houden met de verwezenlijking van het doel van de vennootschap of de waarneming van haar belangen en die voor haar rekening werden gepleegd. Het verhuren van haar onroerende goederen behoort tot het normale beheer van het vermogen van de vennootschap

Beklaagde sub 2. [ ] is de geïdentificeerde natuurlijke persoon die zelf verklaart dat hij de verantwoordelijke is voor het opstellen van de huurcontracten en het innen van de huurgelden. De [ ] heeft dan ook gehandeld door toedoen van het persoonlijk handelen van beklagde sub 2. [ ] die in de mogelijkheid was om een misdrijf te plegen en eveneens naliet om aan een onwettige toestand een einde te stellen.

Gezien de feiten door beklagde sub 2. [ ] wetens en willens werden gepleegd dient op grond van art. 5 Sw. ook de [ ] mede schuldig verklaard te worden aan de door haar gepleegde feiten, vermits de verhuring van haar onroerende goederen een intrinsiek verband heeft met de waarneming van haar (vermogensrechtelijke) belangen.

### **Straftoemeting**

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de rechtspersoonlijkheid van de eerste beklagde [ ] en haar blanco strafrechtelijk verleden,
- het strafrechtelijk verleden van de tweede beklagde [ ] die reeds eerder werd veroordeeld voor het verhuren van ongeschikte woningen; beklagde [ ] heeft uit deze veroordeling duidelijk geen lering getrokken,



- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van een drang naar gemakkelijk geldgewin en het misprijzen voor het welzijn van medeburgers.

Daarom wordt de eerste beklagde bestraft met een geldboete van 3.000 EUR, te vermeerderen met de opdecimen.

Nu de eerste beklagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een geldboete van meer dan 24.000 euro, wordt de geldboete deels met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om haar in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en haar ertoe aan te zetten de reglementering inzake woonvoorschriften stipt te respecteren.

Tweede beklagde wordt veroordeeld tot een hoofdgevangenisstraf van 8 maanden en een geldboete van 1.000 EUR te vermeerderen met de opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van één maand.

Nu de tweede beklagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de gevangenisstraf volledig en de geldboete deels met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om hem in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten de reglementering inzake woonvoorschriften stipt te respecteren.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

### **Verbeurdverklaring**

Gelet op de beperking van de incrimatieperiode tot de dag van de controle, zijnde 10.02.2009, en gelet op de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 22.12.2010 dewelke mondeling werd aangepast ter zitting van 08.02.2012, wordt de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen verworven ingevolge het verhuren van deze woning overeenkomstig art. 42,3° Sw. en 43bis Sw. beperkt tot de ontvangen huurgelden voor de maand februari 2009, zijnde 400 EUR, en dit enkel ten laste van eerste beklagde die de eigenaar en verhuurder van de betreffende woning was en aan wie de huurgelden ten goede kwamen.

Deze verbeurdverklaring beteugelt de immorele geldzucht van de eerste beklaagde. Om eerste beklaagde te wijzen op de ernst van de feiten en als strenge verwittiging voor de toekomst dient deze verbeurdverklaring effectief te worden opgelegd.

Eerste beklaagde toont niet op aannemelijke wijze aan dat zij geen huur heeft ontvangen voor de maand februari 2009. Een loutere bewering vanwege haar zaakvoerder dat er in die periode geen huur werd betaald door de huurder, volstaat niet, temeer er geen enkel stuk wordt voorgelegd met betrekking tot de ondernomen pogingen tot juridische invordering van de beweerd onbetaalde huurgelden.

## 5. Wettelijke bepalingen

- Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:
- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
  - 162, 185, 186, 190, 190 ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203 bis, 210, 211 wetboek van strafvordering
  - 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 25, 38, 40, 41bis, 42, 43, 43bis, 50, 66 strafwetboek
  - 5, 20, 20ter van het decreet van 15 juli 1997
  - 1 van de wet van 5 maart 1952
  - 36 van de wet van 7 februari 2003
  - 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
  - 2 en 3 van de wet van 26 juni 2000
  - 3 en 4 van de wet van 30 oktober 1998
  - 5, 6 en 8 van het decreet van 7 december 2001
  - 58 van het K.B. van 18 december 1986
  - 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
  - 91 van het K.B. van 12 december 1950
  - 1, 8 en 18bis van de wet van 29 juni 1964

## 6. Beslissing

Het hof,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, bij verstek voor wat betreft eerste beklaagde en op tegenspraak voor wat betreft tweede beklaagde

