

NVD

eerste blad

C/711/13

UITTREKSEL UIT DE MINUTEN BERUSTENDE TER GRIFFIE VAN HET HOF VAN
BEROEP TE GENT.
HET HOF VAN BEROEP TE GENT, RECHTDOENDE IN CORRECTIONELE
ZAKEN, HEEFT HET VOLGENDE ARREST GEVELD:

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

Page 3 van 4
 Tweede blad

10 e Kamer

Nr. 184/10
 VAN HET PARKET

Nr. C/711/13
 VAN HET ARREST

Eiser tot herstel:
 De Vlaamse
 Wooninspecteur

19 april 2013

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

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

not. GE.62.SW.101701/08 van het Openbaar Ministerie en van

De Vlaamse Wooninspecteur, met kantoor gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19, bus 22,

eiser tot herstel,

tegen:

Nr. 856 , bediende, geboren te
 wonende te

beklaagde,

verdacht van:

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet van 4 februari 1977 (B.S., 7 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd, als verhuurder, hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studenten-gemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, *in casu*:

1. een kamer genummerd als en gelegen te
 kadastraal gekend als
 eigendom van , te hebben verhuurd aar.

te minstens in de periode van 19 november 2007 tot de datum van uitvaardiging van het bevel tot dagvaarding,

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

Paginéerblad

2. een kamer genummerd als en gelegen te
kadastraal gekend als
eigendom van , te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 mei 2008 tot de datum van
uitvaardiging van het bevel tot dagvaarding.

3. een kamer genummerd als en gelegen te
kadastraal gekend als
eigendom van , te hebben verhuurd aan

te in de periode van 28 april 2008 tot de datum van
uitvaardiging van het bevel tot dagvaarding.

4. een kamer genummerd als en gelegen te
kadastraal gekend als
eigendom van , te hebben verhuurd aan wijlen

te minstens in de periode van 19 november 2007 tot 5 juni
2008.

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43bis Sw.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van
het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere
verbeurdverklaring van een bedrag van € 9310 (...)

**Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 24
november 2009, 21^e kamer, werd op tegenspraak als volgt beslist:**

"op strafrechtelijk gebied

*Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen
verklaarde betichtingen samen tot een hoofdgevangenisstraf van zes
maanden en tot een geldboete van € 1.000.*

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op € 5.500.

*Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40
van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door
een gevangenisstraf van drie maanden.*

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, wat betreft:

- de uitgesproken hoofdgevangenisstraf van zes maanden,
en*
- € 500 gebracht op € 2.750 van de uitgesproken geldboete van € 1.000
gebracht op € 5.500 evenals 1 maand en 15 dagen van de
uitgesproken vervangende gevangenisstraf van 3 maanden,*

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

Pag. 6/19

Beveelt dat dit vonnis, wat betreft de beslissing over het herstel, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

op burgerrechtelijk gebied

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan."

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 9 december 2009 door de beklaagde tegen alle beschikkingen;
- 9 december 2009 door het openbaar ministerie.

* * *

1. Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 15 maart 2013 in het Nederlands:

- de beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Koenraad Lips, advocaat met kantoor te Gent,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal,
- de eiser tot herstel in haar middelen vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, voor meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat met kantoor te Gent.

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

3. De feiten situeren zich in de tijd in de periode van 11 november 2007 tot 3 juni 2009. Voor zover bewezen werden ze gepleegd met eenzelfde misdadig opzet en leveren zij een voortgezet misdrijf op, waarbij de verjaring pas begint te lopen op de dag waarop het laatste feit werd gepleegd, nl. 2 juni 2009. De te last gelegde feiten betreffen een wanbedrijf met een verjaringstermijn van vijf jaar. De strafvordering is nog niet vervallen door verjaring.

4.1 Het hof verbetert een materiële vergissing in de telastlegging, nl. waar staat "4 februari 1977" dient dit te worden gelezen als "4 februari 1997".

4.2 Het hof verbetert de tijdsbepalingen van de onderdelen 1 en 4 van de telastlegging telkens door weglating van het woord "minstens".

Immers kan de rechter door de toevoeging van het woord "minstens" niet gevat zijn voor andere feiten dan deze die duidelijk en ondubbelzinnig bij hem door de aanhangigmakende akte zijn aanhangig gemaakt en waarover de beklaagde met kennis van zaken zijn verdediging heeft kunnen voeren.

