


Arrestnummer	C 1 844 / 2016
Repertoriumnummer	2016 / 2050
Datum van uitspraak	10 juni 2016
Notitienummer griffie	2014/NT/1109
Notitienummer parket-generaal	2014/PGG/3656 2014/VJ11/1109

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op	15 JUNI 2016
Niet te registreren	 Arrestant: PMS La. Meester: P.M.A.

COVER 01-00000465752-0001-0022-01-01-1



U

Not.nr. DE.66.RW.103800/10

In de zaak van het **Openbaar Ministerie** en van

1. nr. / **De Wooninspecteur, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest**, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19, bus 22

eiser tot herstel,

tegen

1. nr. 920

geboren te : op
zelfstandige,
wonende te Hamme (O.-VL.),

2. nr. 921

geboren te : op
handelaar,
wonende te Hamme (O.-VL.),

3. nr. 922

met maatschappelijke zetel te Hamme (O.-VL.),
ingeschreven met KBO-nummer

beklaagden,

verdacht van:

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, of door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, of door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader in de zin van artikel 66 Strafwetboek:

PAGE 01-00000465752-0002-0022-01-01-4



De eerste, tweede, de derde (...):

A. Te

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 van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, meer bepaald:

- de woning gelegen te _____ in de _____ en verhuurd aan _____ van 1 december 2009 tot en met 31 december 2010;
- de woning gelegen te _____ in de _____ en verhuurd aan _____ van 1 oktober 2010 tot en met 31 december 2010;
- de woning gelegen te _____ in de _____ en verhuurd aan _____ van 1 maart 2008 tot en met 31 december 2010;

met de verzwarende omstandigheid dat dit voor de eerste, tweede en de derde een gewoonte is (zie _____)

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

ligging: _____

aard en oppervlakte: _____

huis 89a (1)

huis 1a 11ca (2)

huis 5a 83ca (3)

wijk en nummer van het kadaster: _____

en de eigenaar(s) ervan geïdentificeerd zijnde als: _____

die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op _____

- _____ voor notaris _____ te _____ (1)
- _____ voor notaris _____ te _____ (2)
- _____ voor notaris _____ te _____ (3)



De eerste, tweede, derde, (...)

B. Te

Bij Inbreuk op artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, te huur gesteld of te hebben ter beschikking gesteld, namelijk:

De woning gelegen te _____ ter beschikking gesteld door de eerste, tweede, derde en vierde aan _____ en verhuurd door de _____ aan _____ en _____ van 1 juni 2010 tot en met 31 december 2010;

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

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

ligging: |

aard en oppervlakte: Handelshuis – 00 a 90 ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar(s) ervan geïdentificeerd zijnde als: |

die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 17 december 2003 voor notaris _____ te _____

Eerste, tweede, derde (...) beklaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 17.800 euro (equivalent van de huur, zie berekening hierna) zijnde de 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 dient te ramen (het equivalent bedrag);

* * * *

1.1. De aanhangig makende rechtstreekse dagvaarding werd onder nummer _____ overgeschreven in de registers van het bevoegde hypotheekkantoor.

PAGE 01-00000465752-0004-0022-01-01-4





1.2. De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, 13^{de} kamer, besliste bij vonnis van 20 oktober 2014 op tegenspraak als volgt:

Verklaart de eerste beklagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A en B;

Toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

Veroordeelt de eerste beklagde voor deze feiten samen tot een hoofdgevangenisstraf van een jaar en een geldboete van duizend euro, verhoogd met 45 deciem (x 5,5) of 5.500,00 euro;

Zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen;

Vermits de tegen de eerste beklagde uitgesproken straf, te ondergaan als hoofdstraf, vijf jaar gevangenisstraf niet te boven gaat en de beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden opgelopen heeft, en dat men mag hopen dat hij zich voortaan niet meer zal misdragen, gelast gedurende een termijn van vijf jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van het geheel van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en gedurende een termijn van drie jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete, de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel bepaald op 45 dagen.