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Preciseert en actualiseert de omschrijving van de feiten als volgt:

"Te op 10 februari 2009:

*Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 6, 15, 20§1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 21 november 2008, en laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, namelijk de woning (2de verdieping vooraan) in het onroerend goed gelegen te gekadaastreerd als met oppervlakte van 123 m<sup>2</sup> en eigendom van de met zetel te*

Bevestigt het bestreden vonnis voor wat betreft de ontvankelijkheid van de strafvordering en de schuldigverklaring van eerste en tweede beklaagde;

Wijzigt het bestreden vonnis met betrekking tot de opgelegde bestraffing aan eerste en tweede beklaagde, het bedrag van de bijdrage en de vergoeding, het bedrag van de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen en de kosten;

Verklaart de eerste beklaagde schuldig aan het haar ten laste gelegde feit zoals gepreciseerd en geactualiseerd;

Veroordeelt de eerste beklaagde wegens dit feit tot een geldboete van DRIEDUIZEND EURO, te vermeerderen met 45 opdecimen en aldus gebracht op ZESTIENDUIZEND VIJFHONDERD EURO.

Geleest in hoofde van de eerste beklaagde het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor een gedeelte van TWEEDUIZEND VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en also gebracht op DERTIENDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO, zodat het gedeelte van VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en also gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO effectief blijft;

Verklaart de tweede beklagde schuldig aan  
het hem ten laste gelegde feit zoals gepreciseerd en geactualiseerd;

Veroordeelt de tweede beklagde wegens dit feit tot:

- een hoofdgevangenisstraf van ACHT MAANDEN
- een geldboete van DUIZEND EURO, te vermeerderen met 45 opdecimen en aldus gebracht op VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO of een vervangende gevangenisstraf van EEN MAAND;

Gelast in hoofde van de tweede beklagde het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde hoofdgevangenisstraf gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden;

Gelast in hoofde van de tweede beklagde het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor een gedeelte van VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en alzo gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVLIFTIG EURO of een vervangende gevangenisstraf van VIJFTIEN DAGEN, zodat het gedeelte van VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en alzo gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVLIFTIG EURO of een vervangende gevangenisstraf van VIJFTIEN DAGEN effectief blijft;

Verplicht de beide beklagden om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders elk een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 50 opdecimen en alzo telkens gebracht op HONDERDVIJFTIG EURO;

Legt aan de beide veroordeelden elk een vergoeding op van TWEEËNDERTIG EURO en ZEVENENTWINTIG CENT;

#### Verbeurdverklaring

Verklaart overeenkomstig art. 42.3° en 43bis Sw. verbeurd ten aanzien van eerste beklagde de illegale vermogensvoordelen  
voortkomend uit het bewezen verklaard misdrijf, zijnde de som van VIERHONDERD EURO;

#### De kosten

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ten laste van de Staat;

**Veroordeelt de beide beklaagden solidair tot de overige kosten van de strafvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 302,84 euro.**

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, 12e kamer,  
samengesteld uit:

N. Snelers voorzitter

L. Knapen raadsheer

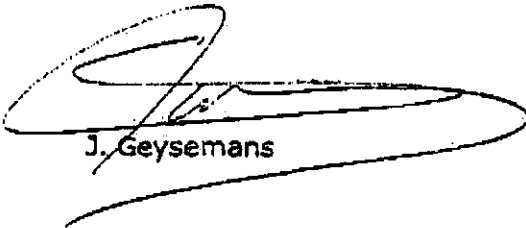
J. Daenen raadsheer

en in openbare terechtzitting van 07 maart 2012

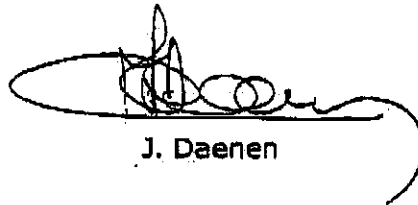
uitgesproken door voorzitter N. Snelers

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot

met bijstand van griffier J. Geysmans



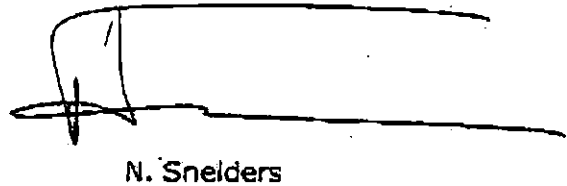
J. Geysmans



J. Daenen



L. Knapen



N. Snelers