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

Paginascheikblad

4.3 Het hof verbetert ook de tijdsbepalingen van de onderdelen 1, 2 en 3 van de telastlegging door waar staat "tot de datum van uitvaardiging van het bevel tot dagvaarding" te verbeteren in "tot 3 juni 2009".

4.4 De aldus verbeterde telastlegging betreft dezelfde feitelijke gedragingen als deze die er in de aanhangigmakende dagvaarding aan ten grondslag liggen. Het verweer had daarop betrekking.

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

5. Op 20 juni 2007 werd in het gebouw gelegen te kadastraal gekend te op dat ogenblik, en dit door een aankoop sinds 24 november 2004, eigendom van de beklaagde een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd door een bevoegd controleur kwaliteitsbewaking Wonen-Vlaanderen.

Het gebouw betreft een gesloten bebouwing opgebouwd uit een souterrain, een eerste verdieping, een tweede verdieping en een dakverdieping onder het mansardedak. Het gebouw bevat vier kamerwoningen en één gemeenschappelijke doucheruimte.

Kamer 1 (het souterrain) behaalde een eindscore van 39 punten op het technisch verslag, kamer 2 (eerste verdieping) 18 punten, kamer 3 (tweede verdieping) 36 punten en kamer 4 (dakverdieping) 33 punten.

Door een bevoegd adviseur ongeschiktheid Wonen-Vlaanderen werd op 20 augustus 2007 aan de burgemeester van de stad Gent een advies uitgebracht tot ongeschiktverklaring van de kamers.

Op 19 november 2007 werden de kamers bij besluit van de burgemeester van de stad Gent ongeschikt verklaard.

Op 19 mei 2008 verrichtte een bevoegd wooninspecteur van de inspectie RWO van het Vlaamse Gewest een onderzoek in het gebouw, dit, volgens het proces-verbaal dat werd opgesteld ingevolge de ongeschiktverklaring, en de daaruit volgende opname van de woning in de inventaris betreffende de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting. Er werd vastgesteld dat drie van de vier kamers (kamers 1, 2 en 3) bewoond waren. Er werden geen gebreken vastgesteld in het gebouw en in de doucheruimte. Kamer 1 behaalde toen een eindscore van 45 punten op het technisch verslag, kamer 2 65 punten en kamer 3 40 punten.

De huurder van kamer 1, , verklaarde dezelfde dag dat hij er alleen woonde sinds 5 december 2005, dat er een schriftelijke huurovereenkomst was, dat hij € 250 huur per maand diende te betalen, en dat in zijn kamer alles in orde was.

De huurder van kamer 2, , verklaarde ook op 19 mei 2008 dat hij er alleen woonde sinds 2 weken en dat dit maar tijdelijk was tot hij naar zijn vorig huis, waar er een brand was geweest en dat werd verhuurd door de vriend van de beklaagde, terug kon gaan, dat hij € 260 huur per maand diende te betalen en dat dit via het OCMW gebeurde.

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

regvandeblad

De huurder van kamer 3, , verklaarde op 19 mei 2008 dat zij maar sinds de woensdag voordien in de kamer woonde ingevolge een schriftelijke huurovereenkomst, dat zij € 260 per maand diende te betalen en een waarborg van € 50, en dat het OCMW de huur betaalde. Zij zei dat wanneer zij de vaat deed het water in de kast eronder viel en er ook vochtigheid was.

De beklagde werd verhoord op 22 augustus 2008 door de wooninspecteur. Zij zei dat op het moment van de aankoop de woning verhuurd was en al ingedeeld was als vierkamerwoning. Zij verklaarde dat zij het gebouw al 6 maanden te koop had gesteld en dit ondertussen verkocht was maar "de compromis" nog niet was getekend omdat er iets niet in orde was bij de koper. Zij bevestigde de verhuur van de kamers aan de voormelde huurders. Zij zei dat kamer 2 voordien verhuurd was aan , die plakwerk van de kamer zou hebben losgetrokken, de vloerbedekking had verwijderd en mogelijk over de verluchting had behangen. Wat de kamer 4 betreft zei de beklagde dat die werd verhuurd aan tot haar overlijden begin juni 2008 aan € 250 per maand. Op de vraag welk gevolg zij had gegeven aan het besluit van de burgemeester van 19 november 2007 verklaarde de beklagde dat zij een aantal werken al had uitgevoerd, maar dat er verschillende visies van controleurs van de dienst Huisvesting van de stad Gent waren en dat dit er haar had toe aangezet om het pand te verkopen. Zij verklaarde ook dat er geen conformiteitsattest was.

