

Arrestnummer C1 220 /2012
Repertoriumnummer 2012/630
Datum van uitspraak 08 februari 2012
Rolnummer 2011/CO/1009
Notitienummer parket-generaal 2011/PGA/3972 2011/VJ11/1047

afschrift vrij
van rechten
art. 280/2° Reg.W.

Hof van beroep Antwerpen

12e kamer
correctionele zaken

Arrest

2011/PGA/3972 - 2011/VJ11/1047

Het OPENBAAR MINISTERTJE

tegen

253 1.
maatschappelijke zetel te

ondernemingsnummer:

beklaagde

254 2.
geboren te op
schoonheidsspecialiste,
wonende te
Belgische;

beklaagde

255 3.
geboren te op
zelfstandige,
wonende te
Belg

beklaagde

de drie beklaagden vertegenwoordigd door mr. Tom Van der Linden, loco mr. Viviane Missoul, beiden advocaat bij de balie van Leuven

1. Ten laste gelegde feiten

Te van 5 mei 2009 tot 16 juni 2010

Bij inbreuk op artikel 20 §1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, gewijzigd zijnde bij artikel 6 van het Decreet van 19 maart 2004, bij artikel 20 van het Decreet van 7 mei 2004 en bij artikel 8 van het Decreet van 7 juli 2006, in werking getreden bij artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30 augustus 2007), rechtstreeks of via een tussenpersoon een woning, die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, als verhuurder, onderverhuurder of als degene die de woning ter beschikking stelt,

namelijk appartementswoningen geleden te
kadastraal:
toebehorend aan met maatschappelijke zetel te
en ondernemingsnummer

Gelet op de overschrijving van de dagvaarding ten kantore van de
hypotheekbewaarder te onder het nr.

Eigendomsakte verleden door Notaris te

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, bij verstek gewezen op 16 februari 2011 door de
correctionele rechtbank van Mechelen, kamer 11, werd als volgt beslist:

Veroordeelt de eerste beklaagde tot een geldboete van
3.000,00 euro, verhoogd met 45 deciem en aldus gebracht op
16.500,00 euro.

Veroordeelt de tweede beklaagde tot een gevangenisstraf
van ZES MAANDEN en een geldboete van 500,00 euro, verhoogd met
45 deciem en aldus gebracht op 2.750,00 euro of een vervangende
gevangenisstraf van twee maanden ingevolge art. 40 SWB.

Veroordeelt de derde beklaagde tot een
gevangenisstraf van ZES MAANDEN en een geldboete van 500,00 euro,
verhoogd met 45 deciem en aldus gebracht op 2.750,00 euro of een
vervangende gevangenisstraf van twee maanden ingevolge art. 40 SWB.

Veroordeelt elke beklaagde tot 1/3 van de kosten van de strafvordering,
belopende tot heden: 118,35 euro.

Legt aan elke beklaagde tevens een vergoeding op van 31,28 euro.

Verplicht elke beklaagde bovendien tot betaling van een bijdrage van
25,00 euro + 45 deciem = 137,50 euro tot de financiering van het
Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke
gewelddaden en aan de occasionele redders.

De verbeurdverklaring

Gelet op de schriftelijke vordering van de Procureur des Konings.

Verklaart verbeurd lastens de drie beklaagden bij toepassing van art. 42.3° SWB: € 24.700 conform de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 23 juni 2011 door het Openbaar Ministerie tegen al de beschikkingen op strafgebied

tegen het vonnis, op verzet tegen voormeld verstekvonnis d.d. 16 februari 2011, op tegenspraak gewezen op 15 juni 2011 door de correctionele rechtbank van Mechelen, kamer 11, waarbij beslist werd:

...

De rechtbank verklaart het verzet ontvankelijk.

...

Veroordeelt de eerste beklaagde : tot een geldboete van 3.000,00 euro, verhoogd met 45 deciemmen en aldus gebracht op 16.500,00 euro.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van dit vonnis gedurende drie jaar zal worden uitgesteld wat betreft 9/10 van de geldboete.

Gelast voor de tweede en de derde beklaagde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling telkens voor een periode van VIJF JAAR.

En gezien het verstek te wijten was aan de beklaagden veroordeelt eerste, tweede en derde beklaagde hoofdelijk tot de kosten van de verstekprocedure, van de betekening van het verstekvonnis en van de verzetprocedure, belopende tot heden op 235,96 euro.