Zegt voor recht dat het uitstel van rechtswege wordt herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verklaart de tweede beklagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A en B;

Toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

Veroordeelt de tweede beklagde voor deze feiten samen tot een hoofdgevangenisstraf van een jaar en een geldboete van duizend euro, verhoogd met 45 deciem (x 5,5) of 5.500,00 euro;



Zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen;

Vermits de tegen de tweede beklaagde uitgesproken straf, te ondergaan als hoofdstraf, vijf jaar gevangenisstraf niet te boven gaat en de beklaagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden opgelopen heeft, en dat men mag hopen dat hij zich voortaan niet meer zal misdragen, gelast gedurende een termijn van vijf jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van het geheel van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en gedurende een termijn van drie jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete, de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel bepaald op 45 dagen.

Zegt voor recht dat het uitstel van rechtswege wordt herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verklaart de derde beklaagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A en B;

Toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

Veroordeelt de derde beklaagde voor deze feiten samen tot een geldboete van zesduizend euro, verhoogd met 45 deciemens (x 5,5) of 33.000,00 euro;

Vermits de tegen derde beklaagde uitgesproken straf, te ondergaan als hoofdstraf, 120.000 euro niet te boven gaat en de beklaagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 24.000 euro opgelopen heeft, zijn er gronden om aan te nemen dat de veroordeelde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij werd gestraft niet meer zal schuldig maken, gelast gedurende een termijn van drie jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete.

Zegt voor recht dat het uitstel van rechtswege wordt herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Bijzondere verbeurdverklaring

Spreekt lastens de derde beklaagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990 en thans gewijzigd bij de wet van

┌ PAGE 01-00000465752-0006-0022-01-01-4 ─┐



19 december 2002, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 16.360,28 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;
(...)

Bijdragen - vergoeding - kosten

Spreekt in hoofde van de eerste, de tweede en de derde beklaagde de verplichting uit om elk eenmaal een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, 150,00 euro bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt de veroordeelden bovendien elk een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van € 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

Veroordeelt de eerste, de tweede, de derde, (de vijfde en de zesde) hoofdelijk tot 1/4^{de} van de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 311,64 euro.

Veroordeelt de eerste, de tweede en de derde hoofdelijk tot 3/4^{de} van de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 311,64 euro.

Legt de kosten begroot op 24,56 euro (dagvaarding 4^{de} beklaagde) ten laste van de Belgische Staat.

Op burgerlijk gebied:

- ✓ Verklaart de herstellvordering m.b.t. de , te : zonder voorwerp;
- ✓ Beveelt aan eerste, tweede en derde beklaagde hoofdelijk het wegwerken van alle gebreken aan het pand gelegen te , kadastraal gekend als . door het wegwerken van alle gebreken;

Zegt voor recht dat dit herstel dient te worden gerealiseerd binnen een termijn van 8 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis;

Zegt dat de beklaagden na uitvoering van de werken de wooninspecteur dient te verwittigen;



Zegt dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 8 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Hamme worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien;

Zegt dat aan de beklaagden elk een dwangsom zal worden opgelegd van 150 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel;

Zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en helemaal niet een dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger. Wb.;

- ✓ Beveelt t.a.v. eerste, tweede en derde beklagde hoofdelijk het wegwerken van alle gebreken aan het pand gelegen te ; kadastraal gekend als door het wegwerken van alle gebreken;

Zegt voor recht dat dit herstel dient te worden gerealiseerd binnen een termijn van 8 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis;

Zegt dat de beklaagden na uitvoering van de werken de wooninspecteur dient te verwittigen;

Zegt dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 8 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Hamme worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien;

Zegt dat aan de beklaagden elk een dwangsom zal worden opgelegd van 150 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel;

Zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en helemaal niet een dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger. Wb.;

- ✓ Beveelt eerste, tweede, derde, (vijfde en zesde) beklagde hoofdelijk om een andere bestemming te geven aan het pand gelegen te (kadaster) overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Zegt voor recht dat dit herstel dient te worden gerealiseerd binnen een termijn van 8 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis;

Zegt dat de beklaagden na uitvoering van de werken de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen dient te verwittigen;



- de tweede beklaagde : in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Frederic Leleux, advocaat met kantoor te Hamme,
- de derde beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Toon De Boeck, advocaat met kantoor te Dendermonde, in zijn hoedanigheid van lasthebber *ad hoc*,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, vertegenwoordigd door meester Eva Lewyllie, voor meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat met kantoor te Gent.