Op 17 oktober 2008 werd door de burgemeester van de stad Gent het besluit genomen tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de kamers 2 en 3 in het gebouw.

Bij brief van 28 november 2008 werd door de wooninspecteur de herstellvordering overgemaakt aan de procureur des Konings te Gent.

Op 18 augustus 2009 gebeurde opnieuw een onderzoek in het gebouw door de bevoegde wooninspecteur. Enkel kamer 1 bleek nog bewoond te zijn door . Volgens waren de andere kamers niet meer bewoond en woonde hij alleen in het gebouw sinds eind april 2009. Er werden aan het gebouw 18 punten op het technisch verslag vastgesteld, 3 punten aan de gemeenschappelijke douche en 66 punten aan de kamer 1. De overige drie kamers kregen elk 18 punten wegens de gebreken aan het gebouw.

Op 26 augustus 2009 werd over de bezwaarschriften ingediend namens de beklagde tegen de heffingen met betrekking tot leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die opgenomen zijn in de inventaris bedoeld in onderafdeling 3 van afdeling 2 van Hoofdstuk VIII van het Decreet van 22 december 1995 door de gemachtigd ambtenaar van het agentschap Vlaamse Belastingdienst besloten dat de bezwaarschriften werden ingewilligd, dat de heffingen niet verschuldigd waren en dat de schrapping bevolen werd op datum van 19 november 2007 van het gebouw uit de voormelde inventaris. Uit de motieven van het besluit blijkt dat niet kon worden aangetoond dat aan de beklagde het registratieattest van 19 november 2007 was betekend, zodat niet aan een essentiële formaliteit was voldaan en aangezien de opname in de

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

Page 9 of 19

inventaris en het registratieattest de basis vormen van het verschuldigd zijn van de heffing de opname in de inventaris nietig was.

Uit de stukken overgelegd door de beklagde voor het hof blijkt dat op 19 april 2008 een verkoopcompromis werd getekend voor de verkoop van het gebouw met : voor de prijs van € 115.000, dat de notariële akte van verkoop op 22 augustus 2008 niet werd verleden, en dat de koper in gebreke werd gesteld. Verder blijkt dat op 21 februari 2009 een verkoopcompromis werd getekend met het echtpaar voor de prijs van € 95.000, dat de koopovereenkomst werd ontbonden door de rechter in de rechtbank van eerste aanleg te Gent op 23 november 2010, dat tegen dit vonnis hoger beroep werd aangetekend, en dat op 15 oktober 2012 tussen de beklagde en de kopers een dadingsovereenkomst werd aangegaan, waarbij onder meer het onroerend goed aankocht tegen de overeengekomen prijs mits aftrek van een schadevergoeding van € 9.500. De beklagde stelt in haar conclusie dat inmiddels de notariële verkoopakte is verleden.

6. Ten onrechte meent de beklagde dat de strafvordering en de herstellvordering nietig en derhalve niet ontvankelijk zijn omdat het gebouw ingevolge de nietigverklaring van de opname in de inventaris met betrekking tot leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen niet in de inventaris mocht zijn opgenomen.

De vaststellingen op 20 juni 2007 gebeurden door een bevoegde controleur kwaliteit van Wonen-Vlaanderen, tot vaststelling bevoegd krachtens artikel 2 van het Besluit van 3 oktober 2003 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (B.S., 10 december 2003) om de bepalingen van het Decreet van 4 februari 1997 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers (aangeduid als "het Kamerdecreet") te beoordelen.

De kwaliteits- en veiligheidsnormen werden conform artikel 3, § 1 van het voormeld Besluit van 3 oktober 2003 beoordeeld aan de hand van het technisch verslag bedoeld in bijlage I van dit Besluit. De procedure verliep, conform artikel 3, § 2 van dit Besluit, overeenkomstig *in casu* de bepalingen van hoofdstuk III van titel III van de Vlaamse Wooncode. De burgemeester van de stad Gent nam op 19 november 2007 overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode na advies van de bevoegde adviseur ongeschiktheid Wonen-Vlaanderen het besluit tot ongeschiktverklaring van de kamers 1, 2, 3 en 4. Er moet worden aangenomen dat een eensluidend afschrift van dit besluit conform artikel 4, § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen onmiddellijk werd overgemaakt aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, aangezien het gebouw werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en verkrotte gebouwen en/of woningen.