Veroordeelt elke beklaagde tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van € 25,00. Deze vaste vergoeding dient thans te worden begroot op € 31,28.

Verplicht eerste beklaagde bovendien tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro + 45 deciemmen = 137,50 euro tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdelicten en aan de occasionele redders.

De verbeurdverklaring

Gelet op de schriftelijke vordering van de procureur des Konings.

Verklaart verbeurd lastens de drie beklaagden bij toepassing van art. 42.3° SWB: € 24.700 conform de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 11 januari 2012.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- de heer voorzitter zijn verslag
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering
- de beklaagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

Het hoger beroep, regelmatig naar vorm en termijn, is ontvankelijk.

4.2. Ontvankelijkheid van het verzet

Het verzet van de drie beklaagden, aangetekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder Filip Maes d.d. 21.03.2011, is regelmatig naar vorm en termijn.

De eerste rechter heeft daarom dit verzet terecht ontvankelijk verklaard, met de hoofdelijke veroordeling van de drie beklaagden tot de kosten van de verstekprocedure, van de betekening van het verstekvonnis en van de verzetprocedure. Het verstek was immers aan de beklaagden persoonlijk te wijten.

4.3. Omschrijving van de feiten

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie, dient de omschrijving der feiten aangevuld te worden als volgt:

"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), en laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, rechtstreeks of via tussenpersoon ..."

Het vervolgde feit op zich is hierdoor niet gewijzigd.

De beklagden werden hiervan in kennis gesteld en hebben de gelegenheid gekregen hun verweermiddelen desbetreffend naar voren te brengen.

4.4. Motivering te gronde

4.4.1. Op strafrechtelijk gebied

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de drie beklagden aan het hen ten laste gelegde feit zoals hiervoor omschreven en aangevuld, bewezen gebleven.

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter, welke door de beklagden in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen.

2. In tegenstelling tot wat beklagden ter zitting voorhouden, kunnen de gebreken aan de appartementen niet enkel veroorzaakt zijn door een gebrekkig onderhoud van deze appartementen door de huurders.

Uit de verslagen met de technische vaststellingen blijkt dat er diverse structurele problemen waren aan het gebouw en in de verhuurde appartementen. In het gebouw was er onder meer sprake van een ontbrekende leuning van de keldertrap, een vochtige keldervloer, oxiderende gasbuizen en beugels van de watermeters, enz.

In de appartementen was er elektrocutiegevaar, vochtproblematiek met schimmelvorming op het plafond en de muren, verstopte afvoeren, onvoldoende ventilatie, gebroken ramen, enz.

Deze gebreken resulteerden in respectievelijk 15 punten (woning 0/1), 51 punten (woning 0/2), 15 punten (woning 1/1) en 22 punten (woning 1/2).

Het schrijven van de Stad d.d. 03.03.2006 is gebaseerd op een controle d.d. 10.01.2006, en vermeldt nog steeds een aantal punten per appartement. Vermits deze controle dateert van meer dan 3 jaren voor de incriminatieperiode, is deze controle niet relevant. De resultaten van de controles d.d. 05.05.2009 en 10.07.2009 spreken voor zich.

3. Zoals uit het strafdossier blijkt werden de feiten door tweede en derde beklaagden wetens en willens gepleegd, zodat naar artikel 5 van het strafwetboek ook de eerste beklaagde, onder wiens maatschappelijk doel de gewraakte handelingen intrinsiek vallen, mede dient schuldig verklaard.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagden en hun gunstig strafrechtelijk verleden,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, en het maatschappelijk onaanvaardbaar karakter van het verhuren van onbewoonbare panden aan relatief hoge huurprijzen,
- de vaststelling dat beklaagden na de controles de nodige aanpassingswerken hebben uitgevoerd en zij het pand volledig conform de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode hebben in orde gemaakt, zodat er bij hercontrole op 08.04.2011 geen enkel strafpunt meer werd weerhouden voor het gebouw en de 4 appartementen.

Aan de beklaagden die ertoe in de wettelijke voorwaarden verkeren en die erom verzocht hebben, wordt de gunst van de opschorting toegestaan voor een periode van 5 jaar vanaf heden.