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

3.1. De eerste rechter ging over tot een “*actualisatie*” van de telastlegging B door er bij te vermelden dat de feiten ervan thans strafbaar zijn gesteld door artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode.

De beklaagde : voert in conclusie aan dat het decreet van 4 februari 1997 werd opgeheven en dat artikel 17 van dit decreet niet werd opgenomen bij de artikelen die bij wijze van overgangsmaatregel in werking blijven en stelt daarbij vast dat de eerste rechter de beklaagden veroordeelde op grond van het nieuwe artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode. De beklaagde verbindt hier echter geen gevolgen aan.

Een telastlegging kan niet geactualiseerd worden: ten laste gelegde feiten worden omschreven volgens de strafwet die gold op het moment van deze feiten. Indien deze strafwet sinds het ogenblik van de feiten en de beoordeling ervan opgeheven of gewijzigd werd, moet de strafrechter nagaan of de ten laste gelegde feiten nog steeds strafbaar zijn gesteld hetzij door een nieuwe strafwet hetzij door de gewijzigde strafwet. Dit nazicht maakt geen deel uit van de omschrijving of kwalificatie van de feiten, zodat het begrip actualisatie een verkeerde woordkeuze is.

De eerste rechter heeft echter bij wat hij omschreef als een ‘*actualisatie*’ niets anders gedaan dan, terecht, vast te stellen dat het Kamerdecreet sinds 11 augustus 2013 werd opgeheven, doch dat de ten laste gelegde feiten sindsdien strafbaar zijn gesteld op grond van artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode. Gezien de straf ten tijde van het vonnis bepaald, verschilde van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald, paste de eerste rechter overeenkomstig artikel 2, tweede lid, Strafwetboek terecht de minst zware straf toe.

3.2. Wat betreft de telastlegging B blijkt uit de vaststellingen van de Wooninspectie Oost-Vlaanderen dat er sprake is van een pand dat een gesloten bebouwing is, opgebouwd met



een gelijkvloerse en een eerste verdieping, deels onder een zadeldak. Het pand is deels onderkeiderd en heeft een achterbouw onder een plat dak. Het pand omvatte vier kamers en gemeenschappelijke ruimten. Het pand werd verhuurd aan [redacted] die het op haar beurt verhuurde aan haar Poolse werknemers, die 150 euro per persoon betaalden.

Voor zover bewezen vallen de ten laste gelegde feiten onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en niet het, toenmalige, Kamerdecreet.

Het hof verbetert de telastlegging B dan ook als volgt:

“Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste alinea Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, meer bepaald: de woning gelegen te [redacted] ter beschikking gesteld door [redacted] en [redacted] aan [redacted] en verhuurd door [redacted] aan [redacted] k [redacted], [redacted] en [redacted] van 1 juni 2010 tot en met 31 december 2010, met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt”.

Deze verbetering laat de oorspronkelijk aanhangig gemaakte feiten onverlet en voegt er geen nieuwe feiten aan toe. Op de rechtszitting van 28 april 2016 gaf het hof kennis van de overwogen verbetering.

Telkens hierna sprake is van de telastlegging B betreft het deze zoals hier verbeterd.

4. [redacted] is een patrimoniumvennootschap die eigenaar is van o.a. de volgende panden:

- [redacted] te [redacted] ;
- [redacted] te [redacted] ;
- [redacted] te [redacted] ;
- [redacted] te [redacted] .

Met betrekking tot deze panden deed de Wooninspectie Oost-Vlaanderen de volgende vaststellingen:

4.1. [redacted] te [redacted]

Na een melding van de huisvestingsambtenaar van de gemeente [redacted] , ging de wooninspectie op 13 september 2010 over tot controle van het pand gelegen aan de [redacted] te [redacted] . Het pand werd verhuurd aan [redacted] voor 280 euro per maand en dit sinds 1 december 2009. [redacted] was aanwezig bij de



zoeking door de inspectie. Uit de door de inspectie gemaakte foto's blijkt de effectieve bewoning van het pand. Volgens de huurder werd de huur afgesloten met