Het feit dat de betekening van de administratieve akte houdende de vaststelling van de verwaarlozing van het gebouw met het oog op de heffing van leegstaande en verkrotte gebouwen, die overigens niet op

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 134/10

Regende blad

straf van nietigheid is voorgeschreven, niet overeenkomstig artikel 7 van het voormeld Besluit van 2 april 1996 aan de beklaagde plaatsvond brengt enkel mee dat de heffingen niet verschuldigd zijn en dat het gebouw van de beklaagde met terugwerkende kracht daarom uit de inventaris die de voor heffing in aanmerking komende gebouwen en woningen bevat werd geschrapt, maar heeft niet de nietigheid of onregelmatigheid van de vaststellingen van 20 juni 2007 ten gevolg: deze vaststellingen gebeurden regelmatig en door een bevoegd ambtenaar.

Uit de verklaring van de beklaagde van 22 augustus 2008 blijkt trouwens dat zij op de hoogte was van de beslissing van 19 november 2007 van de burgemeester van de stad Gent. In de conclusie voor het hof stelt de beklaagde ook dat het bericht van tijdelijke ongeschiktverklaring werd aangeplakt. Het blijkt niet dat de beklaagde tegen die beslissing in beroep is gegaan.

Het onderzoek van de bevoegde wooninspecteur van de inspectie RWO op 19 mei 2008 en de overige vaststellingen zijn evenmin op de door de beklaagde opgeworpen grond nietig of onregelmatig noch op enige andere grond.

De strafvordering en de herstellvordering zijn ontvankelijk.

Er zijn ook geen redenen om de vaststellingen van 20 juni 2007, 22 augustus 2008 en 18 augustus 2009, noch de daarop gesteunde elementen, als bewijs te weren.

7.1 De verhuurde ruimtes voldeden aan de definitie van "kamer" uit het Kamerdecreet aangezien in de kamers geen bad of douche aanwezig was en de bewoners van de kamers van de gemeenschappelijke voorziening van een douche afhankelijk waren. De woning betrof aldus een kamerwoning.

Uit de vaststellingen van 20 juni 2007 en 22 augustus 2008 staat vast dat de kamers niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen.

7.2.1 De feiten van onderdeel 1 van de telastlegging zijn bewezen van 19 november 2007 tot en met 28 november 2008, datum waarop aan de huuropzeg werd gegeven. De beklaagde toont aan de hand van haar e-mails aan het OCMW van de stad Gent aan dat ze sinds dan meermaals een oplossing vroeg om te huisvesten aangezien het gebouw onbewoonbaar werd verklaard. Bovendien maakt de beklaagde ook geloofwaardig dat niet bereid was onmiddellijk te verhuizen. Deze elementen maken *in casu* voor de beklaagde overmacht uit vanaf 29 november 2008.

7.2.2 De feiten van onderdeel 2 van de telastlegging zijn bewezen voor de periode van 1 mei 2008 tot en met 31 januari 2009. Niets spreekt de bewering in de conclusie van de beklaagde tegen dat op 31 januari 2009 de kamer niet meer huurde. Het is niet bewezen dat de kamer nadien nog werd verhuurd of te huur gesteld.

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 134/10

Pag. tiende blad

7.2.3 De feiten van onderdeel 3 van de telastlegging zijn bewezen voor de periode van 28 april 2008 tot en met 5 november 2008. Uiterlijk op die datum blijkt te zijn verhuurd en was de huurovereenkomst beëindigd. Het is niet bewezen dat de kamer nadien nog werd verhuurd of te huur gesteld.

7.2.4 De feiten van onderdeel 4 van de telastlegging zijn bewezen zoals vermeld in de dagvaarding. De beklaagde erkende zelf dat de kamer 4 huurde tot haar overlijden op 5 juni 2008. Het feit dat de wooninspecteur op 19 mei 2008 vaststelde dat de kamer niet kon worden betreden brengt aldus niet mee dat dit onderdeel van de telastlegging slechts tot die datum bewezen is.

7.3.1 Het te last gelegde misdrijf vereist anders dan de beklaagde in conclusie stelt geen bijzonder opzet. Algemeen opzet, dit is het wetens en willens verhuren van kamers die niet aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen van de Vlaamse Wooncode voldoen, nl. met kennis van zaken en zonder dwang, volstaat.