Deze gunstmaatregel wordt in deze zaak t.a.v. de drie beklaagden afdoende geacht om hen in de toekomst te wijzen op hun maatschappelijke verplichtingen en moet hen er tevens toe aanzetten stipt de voorschriften van de Vlaamse Wooncode na te leven en de minimale woonkwaliteit te allen tijde te garanderen.

Nochtans moeten beklaagden beseffen dat wanneer zij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zouden plegen, deze gunstmaatregel kan worden ingetrokken.

4.4.2. De verbeurdverklaring

Gezien de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie (stuk 164) dient bij toepassing van art. 42,3° en art. 43bis Sw. de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen verworven ingevolge het

verhuren van deze 4 appartementen te worden opgelegd voor de weerhouden incriminatieperiode van 13 maanden. Deze verbeurdverklaring beteugelt de immorele geldzucht van de beklaagden. Om beklaagden te wijzen op de ernst van de feiten en als strenge verwittiging voor de toekomst dient deze verbeurdverklaring effectief te worden opgelegd.

De eerste rechter heeft een bedrag van 24.700 EUR als wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd verklaard, op basis van een gemiddelde huurprijs van 475 EUR per appartement gedurende 13 maanden, en dit lastens de drie beklaagden zonder enige specificatie.

Beklaagden stellen dat zij voor de weerhouden incriminatieperiode van 05.05.2009 tot 16.06.2010 in totaal slechts 17.045,21 EUR aan huurgelden hebben ontvangen. Bovendien zijn beklaagden van oordeel dat zij de door hen betaalde facturen van stookolie en water, en de aan huurder terugbetaalde huur en schadevergoeding hiervan in mindering kunnen brengen, zodat er maximaal 8.870,02 EUR als wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd zou kunnen worden verklaard.

Door het voorleggen van de rekeninguittreksels van de bankrekening op naam van bewijzen beklaagden geenszins dat eerste beklagde voor wat betreft de incriminatieperiode slechts 17.045,21 EUR aan huurgelden heeft ontvangen. Er wordt immers geen enkel stuk voorgelegd m.b.t. de pogingen die ondernomen werden om de beweerdelijk onbetaald gebleven huren in te vorderen: ingebrekestellingen, oproepingen in verzoening bij de vrederechter of dagvaardingen in huurverbreking.

Bovendien is het - gelet op de afwezigheid van deze stukken - aannemelijk dat bepaalde huurgelden contant werden betaald tegen ontvangstbewijs en evenmin wordt door beklaagden duidelijkheid verschaft over de wijze waarop de gestorte huurwaarborgen werden verrekend bij de beëindiging van de huur. Tenslotte brengen de thans voorgelegde rekeninguittreksels geen uitsluitel over de vraag of er na de weerhouden incriminatieperiode nog achterstallige huurgelden werden betaald door overschrijving op de bankrekening van eerste beklagde.

Rekening houdend met de in de huurovereenkomsten bepaalde huurprijzen van respectievelijk 450 EUR, 500 EUR, 400 EUR en 500 EUR (met uitsluiting van de aparte vergoeding voor stookolie en water), en rekening houdend met de vaststelling dat de huurprijs voor huurder (appartement 1/1) klaarblijkelijk werd aangepast aan de evolutie van de indexcijfers, is een gemiddelde

huurprijs van 475 EUR per appartement een correcte basis voor de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel over de weerhouden incriminatieperiode.

Er dient geen aftrek te gebeuren voor de door eerste beklagde betaalde facturen van stookolie en water, vermits de gehanteerde gemiddelde huurprijs geen rekening houdt met de aparte vergoedingen (resp. 40 EUR, 70 EUR, 40 EUR en 70 EUR) die de huurders maandelijks verschuldigd waren bovenop de eigenlijke huurprijs als provisie voor stookolie en water.

Evenmin dient er een aftrek te gebeuren van een bedrag van 2.618,83 EUR dat eerste beklagde op 07.01.2011 heeft betaald aan de raadsman van de genaamde . Er wordt door beklagden geen toelichting verstrekt, noch enig stuk voorgelegd, waardoor duidelijk zou worden op basis van welke titel dit bedrag werd betaald, op welk appartement het betrekking zou hebben, op welke periode en hoe dit bedrag is samengesteld. Uit de door beklagden voorgelegde rekeninguittreksels blijkt dat de heer in het jaar 2010 maandelijks 570 EUR stort op de bankrekening van eerste beklagde, doch deze persoon blijkt te wonen op een ander adres, zodat het blijkbaar over een ander huurpand van eerste beklagde handelt.