Er werden verschillende inbreuken vastgesteld aan het pand: gebreken aan de elektrische installatie, in beide slaapkamers zijn de muren en de schuine plafonds vochtig, beschimmeld en beschadigd, de muurafwerking in de badkamer is op meerdere plaatsen beschadigd of gebrekkig hersteld, de muurafwerking in beide slaapkamers is beschadigd, in de woonkamer ontbreekt langs beide zijden van de schouw de muurafwerking, het schrijnwerk in de woning is verweerd, in de keuken ontbreken de vloerplinten, de kelder staat onder water, in de traphal is de muurafwerking beschadigd, in een slaapkamer ontbreken vloerplinten, de hellingsgraad van de trap is onveilig, de gootsteen in de keuken beschikt niet over warm water, het bad beschikt niet over warm water, in één van de slaapkamers ontbreekt een lichtpunt, de ramen van de slaapkamers zijn te klein, de ramen in de woonkamer kunnen niet geopend worden, het is niet mogelijk om de badkamer en het toilet te verluchten, de vloer van de keuken is gestut in de kelder die onder water staat, de plafondhoogte van de keuken is minder dan 220 cm, in het voorgevelvlak van de woning is er een lichte scheurvorming.

De woning liep 85 punten op en was dus ongeschikt. Wegens de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning ook onbewoonbaar.

De huur werd beëindigd op 31 december 2010. Het pand werd op 2 februari 2011 onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van Hamme. Bij nacontrole op 19 juli 2011 werden nog steeds gebreken vastgesteld aan de woning. De woning liep 38 punten op en was ongeschikt. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning ook onbewoonbaar. Bij nacontrole op 16 september 2011 blijkt dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten beantwoordde.

4.2. De [redacted] te [redacted]

Op 21 oktober 2010 ging de wooninspectie over tot controle van het pand gelegen aan de [redacted] te [redacted], ook op aangeven van de huisvestingsambtenaar van de gemeente [redacted]. Het pand werd verhuurd aan [redacted] voor 290 euro per maand. De bewoners verklaarden het pand effectief te bewonen en gaven toestemming voor de zoeking door de wooninspectie. Uit de technische vaststellingen bleek dat het pand ongeschikt (89 strafpunten: gebreken aan de elektrische installatie, opstijgend vocht, ...) en onbewoonbaar was (risico op elektrocutie en brand).

De bewoners huurden het pand sinds 1 oktober 2010. De huurwaarborg werd betaald door het OCMW. Beide bewoners waren werkloos en genoten geen steun van het OCMW. De huurovereenkomst werd op 29 september 2010 gesloten met de [redacted], vertegenwoordigd door beklagde [redacted].



Het pand werd op 2 februari 2011 onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van Hamme. Bij (verstek)vonnis van de vrederechter van Dendermonde – Hamme van 3 maart 2011 werd de huur ontbonden ten voordele van . Er werd 1 euro provisioneel huurschade toegekend.

Op 24 augustus 2012 ging de wooninspectie over tot nacontrole. De woning voldeed ook dan niet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Op 27 augustus 2012 meldde in een e-mailbericht dat het pand niet zou gebruikt worden als woning maar wel als opslag/werkruimte. N.a.v. een melding van herstel, ging de inspectie op 16 november 2012 over tot controle ter plaatse. Het gebouw zelf liep 0 strafpunten op. Op alle buitenmuren werden afwerkingsplaten geplaatst. Boven deze platen was er een verhoogde vochtwaarde. Ook in de woonkamer boven de deur naar de keuken was er een verhoogde vochtwaarde.

De achtergevel langs de buitenzijde vertoonde ter hoogte van de deur ontbrekend voegwerk en begroeiing tussen de voegen. Het hellend dak dat aansluit op de achtergevelmuur, was afgewerkt met loketlood dat onvakkundig was opgespoten met niet-vochtbestendig schuim.

De woning liep 6 strafpunten op en was ongeschikt voor bewoning. Op het moment van controle wordt het pand bewoond door , die hier geen vergoeding voor diende te betalen.

Volgens de gegevens van het kadaster is de de eigendom van de

4.3. te

Op 13 september 2010 werd, op aangeven van de huisvestingsambtenaar van de gemeente , een controle uitgevoerd van het pand gelegen aan de . Het pand was verhuurd aan (huurcontract 21 februari 2008). Het pand was ongeschikt voor bewoning (de woning liep 63 strafpunten op: de elektrische installatie was gebrekkig, er was insijpelend vocht, de gootsteen had geen warm water, ...).

bewoonde het pand op het moment van de vaststellingen reeds 9 à 10 jaar. Hij had een contract met van . De huur bedroeg 260 euro per maand.