7.3.2 Ten onrechte voert de beklaagde aan dat de problemen bij de verkoop van het gebouw aan en vervolgens aan het echtpaar haar in een situatie van overmacht brachten.

De voorgehouden onderhandse verkoop aan het echtpaar vond pas plaats op 21 februari 2009, dit is na de zoals voormeld bewezen feiten, zodat deze verkoop irrelevant is voor de beoordeling van de schuld van de beklaagde aan de bewezen feiten.

De beklaagde besloot volgens haar eigen verklaring pas het gebouw te verkopen aan na de ongeschiktverklaring van de kamers. Zij kon aldus verwachten dat de verkoop niet van een leien dak zou verlopen. De beslissing om het gebouw te verkopen ontsloeg haar bovendien niet van haar verplichting om de kamers aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen te doen beantwoorden en te herstellen of laten herstellen zolang zij verhuurd of te huur gesteld waren. De beklaagde bleef eigenaar en verhuurder: zij gedroeg zich kennelijk ook zo nu de huur verder aan haar werd betaald. Meer nog, de beklaagde ging nog twee huurovereenkomsten aan na de voorgehouden onderhandse verkoop aan

7.3.3 De beklaagde toont ook met niets aan dat sinds het besluit van 17 november 2007 gedeeltelijk renovatiewerken werden uitgevoerd. Er worden geen facturen of aannemingsovereenkomsten overgelegd noch andere documenten die de bewering van de beklaagde enigszins geloofwaardig maken. Ook de huurders maakten geen gewag van werken. Integendeel dient het hof vast te stellen dat bij de vaststellingen op 19 mei 2008 de toen gecontroleerde kamers 1, 2 en 3 nog meer punten kregen op het technisch verslag, wat wijst op een verder verval en verdere verkrotting en zeker niet op uitvoering van de noodzakelijke werken om het pand aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen te doen beantwoorden. Bovendien werden er na het besluit tot ongeschiktverklaring van 19 november 2007 twee kamers aan twee andere huurders verhuurd, wat de stelling in de conclusie dat

renovatiowerken niet konden worden uitgevoerd omdat de huurders niet zomaar het pand wilden verlaten onwaar maakt.

7.3.4 Overmacht of enige andere strafuitsluitende rechtvaardigings- of verschoningsgrond is voor de zoals hiervoor geoordeeld bewezen feiten niet enigszins geloofwaardig gemaakt.

7.4 Het staat vast dat de beklaagde de bewezen feiten wetens en willens pleegde. Zij was sinds 19 november 2007 op de hoogte dat de kamers niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen en verhuurde verder. Uit haar verklaring blijkt bovendien dat zij ook andere onroerende goederen in eigendom heeft en verhuurt en zij dus ervaring heeft in de verhuur van onroerende goederen: uit die ervaring mag redelijkerwijs worden besloten dat de beklaagde goed op de hoogte is, minstens moet zijn, van de ter zake van kwaliteits- en veiligheidsnormen geldende regelgevingen bij verhuur van kamers.

Door niet-conforme kamers te verhuren, handelde de beklaagde in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan.

De bewezen feiten zijn de beklaagde toerekenbaar en verwijtbaar.

7.5 Het hof merkt op dat de hypothese van de verjaring zoals vermeld in randnummer 3 niet meer van toepassing is, aangezien de laatst bewezen feiten zich voordeden op 28 november 2008. De strafvordering is ook in die situatie niet verjaard nu er minder dan vijf jaar is verstreken sinds die datum.

8.1 De bewezen feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet en maken aldus slechts één misdrijf uit waarvoor de beklaagde slechts één straf dient te worden opgelegd.

De straf bepaald ten tijde van de feiten verschilt niet van de straf op datum van het arrest bepaald. Overeenkomstig artikel 17 van het Kamerdecreet zijn de straffen een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van € 500 tot € 25.000.

8.2 Bij de straftoemeting houdt het hof rekening met de aard, de ernst en de omvang van de feiten en de ingesteldheid van de beklaagde zoals deze blijkt uit het dossier enerzijds en het blanco strafverleden van de beklaagde anderzijds.

De beklaagde verhuurde in de periode van 19 november 2007 tot en met 28 november 2008 kamers die de gezondheid en de veiligheid van de huurders in gevaar konden brengen en onder meer risico op CO-intoxicatie en elektrocutie meebrachten. Uit de foto's in het strafdossier blijkt manifest een verwaarloosde toestand. De beklaagde handelde daarbij uit eigen winstbejag, en stelde het belang van de huurders en de gemeenschap bij een goede en veilige huisvesting ondergeschikt aan haar persoonlijk profijt.