De eerste rechter heeft derhalve terecht het bedrag van 24.700 EUR als wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd verklaard. Aangezien de verbeurdverklaring in dit geval een straf is, dient zij - rekening houdend met het persoonlijk karakter van de straf - opgelegd te worden aan elke beklagde afzonderlijk. Rekening houdend met het aandeel van elke beklagde bij de feiten en rekening houdend met de vaststelling dat elke beklagde rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, voordelen heeft genoten uit de ontvangen huuropbrengsten, wordt lastens elke beklagde 1/3 van 24.700 EUR verbeurd verklaard, zijnde elk 8.233,33 EUR.

De bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen die voortkomen uit een misdrijf, kan trouwens worden uitgesproken ten laste van een mededader, zonder dat de vermogensvoordelen (rechtstreeks) zijn toegetreden tot zijn vermogen.

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, 187, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211 van het wetboek van strafvordering

- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 42, 43, 43bis, 50 van het strafwetboek
- 5, 20, 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 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
- 1, 3, 6 en 18bis van de wet van 29 juni 1964
- 91 van het KB van 28 december 1950

6. Beslissing

Het hof,

Bestist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, op tegenspraak.

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk;

Vult de felten aan zoals hiervoor vermeld (pagina 6);

Bevestigt het bestreden vonnis voor wat betreft het ontvankelijk verklaren van het verzet, de schuldigverklaring van de drie beklaagden aan het hen ten laste gelegde feit (zoals thans aangevuld), de toekenning van het voordeel van de opschorting van de uitspraak van veroordeling aan tweede en derde beklagde;

Bevestigt het bestreden vonnis voor wat betreft de verbeurdverklaring van het bedrag van VIERENTWINTIGDUIZEND ZEVENHONDERD EURO (€ 24.700) als wederrechtelijk vermogensvoordeel bij toepassing van art. 42, 3° Sw en 43bis Sw., doch wijzigt het bestreden vonnis in de zin dat lastens elke beklagde 1/3 van 24.700 EUR verbeurd wordt verklaard, zijnde elk ACHTUIZEND TWEEHONDERDDRIËNDERTIG EURO en DRIËNDERTIG CENT (€ 8.233,33);

Wijzigt het bestreden vonnis voor het overige;

Verleent aan eerste beklagde het voordeel van de opschorting van de uitspraak van veroordeling voor een periode van VDF JAAR vanaf heden;

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

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

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de overige kosten gerezen op de strafvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 342,25 euro, hierin begrepen de kosten van het verzet in eerste aanleg, waaronder deze van afschrift en betekening van het verstekvonnis, het verstek aan de beklaagden te wijten zijnde.

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

N. Snelders voorzitter

L. Knapen raadsheer

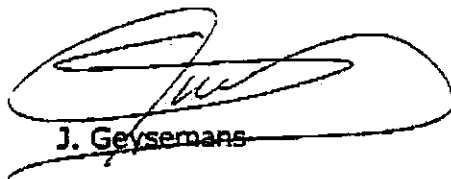
J. Daenen raadsheer

en in openbare terechtzitting van 08 februari 2012

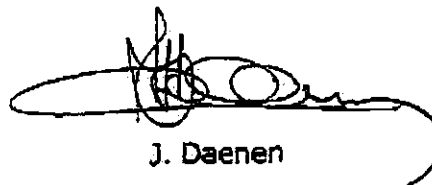
uitgesproken door voorzitter N. Snelders

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot

met bijstand van griffier J. Geysmans



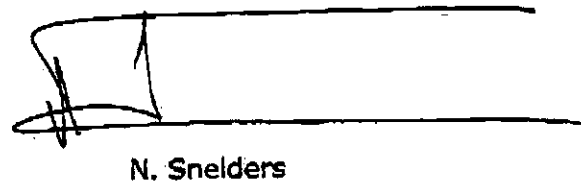
J. Geysmans



J. Daenen



L. Knapen



N. Snelders