Het pand werd op 2 februari 2011 onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van Hamme. Dit besluit werd op 21 september 2011 opgeheven. Vanaf 1 februari 2011 was er geen bewoning meer.



Ze betaalden 150 euro huur per persoon aan hun baas. De huisbaas zou in de werken.
De huisbaas werd door de wooninspectie geïdentificeerd als

De overeenkomst m.b.t. de verhuur van het pand gelegen aan het te was opgesteld tussen de ; vertegenwoordigd door ; en de . De overeenkomst was opgemaakt op 29 mei 2010 en er staat duidelijk te lezen dat de huurovereenkomst werd afgesloten met oog op de huisvesting van een aantal werknemers. De huur ving aan vanaf 1 juni 2010 en duurde tot 31 december 2010. De kamers werden op 2 februari 2011 door de burgemeester van Hamme onbewoonbaar verklaard.

Uit nacontrole op 28 november 2011 bleek het pand nog steeds niet in orde te zijn. De woning liep 56 strafpunten op en was ongeschikt en onbewoonbaar.

4.5 verklaarde onder meer dat de : de eigenaar is van de panden en dat hijzelf bestuurder is van deze vennootschap en dat er plannen bestonden om de vier panden te slopen en herop te bouwen.

verklaart onder meer te verwijzen naar de verklaringen van zijn zoon ; hij erkent de gedelegeerd bestuurder te zijn van de : een bouwaanvraag werd ingediend voor een totale verbouwing.

5. De telastleggingen A en B zijn voor de eerste beklagde ; de tweede beklagde ; en de derde beklagde : bewezen gebleven.

5.1. Terecht stelde de eerste rechter vast dat het materiel element van de telastlegging A en B bewezen is op grond van de vaststellingen van de wooninspectie, zoals deze hiervoor werden geresumeerd. Het hof verwijst naar de overwegingen van de eerste rechter op het derde blad van het bestreden vonnis (onder randnummer 3.2) en maakt deze tot de zijne.

Er is geen reden om de periode van de telastleggingen in te perken, zoals de beklagde : aanvoert. De toestand van de panden zoals die blijkt uit de respectievelijke vaststellingen van de wooninspectie rechtvaardigen de aanvangsperiodes van de telastleggingen. De telastlegging dient niet noodzakelijk aan te vatten op de datum van de vaststellingen door een bevoegd opsporingsambtenaar, als uit deze vaststellingen volgt dat de gebreken, en dus het niet voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, ook reeds voor het moment van de vaststellingen aanwezig waren.

5.2. De beklagden zijn vervolgd als (mede-)daders overeenkomstig artikel 66 Strafwetboek.

Het schuldbestanddeel van de ten laste gelegde misdrijven bestaat in opzet, dit is het wetens en willens aannemen van een strafbare gedraging. Het hof leidt dit opzet af uit de



door de eerste en tweede beklagde gepleegde materiële feiten en de vaststelling dat deze feiten hen kunnen worden toegerekend.

Uit de dossiergegevens volgt dat [redacted] : en [redacted] : als bestuurder respectievelijk gedelegeerd bestuurder van de [redacted] : de huurcontracten afsloten met de huurder. Verschillende huurders duiden [redacted] : aan als de persoon die werkelijk de verhuur regelde. Hij had de beslissingsmogelijkheid om de overtreding van de Wooncode te verhinderen, doch liet dlt na. [redacted] : sloot de verschillende contracten af, maakte soms plaatsbeschrijvingen en verschaftte aan de huurder materialen om hier en daar de toestand van de panden te verbeteren, zodat deze toestand hem voldoende gekend was. Het hof verwijst ook naar de overwegingen van de eerste rechter op het veertiende blad van het bestreden vonnis en maakt deze tot de zijne.

Ook [redacted] : had de nodige beslissingsbevoegdheid- en macht in de zin zoals vermeld voor zijn zoon [redacted] :. Het hof maakt ook de overwegingen terzake van de eerste rechter over.