8.3 Op de door de beklaagde gevraagde gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling kan in de gegeven omstandigheden niet

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

Pag. twaalfde blad

worden ingegaan. Bovendien is het opleggen van een geldboete, zoals hierna bepaald, niet van aard enige sociale reclassering in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze de sociale declassering van de beklaagde te bewerkstelligen.

8.4 Het hof stelt vast dat, nu er meer dan drie jaar is verstreken tussen de beroepen en de behandeling van de zaak voor het hof, de behandeling van de zaak buitensporige vertraging heeft opgelopen, waardoor art. 14.3, aanvang en C van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, opgemaakt te New York op 19 december 1966 (B.S., 6 juli 1983) is geschonden en de redelijke termijn, bedoeld in art. 6.1 EVRM is overschreden. Deze vertraging is niet aan de beklaagde te wijten en de zaak is evenmin complex of omvangrijk.

Deze verdragsbepalingen geven niet aan welke gevolgen het hof dient te verbinden aan deze vaststelling. Zij betekenen niet dat het openbaar ministerie niet meer zou mogen overgaan tot dagvaarding van de beklaagde voor het hof om uitspraak te horen doen over haar hoger beroep en dat van het openbaar ministerie tegen het vonnis van 24 november 2009 waarbij zij tot een straf werd veroordeeld, noch dat nu de beklaagde in de gegeven omstandigheden toch voor het hof werd gedagvaard zij zou dienen te worden vrijgesproken.

Krachtens art. 13 EVRM heeft de beklaagde dan ook recht op een daadwerkelijke rechtshulp voor het hof, dat een passend rechtsherstel moet bieden.

Geen enkele verdragsrechtelijke of wettelijke bepaling stelt dat overschrijding van de redelijke termijn bedoeld in art. 6.1 EVRM de niet-ontvankelijkheid, de niet-toelaatbaarheid of het verval van de strafvordering voor gevolg heeft.

Krachtens art. 21ter V.T.Sv. kan de rechter als rechtsherstel een straf onder het minimum uitspreken of zich beperken tot het eenvoudig schuldigverklaren, maar deze bepaling sluit een meer of minder vergaand rechtsherstel in dit stadium van de procedure niet uit.

De aard en de ernst van de telastlegging, die rechtstreeks een door de Grondwet gewaarborgd grondrecht, meer bepaald het recht op een menswaardig leven, waartoe het recht op een behoorlijke huisvesting behoort, betreft, brengt mee dat, niettegenstaande het onverantwoord lang aanslepen van de zaak in graad van beroep, niet alleen de vaststelling van de schuld nog noodzakelijk is, maar dat tevens een bestraffing maatschappelijk volkomen verantwoord blijft.

Als passend rechtsherstel legt het hof bij toepassing van artikel 21ter V.T.Sv. enkel een geldboete op, zoals hierna bepaald.

Nu de feiten werden gepleegd na 29 februari 2004 en vóór 1 januari 2012 moet de geldboete worden verhoogd met 45 opdecimen.

Nu de straf op te leggen aan de beklaagde de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven gaat, zij tot op heden nog niet werd veroordeeld tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

regerende blad

maanden en het hof verwacht dat, gelet op de thans uitgesproken straf, de beklaagde zich in de toekomst niet meer aan zo'n misdrijf zal schuldig maken, wordt voor de beklaagde uitstel van de tenuitvoerlegging van de geldboete verleend voor de termijn en in de mate zoals hierna bepaald.

9.1 Het openbaar ministerie vordert schriftelijk te last van de beklaagde overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 9310 wegens wederrechtelijk ontvangen huuropbrengsten.

Rekening gehouden met de verbeterde tijdsperiodes van de telastlegging kan de berekening door het openbaar ministerie niet worden bijgetreden.

9.2 In acht genomen de bewezen periodes van verhuring dient de berekening als volgt te gebeuren:

- voor de kamer 1: aan € 250 voor de periode van 19 november 2007 tot en met 28 november 2008, dit is 13 maanden of € 3250
- voor de kamer 2: aan € 260 voor de periode van 1 mei 2008 tot en met 31 januari 2009, dit is 9 maanden of € 2340,
- voor de kamer 3: aan € 260 voor de periode van 28 april 2008 tot en met 5 november 2008, dit is 6 maanden of € 1560,
- voor de kamer 4: aan € 250 voor de periode van 19 november 2007 tot en met 5 juni 2008, dit is 7 maanden of € 1750,
- hetzij in totaal: € 8900.