Dat [redacted] : en [redacted] : als natuurlijke persoon niet de (juridische) eigenaars van de panden zijn, is zonder relevantie om hen de misdrijven toe te rekenen: zij stelden duidelijk daden van deelneming aan deze misdrijven. Evenmin is hiertoe van belang dat het verhuren van de panden voor rekening van de [redacted] : gebeurde. Ook niet relevant voor de vaststelling van de schuld van de [redacted] : voor het hof in het geding zijnde natuurlijke personen aan de telastlegging B, is dat [redacted] : en [redacted] : niet zouden hebben geweten dat de firma [redacted] : in strijd met het huurcontract de woning liet gebruiken door meer dan één gezin of dat deze firma zich er contractueel toe had verbonden "ervoor te zorgen dat de bewoning legaal was". Evenmin telt dat deze beklagden door de huurders niet in kennis zouden zijn gesteld van de gebreken. Uit de verhoren van bewoners blijkt trouwens dat zij daar wel gewag van maakten, zij het dat zij geen officiële ingebrekestelling verzonden. Ook het feit dat de [redacted] : voor de verhuring samenwerkte met een immobiliënkantoor doet geen afbreuk aan de vaststelling van de schuld.

Uit artikel 5, eerste lid, Strafwetboek volgt dat, behoudens de in het vierde lid van deze bepaling vermelde publiekrechtelijke rechtspersonen, elke rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk kan worden gesteld 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.

De [redacted] : bestaat en handelt wezenlijk door het toedoen van [redacted] : en [redacted] : , bestuurders van deze patrimoniumvennootschap. Voor het doen van de voormelde vaststelling in functie van artikel 5, eerste lid, Strafwetboek houdt het hof rekening met de handelingen van [redacted] : en [redacted] : , die zo ook een strafrechtelijke fout voor de [redacted] : uitmaken. Bovendien was er binnen deze



rechtspersoon onvoldoende aandacht voor de naleving van de regels die de woonkwaliteit bewaken.

De beklaagden voeren geen rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid aan en maken deze ook niet enigszins aannemelijk, zodat hun opzet voor de telastleggingen is aangetoond.

Zoals vermeld, betreft het wetens en willens gepleegde misdrijven, zodat de strafuitsluitende verschoningsgrond van artikel 5, tweede lid, Strafwetboek niet toepasselijk is.

6.1. De feiten van de telastleggingen A en B werden door elke beklaagde gepleegd met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor deze felten samen elke beklaagde één straf oplegt.

6.2. Het recht om behoorlijk te wonen is een individueel recht en geeft aan dat iedereen aanspraak kan maken op een woning die minstens aan de minimale kwaliteitseisen voldoet en dat die tegen een betaalbare prijs wordt aangeboden. De bewezen misdrijven doorkruisen deze doelstellingen die de Vlaamse Wooncode beoogt. De beklaagden hebben enkel oog gehad voor hun eigen economische belangen en het realiseren van een maximale winst met een minimum aan investering en inspanning.

6.3. Artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode bepaalt 'gewoonte' als een verzwarende omstandigheid als volgt: *"Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:
1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt"*

Deze verzwarende omstandigheid is voor de drie beklaagden voor het hof voorhanden: de misdrijven hebben binnen eenzelfde, aansluitende en overlappende tijdsperiode betrekking op diverse panden.

6.4. De beklaagden voeren voor het hof, in ondergeschikte orde, aan dat de redelijke termijn in strafzaken is overschreden en vragen hen te veroordelen bij eenvoudige schuldigverklaring; zij erkennen wel dat de duur van de strafvordering hen in staat heeft gesteld om het herstel uit te voeren. De rechter stelde op de rechtszitting van 28 april 2016 uitdrukkelijk niet aan te voeren dat de redelijke termijn is overschreden.

Het hof stelt zoals de eerste rechter vast dat het opsporingsonderzoek geen onverantwoorde periodes van stilstand kende. Er werden ook diverse hercontroles uitgevoerd, die de beklaagden de mogelijkheid moesten bieden het herstel uit te voeren. Het laatste proces-verbaal werd op 5 maart 2013 aan de procureur des Konings verzonden



en het bevel tot dagvaarding dateert van 28 mei 2013, wat korte tijd is na het afsluiten van het opsporingsonderzoek. Ook voor de eerste rechter kende de behandeling van de zaak een verloop binnen een normale en aanvaardbare termijn. Er is geen sprake van een overschrijding van de redelijke termijn in strafzaken.

6.5. Gezien het economisch karakter van de misdrijven is een geldboete voor elke beklaagde de meest passende sanctie. Een geldboete heeft voor geen van de beklaagden tot gevolg dat zij op onevenredige wijze sociaal gedeclasseerd worden of dat hun sociale reclassering wordt bemoeilijkt, zodat het hof niet ingaat op de ondergeschikte vraag tot opschorting van de uitspraak van de veroordeling. Het feit dat : een politiek mandaat als schepen van de gemeente Hamme uitoefent, brengt niet mee dat noodzakelijk de opschorting dient gelast te worden. : verkreeg trouwens al eerder deze gunst. Een opschorting zou hem onvoldoende wijzen op zijn verantwoordelijkheid.

De bewezen feiten werden gepleegd na 29 februari 2004 en voor 1 januari 2012, zodat het hof deze geldboeten verhoogt met 45 deciemens. Voor de beklaagden : en : moet de hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf hen ertoe aanzetten de geldboete te betalen.

6.6. Aan : en : kan, nu zij daartoe in de voorwaarden verkeren, de gunst van het uitstel van de tenuitvoerlegging van de hen opgelegde geldboetes worden verleend in de mate en voor de duur zoals hierna bepaald. De straf immers, opgelegd aan respectievelijk : en : , gaat de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven en zij werden tot nu nog niet veroordeeld tot een criminele straf of een gevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de : nog niet werd veroordeeld tot een geldboete van 24.000 euro of meer of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek. Het is daarenboven te verwachten dat deze veroordeling de beklaagden zal aanzetten zich aan dergelijke feiten niet meer schuldig te maken. Het hof houdt hierbij ook rekening met het volledig uitgevoerde herstel, zoals hierna besproken.

6.7. Uit de bewezen misdrijven ontving de : rechtstreeks op wederrechtelijke wijze huurgelden, zijnde wederrechtelijke vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek. Deze vermogensvoordelen werden door de eerste rechter correct begroot op 16.360,28 euro. Het hof verwijst naar randnummer 4.3 van het bestreden vonnis en maakt deze overwegingen tot de zijne. De : mag niet in het bezit blijven van deze wederrechtelijke vermogensvoordelen, zodat het hof deze verbeurd verklaart, zoals hierna bepaald. Het hof spreekt, zoals de eerste rechter, de bijzondere verbeurdverklaring enkel ten aanzien van de : uit.



7. Artikel 50, tweede lid Strafwetboek bepaalt dat alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen hoofdelijk gehouden zijn tot de kosten wanneer zij door een zelfde vonnis of arrest zijn veroordeeld. Mits de rechter de redenen hiertoe opgeeft, kan hij alle veroordeelden of enige van hen vrijstellen van die hoofdelijkheid.

De eerste rechter oordeelde over de kosten als volgt: *“Veroordeelt de eerste, de tweede, de derde, (de vijfde en de zesde) hoofdelijk tot 1/4^{de} van de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 311,64 euro.*

Veroordeelt de eerste, de tweede en de derde hoofdelijk tot 3/4^{de} van de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 311,64 euro.

Legt de kosten begroot op 24,56 euro (dagvaarding 4^{de} beklaagde) ten laste van de Belgische Staat.”

De beklaagden voor het hof en de oorspronkelijke beklaagden die niet in de zaak zijn voor het hof werden, met uitzondering van de oorspronkelijke vierde beklaagde die werd vrijgesproken, door hetzelfde vonnis veroordeeld wegens dezelfde misdrijven. De eerste rechter gaf nochtans geen redenen voor de gedeeltelijke vrijstelling van de hoofdelijkheid in veroordeling tot de kosten.

Het hof veroordeelt de beklaagden voor het hof hoofdelijk tot de kosten in eerste aanleg en in beroep, met uitzondering van de kosten van dagvaarding van de vierde beklaagde.

8. Wat betreft de beklaagden voor het hof, oordeelde de eerste rechter juist over de bijdrage in het Slachtofferfonds en de vergoeding voor administratieve kosten.