De geïnde huurgelden werden rechtstreeks uit de bewezen misdrijven voorwerp van de telastlegging verkregen. Art. 42, 3° Sw. is toepasselijk. De beklaagde mocht geen kamers verhuren die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen. De huurgelden betreffen dus wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen. De verbeurdverklaring is mogelijk gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

De beklaagde mag niet in het bezit worden gelaten van voordelen die zij uit de wederrechtelijke feiten heeft verkregen: dit zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn.

Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Het hof houdt rekening met het gegeven dat de huurders een zeker huurgenot hebben gehad en bepaalt het verbeurd verklaarde gedeelte van de geldwaarde van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen voor de beklaagde op € 6000.

Gelet op de overschrijding van de redelijke termijn verleent het hof uitstel van de bijzondere verbeurdverklaring in de mate en voor de termijn zoals hierna bepaald.

10.1 De bijdrage tot financiering van het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders waartoe de beklaagde moet worden veroordeeld dient te worden

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

veertiende blad

bepaald op € 25, sinds 1 januari 2012 te vermeerderen met 50 opdecimen tot € 150, ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten; deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

10.2 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); deze vergoeding heeft ook een eigen aard en is geen straf.

10.3 De eerste rechter oordeelde correct over de gerechtskosten.

11.1 De Vlaamse Wooninspecteur vorderde bij brief aan het openbaar ministerie van 28 november 2008 het herstel, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het pand, binnen een termijn van tien maanden, en een dwangsom van € 125 per dag vertraging, volgend op het verstrijken van de hersteltermijn.

In de conclusie voor het hof vraagt de eiser tot herstel de oorspronkelijke uitvoeringstermijn voor de werken als toegekend door de eerste rechter te bevestigen en geen nieuwe termijn op te leggen en ook de opgelegde dwangsom te bevestigen. Hij wijst er op dat de eerste rechter de uitvoerbaarheid bij voorraad heeft bevolen van de beslissing over het herstel en dat het vonnis op 23 maart 2011 werd betekend aan de beklaagde, zodat vanaf die datum de dwangsom is beginnen lopen.

11.2 Overeenkomstig artikel 20*bis*, § 1 van de Vlaamse Wooncode kan de rechter naast de straf de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt.

De rechter bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar.

Artikel 20*bis*, § 6 bepaalt dat de overtreder de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte brengt indien hij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd. Daarop wordt door de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt als bewijs van het uitvoeren van de werken en van de datum ervan.

11.3 Op dezelfde gronden als uiteengezet in randnummer 6 hiervoor is de herstellenvordering ontvankelijk.

11.4 Artikel 20*bis*, § 1 bepaalt dat het herstel aan de overtreder kan worden bevolen, dit is *in casu* de beklaagde als verhuurder. Het

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

~~Vijftiende blad~~
Pagina 15 van 18

eigendomsstatuut is voor de beoordeling van wie het herstel kan worden opgelegd niet relevant.

11.5 De herstellvordering is afdoende gemotiveerd en niet onwettig noch kennelijk onredelijk.

11.6 Er blijkt niet dat het herstel werd uitgevoerd. Het herstel is nog steeds noodzakelijk opdat de kamers zouden voldoen aan de decretale kwaliteits- en veiligheidsvereisten.

Terecht heeft de eerste rechter het herstel bevolen zoals gevorderd door de eiser tot herstel, de hersteltermijn op tien maanden bepaald en de gevorderde dwangsom toegekend, met die wijziging dat de herstellvordering en de dwangsom enkel het herstel van de kamers 1, 2 en 3 betreft, nu enkel de vastgestelde gebreken aan die kamers in de herstellvordering zijn beschreven conform § 4 van voormeld artikel 20bis.

Evenzeer terecht motiveerde de eerste rechter dat het tegengaan van de verdere verkrotting van het gebouw de uitvoerbaarheid bij voorraad van de herstellmaatregel, die van burgerlijke aard is, noodzakelijk maakte. Deze beslissing moet worden bevestigd. Er zijn bijgevolg geen redenen om de beklaagde thans nog een bijkomende termijn voor de uitvoering van de herstellmaatregel en betaling van de dwangsom toe te kennen.