9. In een proces-verbaal van 29 maart 2016, dat door het openbaar ministerie werd overgelegd op de rechtszitting van 28 april 2016, stellen bevoegde opsporingsambtenaren vast dat het pand te _____, werd gesloopt. Uit een proces-verbaal van 29 maart 2016 van de wooninspecteur blijkt dat ook het pand te _____, werd gesloopt en de herstellvordering werd uitgevoerd.

Aldus stelt het hof vast dat de herstellvorderingen in deze zaak hangend voor het hof zonder voorwerp zijn geworden.

10. Er zijn mogelijk burgerlijke belangen niet in staat van wijzen, zodat het hof deze aanhoudt.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

PAGE 01-00000465752-0019-0022-01-01-4



gelet op de artikelen hiervoor aangehaald en de artikelen:

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 41bis Strafwetboek,
- 8, 14, § 1, Probatiewet,
- 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:

wijzigt het vonnis voor zover bestreden als volgt:

verbetert de telastlegging B zoals vermeld onder randnummer 3.2. van dit arrest;

veroordeelt de beklaagde : voor de bewezenverklarde telastleggingen A en B samen tot een geldboete van **1.500 euro**, verhoogd met 45 deciemmen tot **8.250 euro** of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

gelast voor de beklaagde : voor een termijn van drie jaar **gewoon uitstel** van tenuitvoerlegging van een gedeelte **groot 500 euro** van de hiervoor opgelegde geldboete, verhoogd met 45 deciemmen tot **2.750 euro**;

veroordeelt de beklaagde : voor de bewezenverklarde telastleggingen A en B samen tot een geldboete van **1.000 euro**, verhoogd met 45 deciemmen tot **5.500 euro** of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

gelast voor de beklaagde : voor een termijn van drie jaar **gewoon uitstel** van tenuitvoerlegging van een gedeelte **groot 500 euro** van de hiervoor opgelegde geldboete, verhoogd met 45 deciemmen tot **2.750 euro**;

veroordeelt de beklaagde : voor de bewezenverklarde telastleggingen A en B samen tot een geldboete van **6.000 euro**, verhoogd met 45 deciemmen tot **33.000 euro**;

gelast voor de beklaagde : voor een termijn van drie jaar **gewoon uitstel** van tenuitvoerlegging van een gedeelte **groot 3.000 euro** van de hiervoor opgelegde geldboete, verhoogd met 45 deciemmen tot **16.500 euro**;

spreekt voor de beklaagde : de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van **16.360,28 euro** als het overeenstemmend bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen telastleggingen A en B zijn verkregen;

veroordeelt , en de : elk tot betaling van een bedrag van **25 euro**, verhoogd met 50 deciemmen tot **150 euro**, als bijdrage in het Slachtofferfonds;



Kosten eerste aanleg: € 311,64

Kosten eerste aanleg t.l.v. Staat:

Dagv. 4e bekl. (1/4 van € 98,25): € 24,56

Kosten beroep:

Afschrift vonnis: € 87,00

Afschriften akten HB: € 9,00

Opstelrecht ber. bekl.: € 70,00

Dagv. 1^e en 2^e bekl.: € 50,53

Dagv. 3e bekl.: € 25,26

Dagv. eiser tot herstel: € 25,06

€ 266,85

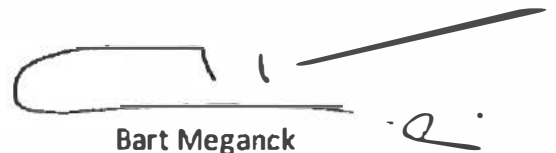
+ 10 %: € 26,69

Totaal: € 293,54

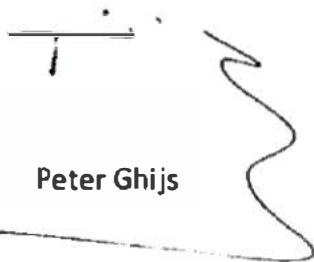
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Bart Meganck, en in openbare rechtszitting van 10 juni 2016 uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



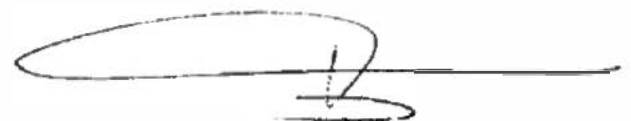
Leentje Mouton



Bart Meganck



Peter Ghijs



Erik Van de Sijpe