Op dezelfde gronden dient de beslissing over de herstellvordering en de dwangsom bij huidig arrest uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

12. Er is mogelijk nog reële persoonlijke schade door de bewezen feiten, zodat de burgerlijke belangen bij toepassing van artikel 4 V.T.Sv. ambtshalve moeten worden aangehouden.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald, de artikelen aangehaald door de eerste rechter, uitgezonderd artikel 25 Strafwetboek, en:

- art. 211 Sv.,
- 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:

verbetert de telastlegging zoals hiervoor vermeld in de randnummers 4.1, 4.2 en 4.3,

op strafgebied:

wijzigt het bestreden vonnis als volgt:

verklaart de telastlegging te last van de beklaagde bewezen als volgt:

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

zesiende blad
Pagina 15 van 16

- voor de feiten van onderdeel 1 voor de periode van 19 november 2007 tot en met 28 november 2008,
- voor de feiten van onderdeel 2 voor de periode van 1 mei 2008 tot en met 31 januari 2009,
- voor de feiten van onderdeel 3 voor de periode van 28 april 2008 tot en met 5 november 2008,
- voor de feiten van onderdeel 4 voor de periode van 19 november 2007 tot en met 5 juni 2008,

ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging wat betreft de overige periodes in de onderdelen 1, 2 en 3 van de telastlegging.

veroordeelt _____ voor de bewezen feiten van de telastlegging samen bij toepassing van artikel 21ter V.T.Sv. tot een geldboete van € 1000, vermeerderd met 45 decimes tot € 5500, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

zegt dat de tenuitvoerlegging van het arrest wordt uitgesteld voor de termijn van drie jaar vanaf heden, wat € 500, vermeerderd met 45 decimes tot € 2750, of vijfenveertig dagen van de vervangende gevangenisstraf betreft,

beveelt overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde van € 6000, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen feiten van de telastlegging zijn verkregen,

zegt dat de tenuitvoerlegging van de bijzondere verbeurdverklaring wordt uitgesteld voor de termijn van drie jaar vanaf heden wat € 2000 van de verbeurdverklarde som betreft.

verplicht _____ tot betaling van de bijzondere bijdrage aan het slachtofferfonds van € 25, vermeerderd met 50 decimes tot € 150,

veroordeelt _____ tot betaling van de vergoeding voor administratieve kosten van € 51,20,

veroordeelt _____ in de kosten in beide aanleggen, deze gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot op € 116,80 in eerste aanleg en € 142,69 in beroep, vaststellend dat deze kosten ondeelbaar zijn veroorzaakt door de bewezen feiten van de telastlegging.

wat betreft de herstellvordering en de dwangsom:

bevestigt het bestreden vonnis, met die wijziging dat thans wordt vastgesteld dat het herstel enkel de kamers 1, 2 en 3 van het gebouw aan de _____ betreft,

verklaart het arrest uitvoerbaar bij voorraad wat de beslissing over de herstellvordering en de dwangsom betreft,

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, not. 184/10

zeventiende blad
Pagina 16 van 16

Kosten eerste aanleg: € 116,80

Kosten beroep:


- Afschrift vonnis: € 28,50
Afschriften akten hb: € 5,70
Opstelrecht ber. bekl.: € 30,00
Dagvaarding: € 65,52

€ 129,72

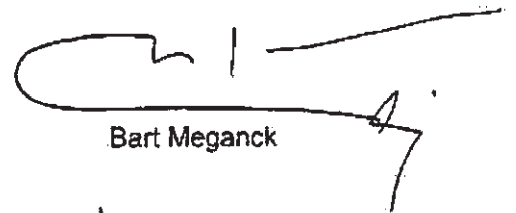
+ 10 % : € 12,97

Totaal: € 142,69

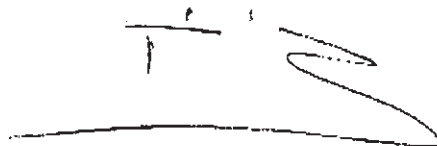
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Dirk Van Remoortel, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Bart Meganck, en in openbare terechtzitting van **19 april 2013** uitgesproken door voorzitter Dirk Van Remoortel, in 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/ 1534

Aangeboden op 24 APR. 2013
Niet te registreren;

177/1 
Anja WILLEMS
Ea. inspecteur a.l.